

Perizia  
Giudice Dott. Luigi Bobbio  
Tribunale Di Nocera Inferiore  
I sezione Civile Ufficio Espropriazioni Immobiliare  
Procedura Esecutiva promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] R.G. 1567/2009



## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

**Prima sezione civile Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**Giudice Dott. Luigi Bobbio**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.156/2009**

[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]



II CTU

Architetto Sabato Robustelli



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**Prima sezione civile**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

In ottemperanza all'incarico di Consulenza Tecnica conferitagli dall'Ill.mo Giudice  
Dott. Luigi Bobbio per la procedura esecutiva R.G. 156/2009




**Tra**



**Contro**



il sottoscritto CTU Arch. Sabato Robustelli, iscritto all'Ordine degli Architetti  
Provincia di Salerno al n. 1260, stila la seguente **relazione di stima**:

-  *Premessa*
-  *Operazioni peritali*
-  *Risposta ai quesiti*



## Premessa

In data 22 maggio 2014, il sottoscritto Arch. Sabato Robustelli innanzi al Giudice Dr. Luigi Bobbio accettava e previo ammonimento di rito, prestava giuramento per la procedura esecutiva di espropriazione immobiliare n. 156/2009 e contestualmente l'Ill.mo giudice assegnava allo scrivente i seguenti quesiti:



- A -

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.**



"1". 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.



"2". Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis ( se non già risultante dalla documentazione in atti).



"3". Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

- a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.



"4". Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

-B-

### Identificazione e descrizione attuale dei beni

"1" Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- La loro tipologia, specificando se trattasi di terreno o fabbricato o porzione di esso (appartamenti, negozi, depositi, fabbricato rurale, ecc.)
- I dati reali ed attuali a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- La superficie commerciale ed utile;
- La loro tipologia e natura, reale e catastale,
- Tutti i riferimenti catastali attuali,

- Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

"2". Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienze e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

"3". Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. C.p.c. dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

#### Identificazione pregressa dei beni

"1" Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.
- I dati risultanti dal titolo di provenienze del debitore come sopra acquisito, e dalle note do trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

"2" Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L.30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini di una esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi dall'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**-C-**

## **Stato di possesso**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

"1" Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

"2" Verifici se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

"3" determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-D-

## Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

"1". Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Assistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistico, archeologici idrogeologico, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni del patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di

superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

"2". Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di vincoli di destinazioni ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

"3". Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente ; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

-E-

### Regolarità edilizia ed urbanistica

"1" Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, e specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

- Accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, (ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalle competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

"2" In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.

- Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e, nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e s.m.i precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro cento giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326. Indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza di sanatoria, accertando se la stessa è stata respinta, approvata o sia ancora in corso di approvazione., indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

"3" Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se Possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa ).

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

Verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E prima di procedere oltre nelle indagini.

"4" Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. E indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani

ASTE  
GIUDIZARIE.it

-F-

### Attestazione di Prestazione Energetica

"1" verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito in legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale attività, ovvero, di relazionarsi col G. E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

-G-

### Formazione dei lotti

"1" dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

"2" Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di

quanto disposto dall'art 577 c.p.c., dell'artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-H-

### Valore del bene e costi

"1" Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente onde il professionista delegato possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro1, relative a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- lo stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

"2" nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

- Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
- Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

"3" qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

#### DISPONE

che il deposito venga effettuato secondo le modalità già fissate nel provvedimento di nomina dell'esperto e quindi almeno 45 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp.att. cpc. (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria).

Le parti sono autorizzate a depositare note alla relazione , purchè le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp.att. c.p.c.

## OPERAZIONI PERITALI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente CTU, esaminati gli atti di causa disponibili, al fine di compiere le necessarie indagini per eseguire il mandato conferitogli, fissava per il giorno 23.06.2014 alle ore 15:30 l'inizio delle operazioni peritali presso il luogo oggetto di causa in San Valentino Torio alla via Il Portella n. 7.

Al sopralluogo oltre allo scrivente CTU era presente l'avvocato Luigi Boccia in qualità di custode giudiziario, il debitore sig. [REDACTED]

In tale sopralluogo il CTU eseguiva: rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato.

Il CTU chiudeva il verbale alle ore 16:20

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Risposta ai quesiti



Il sottoscritto C.T.U. avendo acquisito le notizie e i documenti utili risponde ai quesiti assegnati dall' Ill.mo Giudice Dott. Luigi Bobbio.



