

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Perizia tecnica eseguita dall'Ing. Francesco Cesareo con studio in Pagani alla via Pagano
(~~ex Diaz~~) 29, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.

756.



CAUSA : Intesa Gestione Crediti SpA / ...

Procedure Esecutive Riunite n. 98/98 e 69/99.

GIUDICE : dott.sa MARIA ELENA DEL FORNO

UDIENZA : 03 / 10 / 2006

1.0. PARTE PRIMA



1.1. Premessa

Lo scrivente, Ing. Francesco Cesareo, ha depositato, in data 4/11/2005, relazione di
Consulenza Tecnica, concernente la procedura di cui in oggetto, che, qui di seguito, si
intende integralmente riportata e confermata.

Successivamente, a seguito dell'entrata in vigore della normativa di cui alla Legge 80/05 e

succ. mod., il sig. G.E. ha richiesto l'adeguamento della citata relazione alle prescrizioni

dell'art. 173-bis disp. Att. c.p.c.:

A tal fine ha posto i seguenti quesiti:



- 1) Identificare, con precisi dati catastali e confini, e sommariamente descrivere gli immobili pignorati, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 2) Dire lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato;
- 4) Riferire 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 5) Riferire sull'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) Riferire della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indicare 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 Legge 47 del 28/2/1985 e suc. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma I, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata Legge 47/85, fare di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata Legge 47/85;

- 7) Confermare se confermare il valore già stimato, con particolare riferimento ai lotti 1 e 2 della precedente relazione, 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 fornendo, al fine principale di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
- 8) Corredare la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segretamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - anche su supporto informatico o floppy disk), di una planimetria e riepilogo o descrizione finale in cui, sinteticamente, per ciascun lotto sia indicato: Comune di ubicazione, Frazione Via o Località, Confini, Estensione e Dati Catastali (limitati, peraltro, per i terreni alla partita, foglio, particella ed eventuali subalterni, estensione in are e tipo di coltura e per i fabbricati alla partita, foglio, particella e eventuali subalterni, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero interno);
- 9) Estrarre reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazione consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzioni, anche degli interni;
- 10) Procedere alla stima entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita appresso indicata (ovvero 3/10/2006), comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori e debitori, ed a questi ultimi anche se non costituiti, con invito a 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.2. Fatti di Causa e Creditori Interventuti

Al riguardo si conferma quanto riportato nella precedente relazione del 4/11/2005 ai punti

1.1. ed 1.2. ai quali si rinvia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.3. Accertamenti Eseguiti

Alla luce del mandato assegnatomi, ho provveduto ad esperire presso il Comune di Angri le indagini e ricerche del caso al fine di bene assolvere il mandato conferitomi.

Nel caso specifico, dovendo reperire soltanto notizie di carattere tecnico-amministrativo concernenti la condonabilità o meno del bene 1 e di parte del bene 2, di cui alla precedente relazione, non sono stati eseguiti ulteriori sopralluoghi ai beni in esame atteso che gli stessi sono stati esaustivamente oggetto di rilievi planovolumetrici e fotografici nel corso degli accessi espletati nella pregressa CTU.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.0. PARTE SECONDA

2.1. Individuazione e Titolarità dei Beni – Confini e Dati Catastali

Al riguardo ci si riporta al punto 2.1. (pag. da 3 a 6) della CTU del 4/11/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2. Provenienza - Descrizione e Consistenza dei Beni

Al riguardo ci si riporta al punto 2.2. (pag. da 6 a 9) della CTU del 4/11/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.0. PARTE TERZA

3.1. Legittimità dei Beni

I beni di cui alle lettere c) e d) sono stati legittimamente edificati e non risultano commessi abusi edilizi ai sensi delle vigenti leggi e, quindi, sono da ritenere, come si ritengono, legittimamente edificati.

Per quanto attiene i beni di cui alle lettere a) e b), la situazione, all'atto della pregressa CTU, era quella riportata al punto 3.1. della citata CTU del 4/11/2005 (pag. da 9 a 13).

Successivamente, ovvero dalle indagini espletate, è emerso quanto segue:

Il Presidente della Provincia di Salerno, con avviso di deposito di P.R.G e/o Atti Urbanistici, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 59 del 14/11/2005 (All. A), ha decretato l'adeguamento del P.R.G. del Comune di Angri al P.U.T. ed alla legge Regionale n. 9/90 "CONFORMATIVO" ai rilievi regionali formulati con il Decreto del Presidente della Regione Campania n. 177 del 21/03/2005.

