TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
- Provincia di Salerno -

ASTE GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Procedura Esecutiva n° ~~198~~/08 85/08 (cui è riunita la proc. N. 198/08)

promossa da: Banca di Credito Popolare -Torre del Greco (Na)

contro : Sig.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *dott. Salvatore Di Lonardo*

L'ESPERTO: *arch. Alfredo MANDOLA*

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
20 GEN. 2012
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Il Cancelliere

Studio Piazza Marconi n°40 - 84087 SARNO (Sa)
☎ 081 941352 – cell. 333/1296360

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

OGGETTO: *Espletamento dell'incarico relativo alla procedura n° 198/08 promossa dalla* Banca di Credito Popolare -Torre del Greco (Na)/ Sig.

1) PREMESSA

In data 01Dicembre 2011 il sottoscritto arch. Alfredo MANDOLA, con studio in Sarno (Sa) Piazza Marconi n°40, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno con il n° 2386, veniva nominato ESPERTO nella procedura esecutiva di espropriazione immobiliare in oggetto.
Dopo aver prestato il giuramento di rito gli veniva conferito l'incarico che si articolava nei seguenti quesiti:

"1". se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ., è necessaria e però manca in atti o inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

"2". se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 19;

"3". se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 19;

Per i beni per i quali la documentazione urbanistica è completa ed idonea:

"4". identifichi, con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- *a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- *c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

"5". proceda ove necessario ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

"6". verifichi lo stato di possesso del bene oggetto dell'espropriazione; accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca (se il bene è occupato da terzi) il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D. L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in legge 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, ne informi tempestivamente il giudice), la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

"7". ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura per i nove anni successivi alla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; opponibile senza limiti di tempo se trascritta anteriormente alla trascrizione del pignoramento, dovendosi in questo caso valutare l'immobile come se l'esecutato vantasse sullo stesso la nuda proprietà;

"8". indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

"9". indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

"10". riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

"11". riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- *per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
  - *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
  - *atti di asservimento urbanistiche e cessioni di cubatura;*
  - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se siano stati o meno trascritti e acquisendone copia;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù uso abitazione, ecc);*
- *per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

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

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- difformità urbanistico-edilizie;
- difformità catastali;

- altre informazioni concernenti:
  - l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (esempio spese condominiali ordinarie);
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - eventuali cause in corso;
  - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

"12". riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.02.85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

"13". determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati; in particolare; l'esperto dovrà indicare distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; dover esporre altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e la manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla

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

data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

"14". nel caso si tratti di quota indivisa, proceda alla valutazione della sola quota, tendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

"15". dica l'esperto se, vertendosi in ipotesi di immobili da costruire (definito dall'art. 1 lett. d del Dlgs. 122/05 come l'immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tal da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità), ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 Dlgs. 122/05 e cioè se il costruttore abbia concluso un contratto preliminare di vendita dell'immobile, trascritto o meno (o una diversa fattispecie di contratto di vendita di cosa futura, cioè dell'immobile da costruire) con un soggetto al quale sia stato consegnato il bene e che lo abbia adibito ad abitazione principale per se o per un parente di primo grado (verifichi il perito il "dies a quo" della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas);

"16". corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente di formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché pdf per Adobe Acrobat), o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:
Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

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

"18". riproduca la relazione in altro supporto informatico nel quale sia omessa l'indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità nonché di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso (in conformità alla prescrizione del Garante per la Protezione dei dati personali pubblicata nella G. U. del 25 febbraio 2008);

"19". alleghi altresì l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

Proceda l'esperto, per legge, alla stima entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a

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

fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il tutto da come si evince dal Verbale di Conferimento di Incarico di Stima (Allegato n °1).

Quindi, in riferimento ai quesiti "de quo" il sottoscritto, verificata la regolarità della documentazione urbanistica di cui all'Art. 567 comma 2 c. p. c. perché presente agli atti, si apprestava a procedere per i punti che vanno dal 4 al 19.