**-A-**

**"1". 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**



R.: Il CTU visionata, la documentazione agli atti ha accertato la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma del c.p.c.

**"2". Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene *iure hereditatis* ( se non già risultante dalla documentazione in atti).**

R.: Il CTU non ha acquisito il titolo di proprietà del debitore perché è già agli atti (Allegato1).



**3". Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

**a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**

R.: Il CTU in data 7 novembre 2014 inoltrava presso l'ufficio dello stato civile del Comune di San Valentino Torio, richiesta di certificato di matrimonio del debitore. In seguito alla consegna del documento lo scrivente appurava che il debitore si trovava in regime di separazione dei beni. (Allegato n. 2)

**b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.**

R.: Non è stata richiesta dal CTU visura camerale storica poiché l'intestatario del bene è una persona fisica.

"4". Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

R.: Il CTU allega alla consulenza copia della certificazione notarile, come disposto nel quesito innanzi.

-B-

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

"1" Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- La loro tipologia, specificando se trattasi di terreno o fabbricato o porzione di esso (appartamenti, negozi, depositi, fabbricato rurale, ecc.)
- I dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- La superficie commerciale ed utile;
- La loro tipologia e natura, reale e catastale,
- Tutti i riferimenti catastali attuali,

- **Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;**
- **Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;**

R.: Il bene oggetto della presente relazione di stima, è di proprietà esclusiva del debitore. Tale immobile si presenta su due livelli riportati nel catasto urbano del comune di San Valentino Torio al foglio 7 particella 215 sub 4 categoria A/4 classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 216,91.

Detto cespite deriva dalla soppressione e fusione, in data 15.02.2005, degli immobili in catasto al foglio 7 p.lla 215 sub 1, sub 2 e sub 3.

Tali dati convergono con quelli indicati nella visura catastale, nella documentazione ipocatastale (manca quella completa) e con quelli riportati nell'atto di pignoramento. Il fabbricato confina con:

- Beni Capua.
- Beni Migliaro.
- Beni Vastola.
- Vicolo Il Portelle.
- Beni eredi Ruggiero.

La superficie commerciale dell'immobile è mq 105,82 .

La superficie utile è pari a mq 72,50.

La superficie non residenziale mq 5,46

## Descrizione ulteriore del bene oggetto di perizia

Caratteristiche Generali. L'immobile oggetto di stima, costruito in data antecedente, il 1 settembre 1967 è di proprietà esclusiva del debitore. Esso si sviluppa su due piani comunicanti tra loro mediante scala esterna scoperta. Tale fabbricato si trova nel centro storico del Comune di San Valentino Torio in Via Il Portella n.7.

L'abitazione ubicata al piano terra, planimetricamente è così suddivisa :

- cucina;
- stanza da letto con annesso wc;
- bagno

L'abitazione ubicata al piano primo, planimetricamente è così suddivisa:

- cucina;
- n.2 stanze da letto;
- bagno

A servizio del fabbricato vi è un piccolo ripostiglio situato nel sottoscala al piano terra.

I vani costituenti il piano terra si presentano in uno stato di completo abbandono, come si evince dalle foto (allegato n.3) sono presenti segni di usura e incuria, come, la presenza di grosse macchie di umidità, infissi interni rotti, e in più punti dell'appartamento manca la componentistica dell'impianto sia elettrico che idrico.

L'immobile al piano primo, invece si presenta in condizioni leggermente migliori (allegato n.4). Gli infissi interni sono datati e rovinati in più parti. Il pavimento è

disomogeneo, l'impianto elettrico e idrico sono funzionanti, ma non adeguati alle normative vigenti. Il prospetto del fabbricato si trova allo stato attuale in discreto stato manutentivo così come la scala esterna di collegamento tra i piani.

Anche se lo stabile è tenuto in condizioni mediocri, è posto nel centro storico del Comune di San Valentino Torio, nelle cui vicinanze ci sono tutti i servizi merceologici e alimentari oltre a farmacie, uffici postale e bancari.

L'immobile è carente di attestato di prestazione energetico.

### **Descrizione della situazione urbanistica.**

Il fabbricato ricade, secondo il Regolamento Edilizio vigente annesso al P.R.G. di San Valentino Torio, in zona A di più antica formazione: Tutela urbana e recupero.

**"2". Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienze e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.**

R.: Il CTU allega alla presente relazione di stima :

- planimetria dello stato dei luoghi ( Allegato n.5 )
- documentazione fotografica.