In pratica è stato approvato l'adeguamento del P.R.G. al P.U.T., adottato dal Comune di Angri con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 19/07/2005, in base al quale la fascia di rispetto autostradale, nella quale ricadono il bene 1 e parte del bene 2, è stata ridotta da 60 a 30 ml., per cui gli stessi fuoriescono dalla fascia stessa (All. 1 della pregressa CTU ed All. B dell'attuale CTU) e sono, quindi, condonabili.

Inoltre, con sentenza del 6/02/2006 (All. C), la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità Costituzionale degli art. 1 - 3 - 4 - 6 , commi 1, 2 e 5 e dell'art. 8 della Legge Regione Campania 18/1/2004 n. 10 (Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui al Decreto Legge 30/9/2003 n. 269, articolo 32 così come modificato dalla Legge 24/11/

2005 n. 326 di conversione e successive modifiche ed integrazioni) dichiarando, altresì, inammissibile la questione di Legittimità Costituzionale proposta, con il ricorso n. 9 del 2005, avverso l'art. 1 comma 1, della Legge della Regione Campania n. 10 del 18/1/2004.

In pratica le istanze di condono edilizio, presentate ai sensi della Legge (Condono Edilizio) n. 326/03, ovvero l'ultimo proposto dal Governo dell'epoca, debbono essere trattate secondo la normativa dallo stesso indicata, salvo eventuali modifiche e/o altro, allo stato non esistenti, in quanto la sentenza della Corte Costituzionale ha, di fatto, cancellato la Legge Regionale n. 10 del 18/1/2004.

Ne consegue, quindi, nel nostro caso, la possibile condonabilità sia del primo piano del bene 1 per il quale, come in precedenza detto, sono state presentate istanze di condono ai sensi della Legge 326/03, che della parte del bene 2, non oggetto di alcuna istanza di condono ma rientrante nel merito ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e succ. DPR 380/01 art. 46 comma 5.

Pertanto, alla luce di quanto suddetto e documentato, i Beni 1 (Legge 47/85 per il piano seminterrato e terra e Legge 326/03 per il primo piano) e Bene 2 (Legge 47/85 per la parte oggetto di istanza di condono e Legge 47/85 art. 40 comma 6 e succ. DPR 380/01 comma 5 per la parte non oggetto di istanza di condono) sono, di fatto, da ritenersi condonabili e, quindi, oggetto di valutazione per la vendita ai pubblici incanti.

E', infatti, per quanto sopra detto, da ritenersi, altresì, condonabile, a cura del futuro acquirente, ai sensi dell'art. 40 comma 5 della Legge 47/85 e art. 46 comma 5 del T.U.

DPR 380/01, anche il corpo aggiunto al capannone industriale (Bene 2) di mq. 343,57 e descritto alla pag. 8 della precedente CTU, per il quale non risulta presentata alcuna istanza di condono.

3.2 Criterio di Stima

Prima di procedere alla stima, occorre procedere alla scelta del criterio da adottare. Le moderne tecniche di estimo consigliano di adottare, a seconda dei casi, il criterio della stima sintetica o il criterio analitico. Il primo (stima sintetica) tiene conto dei prezzi commerciali praticati in zona per immobili simili, del grado di urbanizzazione e della disponibilità dei servizi: il tutto non disgiunto dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, tenuto conto della piazza di riferimento.

Il secondo (stima analitica) presuppone la possibilità di previsione dei redditi e la determinazione del tasso di sconto nonché l'equivalenza tra il valore attuale del mercato dell'immobile da stimare e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità.

Il secondo metodo, analitico, è chiaramente molto laborioso e scarsamente attendibile in quanto è, comunque, condizionato dall'arbitrio dello stimatore sia nella determinazione delle rendite, presenti e soprattutto future, che nella scelta del saggio di capitalizzazione variabile nel tempo. Per cui, alla fine, si ottiene un valore scarsamente rispondente alla realtà di mercato e, quindi, poco attendibile. Al contrario, invece, il primo metodo, sintetico, basato su leggi di mercato (domanda ed offerta, possibilità commerciali della piazza di riferimento) e riscontri oggettivi (caratteristiche dell'immobile, confronti con immobili simili esistenti in loco, appetibilità del bene, pubblicazioni di agenzie immobiliari – gli atti pubblici di compravendita, comunque di difficile reperimento, non sono indicativi in quanto non riportano i valori correnti di mercato -) si basa su parametri sicuramente non legati all'arbitrio dello stimatore ma rivenienti da indagini, ricerche e sopralluoghi tecnici che concorrono alla formazione del valore di stima. Ne consegue, quindi, una valutazione più rispondente alla realtà e, sicuramente, attendibile. Nel nostro caso è stato scelto, per le motivazioni sopra addotte, il criterio della stima sintetica.