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

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente, conformemente a quanto stabilito nell'udienza in cui prestò il giuramento di rito *(Allegato n°1)*, dava inizio alle operazioni di consulenza tecnica comunicando alle parti, con lettera raccomandata datata 05 Dicembre 2011 *(Allegato n°2)*, che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali in via preliminare alle ore 15.00 del giorno 28 Dicembre 2011 con appuntamento in Scafati sui luoghi di causa.
Sui luoghi oggetto di causa era presente il Sig. in qualità di figlio della sig. Alle ore 15,10 circa il sottoscritto, alla presenza del sig. dava inizio alle operazioni peritali.
Alle ore 15,55 circa il sottoscritto redigeva il verbale di sopralluogo. *(Allegato n°3)*

4) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito 4
Identifichi, l'Esperto, con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- *d) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *e) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- *f) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Dalle visure catastali *(Allegato n°4)* effettuate al momento della stima e dalle ricerche compiute, risulta che i dati riportati nell'atto di pignoramento sono esatti. Gli immobili oggetto di causa riportati nell'atto di pignoramento sono:

- foglio 1 part. 476 sub 2-3,

L'immobile accatastato al foglio 7,part.476, sub.2-3 è un appartamento di tipo agricolo con piano interrato adibito a civile abitazione ed è situato in Scafati con ingresso dalla via Catapani.
Superata la soglia d'ingresso principale (via Catapani), ci si immette nell'androne ,e da qui ,attraverso una rampa di scale si raggiunge l'entrata dell'appartamento. Da qui, ruotando in senso antiorario troviamo una camera da letto di circa 18 mq; un w.c. di circa 6 mq; una camera da letto di circa 19 mq; una camera da letto di circa 17 mq; un w.c. di circa 6 mq, ed una cucina di circa 19 mq. La camera da letto raffigurata nella foto n°3 è dotata di scala interna che porta nel seminterrato. Gli interni sono tinteggiati con pittura del "tipo lavabile" e gli infissi presenti sono in legno. Il piano seminterrato,invece, misura circa 100 mq, di questi però 48 mq circa sono adibiti a studio tecnico con w.c. interno. Da qui, è possibile raggiungere l'ingresso principale attraverso l'apertura di un vano prospiciente la scala principale del bene. La struttura è stata realizzata con muratura ordinaria, completa di intonaci e pavimentazioni civili. L'altezza di questi ambienti è di circa 2,75 metri. Il bene

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

confina a Nord conproprietà ; a sud con traversa Solimeno; ad ovest con proprietà .; ad est con via Catapani.
E' da sottolineare che l'immobile così come si presenta ha subito cambiamenti rispetto al suo stato originale così come riportato in planimetria.
L'atto corrispondente a tale visura è quello rogitato dal Notaio Adolfo Trotta - il 15/5/1977.
I dati catastali rilevati dall'atto di pignoramento corrispondono con i dati riportati nelle visure catastali recenti.
(Allegato n°4).

Quesito 2
Proceda, l'Esperto, ove necessario ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
Le piante rilevate non corrispondono alle planimetrie catastali trovate e considerando la necessità di ripristinare lo stato dei luoghi, il sottoscritto non ritiene necessaria al momento della stima alcun aggiornamento.

Quesito 3
Verifichi, l'Esperto, lo stato di possesso del bene oggetto dell'espropriazione; accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca (se il bene è occupato da terzi) il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D. L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in legge 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, ne informi tempestivamente il giudice), la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
Gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano occupati dalla Sig. Marra Liberata.

Quesito 4
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca, l'Esperto, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura per i nove anni successivi alla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; opponibile senza limiti di tempo se trascritta anteriormente alla trascrizione del pignoramento, dovendosi in questo caso valutare l'immobile come se l'esecutato vantasse sullo stesso la nuda proprietà;

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

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima non risultano appartenere alla categoria di beni del presente quesito.

Quesito 5

Indichi, l'Esperto, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili pignorati sono compatibili allo strumento urbanistico vigente, risultano essere costruiti *in base alla concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 prot. N. 405/5520/99 (Allegato n°7).*

Quesito 6

Indichi, l'Esperto, il regime patrimoniale del debitore se coniugato

Come desunto dall'estratto-riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Scafati (SA) *(Allegato n°8)* la sig.ra risulta in regime di comunione dei beni.

Quesito 7

Riferisca, l'Esperto, dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

La Zona ricade nella categoria B/3. *(Allegato n°7).*

Quesito 8

Riferisca, l'Esperto, dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- *per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
  - *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
  - *atti di asservimento urbanistiche e cessioni di cubatura;*
  - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se siano stati o meno trascritti e acquisendone copia;*
  - *altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù uso abitazione, ecc);*
- *per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
  - *iscrizioni;*
  - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

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

- *difformità urbanistico-edilizie;*
- *difformità catastali;*

- *altre informazioni concernenti:*
  - *l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (esempio spese condominiali ordinarie);*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - *eventuali cause in corso;*
  - *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

Il BENE è pervenuto alla sig. in virtu' di atto di divisione rogitato dal Notaio Adolfo Trotta - il 15/5/1977. *(Allegato n°6)* .
Dalle ispezioni ipotecarie effettuate *(Allegato n°9)*, risulta che l'immobile accatastato al foglio 1-part.476 sub.2-3-è oggetto delle seguenti condizioni:

1) Ipoteca giudiziale derivata da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Nocera Inferiore in data 5/01/2009.