"3". Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. C.p.c. dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

R.: L' immobile non rientra nei beni indicati nel quesito "3".

### **Identificazione pregressa dei beni**

"1" Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.
- I dati risultanti dal titolo di provenienze del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

R.: Delle indagini compiute il CTU espone quanto segue:

I dati catastali in precedenza assunti dal bene pignorato fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c sono: foglio 7 part. 215 sub 1, sub 2, sub 3 riportati al C.U di San Valentino Torio .

In seguito a soppressione e fusione degli immobile avvenuto il 15.02.2005, il cespite assumeva particella 215 sub 4 categoria A/4 classe 2, vani 5 rendita catastale 216,91.

- in data 24/03/2005 giusta scrittura privata autenticata dal Notaio Tommaso D'Amario e trascritta il 31/03/2005 ai nn. 15778/11432 la signora [REDACTED] nata a Striano il 08/12/1965 e il signore [REDACTED] nato a Striano il 29/01/1958 vendevano al debitore [REDACTED], nato a San Valentino Torio il 20/06/1967 [REDACTED] gli immobili oggetto di pignoramento.

- In data 28 settembre 2001 giusto atto per Notaio Alfonso Monda repertorio 145919, trascritto in data 16 ottobre 2001 ai nn. 28208/21963 (sub.2) e nn. 28209/21964 (sub 1 e sub 3) i signori [REDACTED] nato a Striano il 31/01/1941 e [REDACTED] nata a San Valentino Torio il 03/07/1942 vendono ai signori [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili in catasto al foglio 7 particella 215 sub 1, sub 2, sub 3.

- Al suindicato [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED], gli immobili in catasto al foglio 7 particella 215 sub 1 e sub 3 sono pervenuti per acquisto da [REDACTED], nato a San Valentino Torio il 18/01/1926, [REDACTED] nata a san Valentino Torio il 07/10/1926 e [REDACTED] nata a San Valentino Torio il 15/04/1960, giusto atto per notaio Olga Frigenti del 26/07/1989 trascritto addì 28/07/1989 ai nn. 20542/16190.

- A [REDACTED] coniuge [REDACTED] l'immobile in Catasto al foglio 7 particella n. 215 sub 2 è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

a) Atto di donazione, compravendita e divisione per notaio Olga Frigenti del 08/02/1980 trascritto il 15/02/1980 ai nn. 4398/3847 con il quale le viene assegnato l'immobile gravato dalla quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto a favore della madre [REDACTED], nata a Salerno il 13/04/1916. Detta quota di usufrutto si è consolidata alla piena proprietà al decesso della sig.ra [REDACTED] avvenuto in data 28/10/1981.

b) Successione di [REDACTED], nato a San Valentino Torio il 04/08/1917 ed ivi deceduto il 12/05/1965 ai nn. 28515/24937 con la quale il decuius lascia la quota di  $\frac{1}{2}$  del detto immobile ai figli [REDACTED] nata a San Valentino Torio il 03/07/1942, [REDACTED] nata a San Valentino Torio il 23/07/1944, **Vastola Michele** nato a San Valentino Torio il 27/10/1945, [REDACTED], nato a a San Valentino Torio il 03/03/1950 e al coniuge [REDACTED] nata a Salerno il 13/04/1916 e relativa accettazione di eredità del 26/01/2010 nn. 2977/2314.

- Ai suindicati [REDACTED] e [REDACTED] detto immobile è pervenuto per acquisto da [REDACTED] e [REDACTED], giusto atto per notaio Giuseppina Laino del 17/10/1945 trascritto addì 23/05/1946 ai nn. 6035/5584.

Su tali beni viene riportata:

1. Trascrizione del 09/11/2009 nn. 50800/40707 contenente verbale di pignoramento immobiliare del 27/08/2009 a favore della [REDACTED]
2. Iscrizione ipotecaria accesa in data 28/03/2007 ai nn. 17098/4046, derivante da ipoteca legale del 01/12/2005, rep. 3359, per Euro 6.328,00 a garanzia di

un debito di Euro 3.164,01 a favore della E.Tr. Esazione Tributi Spa sede Cosenza la quale elegge domicilio in Cosenza alla via delle Calabrie n. 1.

3. Iscrizione ipotecaria accesa in data 31/03/2005 ai nn. 15779/2860, giusto atto per notaio Tommaso D'Amato del 24/03/2005, rep. 45849, per Euro 152.000,00 a garanzia di un debito di Euro 76.000,00 a favore della [REDACTED].