Quesito 9

Riferisca, l'Esperto, della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.02.85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;
(Allegato n°7).

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

Quesito 10

Determini, l'Esperto, il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati; in particolare; l'esperto dovrà indicare distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; dover esporre altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e la manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Premessa

Il bene oggetto della presente relazione di consulenza è stato ampiamente descritto nel *Quesito 4*, quindi il sottoscritto nel seguente quesito passa direttamente alla determinazione del loro valore di mercato.
Il bene viene così valutato:

Determinazione valore di mercato

Influenze ascendenti e influenze discendenti

Le influenze ascendenti e le influenze discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono diminuire o aumentare il valore di stima.
Si procede qui di seguito all'esame delle stesse:

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

Influenze ascendenti :

- l'accesso all'immobile viene garantito da un ingresso indipendente prospiciente via Catapani;
- l'area intorno al complesso dove insistono i beni pignorati, è destinata alle attività agricole;
- I manufatti si presentano in buone condizioni di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Influenze discendenti:

- presenza di abusi edilizi;

Coefficienti di differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie del mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle ordinarie.
Qualsiasi coefficiente minore di 1 (uno) produce un ribasso della quotazione media.
Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 (uno) produce un aumento di tale quotazione.
Il coefficiente 1 (uno) significa l'uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.
Siccome nel caso in esame è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un ***coefficiente globale unico*** moltiplicando tra loro i valori specifici e applicando quindi la risultante al valore stimato secondo le caratteristiche medie, ottenendo così il valore proprio riferito alla tipologia del bene oggetto della stima.
Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, in seguito ai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha ritenuto equo applicare i coefficienti di differenziazione relativi agli aspetti qualitativi di seguito elencati:

- *Tipologia dell'area dove ricade il bene in oggetto*

Complesso posto due tre piani fuori terra	0,95
Complesso posto due piani fuori terra	1,00
Complesso posto al primo piano	1,05
Complesso posto al piano terra	1,00
Bene custodito	1,10

- *Posto auto*

Senza Posto auto	0,90
Posto auto fuori al complesso industriale	1,00
Con Box auto riservato	1,10

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

- *Grado di finitura e/o conservazione (pavimentazione, impianti, infissi)*

mediocre	0,95
sufficiente	1,00
buono	1,05

- *Illuminazione ed aerazione*

Insufficiente	0,95
sufficiente	1,00
buone	1,05

- *Ubicazione*

Periferico	0,95
Semicentrale	1,00
Centrale	1,05

- Abusi edilizi

piccoli	0,95
medio-grandi	1,00
grandi	1,05

- Lesioni

piccole	0,95
medio-grandi	1,00
grandi	1,05

Designando i seguenti coefficienti al fine di calcolare, come si è detto, il coefficiente globale che caratterizzerà il valore dedotto con il procedimento di stima sintetico.
Si procederà ad esaminare il bene:

Tipologia del complesso: 1,00

Come descritto in precedenza i cespiti in oggetto sono ubicati in un complesso in uno stato di conservazione ordinario.

Grado di finitura: 1,05

Il bene in oggetto, come già detto in precedenza, si presenta in uno stato buono.

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

Illuminazione ed aerazione: 1,00

L'illuminazione e l'aerazione del bene in oggetto risultano sufficienti ai fini della salubrità e la vivibilità dello stesso.

Ubicazione: 1,00

I cespiti oggetto della presente relazione sono ubicati in una zona periferica.

Abusi edilizi : 0,95

La struttura così come composta presenta piccoli abusi edilizi.

Posto auto : 1,10

In definitiva moltiplicando tra loro i valori specifici appena descritti otteniamo la risultante che ci da il:

coefficiente globale unico = 1,10x1,00x1,05x1,00x1,00x0,95=1,08

Valutazione

Il criterio di stima ovvero lo scopo rispetto il quale elaborare la valutazione, così come indicato nel 1° comma dell' art. 726, riguarda la determinazione del valore venale ovvero del "più probabile valore di mercato" e cioè della previsione della quantità di moneta che la generalità degli operatori avrebbe ritenuta equivalente al bene in oggetto riferita all'epoca della stima stando alla domanda e all'offerta di beni analoghi sul determinato mercato immobiliare.