I dati riportati nel titolo di provenienza del debitore e quelli risultanti nelle note di trascrizione coincidono e identificano il bene pignorato.

Non ci sono precedenti pignoramenti oltre a quello in essere.

Si allega:

- visura catastale storica( Allegato n.6)
- stralcio catastale ( Allegato n.7)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

"2" Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L.30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini di una esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi dall'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

R.: Non vi sono difformità catastale, edilizie e/o urbanistiche, rispetto allo stato dei luoghi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-C-

## Stato di possesso



**"1" Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

R.: L' immobile oggetto di pignoramento è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.



**"2" verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.**

R.: L' immobile oggetto della presente relazione di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito "2".



**"3" determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

R.: Il CTU acquisiti i valori di mercato locativi ricavati da fonte indiretta, Agenzia del Territorio, e quelli delle agenzie immobiliari presenti in zona, ha determinato quale valore locativo mensile dell'immobile di euro 218,00 pari a euro 2.6160,00



annui. Il CTU, ribadisce che l'immobile oggetto di stima è occupato esclusivamente dal debitore e dal suo nucleo familiare.



-D-

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

"1". Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistico, archeologici idrogeologico, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni del patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla



**affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.**

R.: Dal riesamino della documentazione ipocatastale agli atti, e dalla relazione notarile che si allega alla presente, non vi sono vincoli ed oneri di nessun tipo e natura, più specificatamente non ci sono:

- esistenza di diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato né alla data della trascrizione del pignoramento né a tutt'oggi,
- servitù attive e passive,
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli architettonici, paesaggistici, urbanistici e/o amministrativi ,
- se questi penali e amministrativi;
- canoni, livelli e diritti demaniali.

**"2". Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di vincoli di destinazioni ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

R.: Il cespite oggetto di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito "2".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

"3". Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente ; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

R.: L'immobile oggetto della presente relazione di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito "3".

-E-

### Regolarità edilizia ed urbanistica

3) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, e specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

- Accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, (ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalle competente autorità amministrativa

**ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

R.: L'immobile oggetto della presente relazione peritale, è stato costruito prima del 1967. Altresì l'immobile ha una destinazione d'uso compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale. Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Valentino Torio, il C.T.U. dichiara che l'immobile è privo di certificato di agibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**"2" In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.**

- Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e, nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e s.m.i precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro cento giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326. Indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza di sanatoria, accertando se la stessa è stata respinta, approvata o sia ancora in corso di approvazione., indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

R.: L' immobile oggetto della presente relazione di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito "2".

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se Possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa ).

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

Verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E prima di procedere oltre nelle indagini.

R.: L' immobile oggetto della presente relazione di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito "3".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. E indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani .

R.: .: L' immobile oggetto della presente relazione di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito "4".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-F-

### Attestazione di Prestazione Energetica

"1" verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito in legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale attività, ovvero, di relazionarsi col G. E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

R.: Essendo l'immobile sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica lo scrivente CTU visto il D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito in legge 3 agosto 2013 n. 90 provvedeva alla sua realizzazione e all'invio di tale attestato alla Regione Campania ( Allegati nn. 7 e 8).

-G-

## Formazione dei lotti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**"1" dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.**

R.: A parere tecnico, è possibile, vendere i beni pignorati in due lotti poiché entrambi gli immobili hanno ingressi indipendenti e serviti ognuno da bagni rispettando l'art. 720 del codice civile. Tale suddivisione non andrebbe a intaccare il valore del bene pignorato. Siffatto intervento non può essere eseguito giacché in contrasto con il P.R.G. del Comune di San Valentino Torio infatti il fabbricato ricade in zona A, in cui è prevista solo la tutela degli immobili e recupero, pertanto non è possibile eseguire il frazionamento.

**"2" Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi e autorizzazione del G.E;**

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c.p.c., dell'artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

R.: L'immobile oggetto della presente relazione di stima è di proprietà esclusiva del debitore pertanto lo scrivente procederà alla stima dell'intera unità abitativa.

-H-

### Valore del bene e costi



"1" Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente onde il professionista delegato possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro1, relative a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

R.: Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento a due tipi di stima: quella analitica e quella sintetica-comparativa.



a) Procedura analitica.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

La stima analitica basa la sua teoria sulla capitalizzazione dei redditi.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguito il seguente schema:

1. Si è innanzi tutto stimato il valore del **reddito annuale lordo** dispiegato dall'immobile calcolandolo come somma di 12 annualità mensili;
2. Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e, una volta individuate queste ultime, si è poi calcolato il **beneficio fondiario (Bf) (reddito annuale netto)** come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;

3. Si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione ordinario** relativo alla zona in cui il bene è collocato, calcolandolo in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*).

Una volta ottenuto questo dato, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione, individuando così il più probabile valore di mercato dell'immobile.

## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale, (*che è pari alla somma della superficie dei vani principali, comprensivi delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; e dalla superficie delle pertinenze di uso esclusive*) è stato determinato considerando per intero la lunghezza dei muri esterni, al 60% la superficie non residenziale, per cui è pari a:

<b>Immobile Via II Portelle n.7</b>		<b>Superficie Commerciale</b>
Totale superficie residenziale		105,82 mq
superficie non residenziale	5,46 mq * 0,6 = 3,28 mq	3,28 mq
Superficie complessiva		109 mq (arrotondato per difetto)

### **Superficie Commerciale 109 mq**

## DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO



Per la determinazione del reddito lordo dell'immobile sono stati presi in considerazione i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di San Valentino forniti sia dalle agenzie immobiliare in loco e sia da fonti indirette (Agenzia del Territorio). Tali valori riguardano il secondo semestre del 2013 visto che quelli del I semestre 2014 non sono disponibili poiché è in corso di completamento la zonizzazione comunale.



agenzia del  
Territorio

### Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** SAN VALENTINO TORIO

**Fascia/zona:** Centrale/ZONA A N V. VETICE, N-E C.SO UMBERTO

I, ST.COM. TERRAZZANA, PARTE DI V. ANNUNZIATA, DA V. QUARTO FINO A L.GO CASA BENEVENTO, C.SO DEL POPO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	950	L	1,9	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	860	L	1,8	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	405	485	L	1,8	2,2	L
Box	NORMALE	465	660	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,2	3,2	L

$Rl_{\min} = 1,8 \text{ €/mq} \times 109 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 2.355,00 \text{ €}$  (arrotondato per eccesso all'Euro intero)

$Rl_{\max} = 2,2 \text{ €/mq} \times 109 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 2.878,00 \text{ €}$  (arrotondato per eccesso all'Euro intero)

Reddito lordo medio =  $[(1,8 + 2,2)/2] \times 109 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 2.616,00 \text{ €}$

## DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Considerando che:

1. Il reddito lordo annuale, stimato utilizzando un valore medio dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, si quantifica in 2.616,00 euro.
2. Le spese in detrazione (manutenzione, ammortamento, amministrazione, imposte, servizi, assicurazioni) hanno un'incidenza complessiva del 35% sul reddito lordo.

Ai fini del calcolo del reddito netto annuale è sufficiente sottrarre al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione :

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Amm. + Serv. + Sf / Inesig. + Int.)$$

$$Bf = 2.616,00\text{€} - (2.616,00\text{€} \times 0,35) = 1.700,00 \text{ €} \text{ (arrotondato per difetto)}$$

**Reddito annuale netto € 1.700,00**

## SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE



Per il bene oggetto di stima si è giunti ad individuare un saggio di capitalizzazione pari al 3 % pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è :



$$Vm = Rn / r$$

$Vm = \text{reddito netto annuale} / \text{saggio di capitalizzazione}$

ovvero:

$$Vm = 1.700 \text{ €} / 0,03 = 56.700,00 \text{ € (arrotondato per eccesso)}$$

per cui attraverso una stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è identificato un valore di mercato per il bene immobile oggetto di stima pari a:

$$\mathbf{Vm = \underline{\underline{\text{€ } 56.700,00 \text{ €}}}}$$





**b) Procedura sintetico-comparativa**

La stima sintetico-comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile facendo riferimento a immobili simili a quello oggetto di valutazione per dimensioni e per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto delle informazioni ricavate dai colloqui con il personale specializzato nel settore (agenti immobiliari).