- *Stima sintetica*

La stima sintetica comparativa si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelli del cespite oggetto di valutazione hanno meritato recentemente in libere trattative di compravendita.
Da una specifica indagine di mercato esperita presso agenzie immobiliari del comune di Scafati (SA), e da consultazioni presso studi tecnici e mediatori che operano in zona, nonché dalla consultazione dei più recenti borsini immobiliari pubblicati, è emerso che, in zona, zone periferiche facente parte di un complesso di analoghe caratteristiche vengono oggi valutati al prezzo medio di mercato a metro quadrato di € 1200,00.
Detto valore di mercato è riferito ad immobili con analoghe caratteristiche ma in condizioni ordinarie di manutenzione e di fruibilità.
In considerazione pertanto delle caratteristiche discendenti che si richiamano, si corregge tale cifra media riscontrata applicando il *coefficiente globale unico* di differenziazione precedentemente calcolato e si ottiene il valore riferito alle condizioni attualmente esistenti :

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

€ 1200,00 x 1,08 = € 1296,00 circa (a metro quadrato)

L'appartamento oggetto di stima ha la seguente superficie:

Superficie:

- Superficie residenziale: circa 100 m^2;
- Superficie non residenziale: circa 120 m^2;
- Considerando, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la superficie non residenziale al 60 % di quella residenziale avremo la seguente superficie:

- 100,00 m^2+(120x60/100) m^2= circa 172,00 m^2

172,00 m^2 x 1296,00= **€ 222,912,00**

In definitiva il "più probabile valore di mercato" del cespite in oggetto e riferito al momento della stima è pari a **€ 223,000,00** *(valore arrotondato).*

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

Quesito 11

Nel caso si tratti di quota indivisa, proceda, l'Esperto, alla valutazione della sola quota, tendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima non risultano appartenere alla categoria di beni del presente quesito.

Quesito 12

Dica l'esperto se, vertendosi in ipotesi di immobili da costruire (definito dall'art. 1 lett. d del Dlgs. 122/05 come l'immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tal da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità), ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 Dlgs. 122/05 e cioè se il costruttore abbia concluso un contratto preliminare di vendita dell'immobile, trascritto o meno (o una diversa fattispecie di contratto di vendita di cosa futura, cioè dell'immobile da costruire) con un soggetto al quale sia stato consegnato il bene e che lo abbia adibito ad abitazione principale per se o per un parente di primo grado (verifichi il perito il "dies a quo" della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas);

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima non risultano appartenere alla categoria di beni del presente quesito.

Quesito 13

Corredi, l'Esperto, la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente di formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché pdf per Adobe Acrobat), o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:
Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

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

Per semplicità di riepilogo i cespiti sono stati così suddivisi:

- si è proceduto alla redazione della seguente tabella:

Tabella (a)

Lotto (N°)	*Comune*	*Indirizzo*	*Confini* (Nord, Sud, Est, Ovest)	*Area* (m^2)	*Dati Catastali* (Foglio, Particella, categoria, classe)
1	Scafati (sa)	Via Catapani 14	Il bene confina a Nord con Proprietà ';a sud con traversa Solimeno; ad ovest con proprietà .; ad est con via Catapani.	circa 100 m^2 La sup. non res. 120 m^2	Foglio 1 Particella 476 sub 2-3

Quesito 14

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

Il reperto fotografico viene riportato nell'*Allegato n°10,* anche in formato digitale.

Quesito 15

Riproduca, l'Esperto, la relazione in altro supporto informatico nel quale sia omessa l'indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità nonché di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso (in conformità alla prescrizione del Garante per la Protezione dei dati personali pubblicata nella G. U. del 25 febbraio 2008)

Quesito 16

Alleghi, l'Esperto, altresì l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia (Allegato n°5).

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

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto riassume nel seguente paragrafo le conclusioni alle quali è giunto.

Il bene oggetto della presente relazione riguarda:

1) un piano terra con seminterrato, ubicato nel Comune di Scafati (SA) alla via Catapani n. 14

Tali beni sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Scafati (SA) rispettivamente :

foglio 1 part. 476 sub 2-3;

Valore totale immobile pignorato

€ 223,000,00

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