Da tale indagine si acquisisce che la tipologia dell'immobile ma soprattutto la zona dove esso è ubicato non ha un mercato molto richiesto, pertanto il valore di mercato del fabbricato oscilla tra i 600 - 750 euro/ metro commerciale mq. Assunto come valore € 700 al mq considerando un coefficiente di vetustà pari allo 0,70 (ricavati dal Borsino Immobiliare) utilizzati per le quotazione degli immobili classificate per fascia di periodo temporale si avrà:

$$V = 700 \text{ €/mq} \times 109 \text{ mq} \times 0,70 = \text{€ } 53.400 \text{ (arrotondato per difetto all'Euro intero)}$$

Pertanto il valore di mercato risulta pari a :

$$\mathbf{V_m = 53.400,00 \text{ €}}$$



Una volta individuati i due valori tramite i due procedimenti di stima – e verificato che lo scostamento tra i due non superi una percentuale di tolleranza massima del 5 - 10% – si è espresso come più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima nelle condizioni attuali la **media aritmetica tra i due valori trovati**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**V<sub>m</sub> = € 55.050,00**

“2” nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

- Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
- Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

R.: L'immobile oggetto della presente relazione di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito “2”.

“3” qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

R.: il fabbricato oggetto della presente relazione è di proprietà esclusiva del debitore pertanto si è proceduto alla valutazione per intero del fabbricato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## Conclusioni

Il sottoscritto, Architetto Sabato Robustelli, nominato CTU nella Procedura di Esecuzione immobiliare R.G.156/2009 causa [REDACTED] contro [REDACTED] riassume quanto segue:

- ✓ L'appartamento oggetto della presente relazione peritale, sito in San Valentino Torio, riportato al C.U. del Comune di San Valentino Torio al foglio 7, particella 215, sub 4, è di proprietà del debitore per diritti pari a 1/1 .
- ✓ L'immobile in data 24/03/2005 è pervenuto al signore, [REDACTED], nato a San Valentino Torio il 20/06/1967 [REDACTED] giusta scrittura privata autenticata dal Notaio Tommaso D'Amaro e trascritta il 31/03/2005 ai nn. 15778/11432 in cui la signora [REDACTED] nata a Striano il 08/12/1965 e il signore [REDACTED] nato a Striano il 29/01/1958 vendevano gli immobili al debitore.
- ✓ In seguito a soppressione e fusione degli immobile avvenuto il 15.02.2005 il cespite assumeva particella 215 sub 4 categoria A/4 classe 2, vani 5 rendita catastale 216,91.
- ✓ L'immobile non possiede il titolo di agibilità.
- ✓ L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dal debitore e dal nucleo familiare dello stesso.
- ✓ L'immobile ha una destinazione d'uso compatibile con quanto riportato nel P.R.G. vigente, nonché con quella censita in catasto.

- ✓ Il bene oggetto di stima ricade in zona A, zona di più antica formazione: tutela urbana e recupero.
- ✓ La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con la zona individuata dallo strumento urbanistico;
- ✓ Le opere non sono state eseguite su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici Territoriali né risultano essere costruite su aree sottoposte a vincoli particolari.
- ✓ Essendo l'immobile in esame, privo di attestato di prestazione energetica, lo scrivente ha provveduto a redigerlo.
- ✓ L'immobile è oggetto delle seguenti condizioni:
  1. Trascrizione del 09/11/2009 nn. 50800/40707 contenente verbale di pignoramento immobiliare del 27/08/2009 a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa.
  2. Iscrizione ipotecaria accesa in data 28/03/2007 ai nn. 17098/4046, derivante da ipoteca legale del 01/12/2005, rep. 3359, per Euro 6.328,00 a garanzia di un debito di Euro 3.164,01 a favore della ██████████ Spa sede Cosenza la quale elegge domicilio in Cosenza alla via delle Calabrie n. 1.
  - █████ Iscrizione ipotecaria accesa in data 31/03/2005 ai nn. 15779/2860, giusto atto per notaio Tommaso D'Amaro del 24/03/2005, rep. 45849, per Euro 152.000,00 a garanzia di un debito di Euro 76.000,00 a favore della ██████████

I dati riportati nel titolo di provenienza del debitore e quelli risultanti nelle note di trascrizione coincidono e identificano il bene pignorato.

- ✓ Non ci sono precedenti pignoramenti oltre a quello in essere.
- ✓ Il bene non è frazionabile, in quanto ricade in zona A di antica formazione: tutela urbana e recupero dove non sono previsti frazionamenti di immobili.
- ✓ Il più probabile valore di mercato del bene in base alla stima analitica e sintetico-comparativa risulta di :

**€ 55.050,00**

Il C.T.U., ritenendo di aver svolto l'incarico ricevuto e disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli.

Sarno,

Il C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

architetto Sabato Robustelli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it