3.3. Calcolo degli oneri (oblativi e concessori) dei beni oggetto di condono edilizio

Prima di procedere alla stima dei beni, occorre eseguire il calcolo degli oneri, oblativi e concessori, relativi ai beni (1 e 2) oggetto di condono edilizio al fine di detrarre le somme rivenienti dalla stima a farsi.

L'aggiudicatario dei beni, edotto delle necessità di procedere alla definizione dei condoni in atto e di quello a farsi, ai sensi delle Leggi in precedenza citate, in fase di aggiudica, dovrà tener conto delle somme in danaro, a suo carico, occorrenti per la definizione delle istanze di condono, in atto e a presentarsi, atteso che, comunque, le stesse sono state, comunque, dedotte dai valori di stima attribuiti ai beni in questione.

BENE 1

Piani seminterrato e terra (o rialzato), oggetto di istanza di condono ex Legge 47/85 (All. D, E) :

Oneri Oblativi = € (2.133,00 + 2.133,00) = € 4.266,00

Oneri Concessori = € (2.035,00 + 2.966,00) = € 5.001,00

Sommano € 9.267,00

Piano primo, oggetto di istanza di condono ex Legge 326/03, (All. F) :

Oneri Oblativi = (mq. 190,86 x 100 €/mq.) = € 19.086,00

Oneri Concessori = (mq. 190,86 x 110 €/mq.) = € 20.994,60

Sommano € 40.080,60

* Oneri raddoppiati ai sensi della Legge Regionale n. 56/04

Spese (tecniche ed interessi) € 4.000,00

TOTALE SOMME BENE 1 € 53.347,60

BENE 2

Superficie, oggetto di istanza di condono ex Lege 47/85, (All G):

Oneri Oblativi = € 3.550,67

Oneri Concessori = € 134,59

Sommano € 3.685,26

Superficie non oggetto di istanza di condono ex Lege 326/03 mq. 343,57 (All. F):

Oneri Oblativi = (mq. 343,57 x 150 €/mq.) = € 51.535,50

Oneri Concessori = (mq. 343,57 x 110 €/mq.) = € 37.792,70

Sommano € 89.328,20

* Oneri raddoppiati ai sensi delle Legge Regionale n. 56/04

Spese (tecniche ed interessi) = € 7.000,00

TOTALE SOMME BENE 2 € 100.013,46

3.4. Stima dei Beni

Scelto il criterio, ho provveduto ad effettuare le necessarie indagini e ricerche di mercato addivenendo alla stima di seguito riportata, tenendo, ovviamente, conto delle considerazioni dettagliatamente esposte in precedenza. Le superfici dei beni sono quelle rivenienti dalle misurazioni di cui alla pregressa CTU alla quale si rinvia.

Bene a) – LOTTO 1 mq. 579,20 ad € 2.000,00 /mq.*** = € 1.158.400,00

Bene b) – LOTTO 2 mq. 1.160,55** ad € 600,00/mq. *** = € 696.330,00

Bene c) – LOTTO 3 vani 9,5 mq. 210 ad € 1.300,00/mq **** = € 273.000,00

Bene d) – LOTTO 4 mq. 30 ad € 1.500,00/mq = € 45.000,00

Sommano € 2.172.730,00

****sono stati compresi**, rispetto alla pregressa valutazione (CTU anno 2005), sia i 50,24 mq (pag. 11 prec. CTU) esclusi perché ricadenti, all'epoca, nella fascia di rispetto che i mq. 343,57 (pag. 8 prec. CTU) relativi al nuovo corpo aggiunto, anch'esso ricadente all'epoca nella fascia di rispetto, per il quale non è stata presentata alcuna istanza di condono, istanza che può essere prodotta dall'acquirente ai sensi dell'art. 46 T.U D.P.R. 380/01 entro 120 gg. dall'aggiudica del bene.

***** la valutazione attribuita tiene conto anche degli spazi (giardino, piazzale e deposito), antistanti e retrostanti, a disposizione in quanto naturali pertinenze connesse alla funzionalità e godibilità dei beni medesimi.**

****** la superficie dell'appartamento è comprensiva anche dei balconi valutati, come di norma, al 25% della loro superficie.**

Dalla predetta valutazione (€ 2.172.730,00) debbono essere sottratte le somme relative ai condoni in atto e a farsi così come determinate al punto 3.3.. Per cui il valore finale dei Beni è :

Bene a) – LOTTO 1	€ (1.158.400,00 - 53.347,60) = €	1.105.052,40
Bene b) – LOTTO 2	€ (696.330,00 - 100.013,46) = €	596.316,54
Bene c) – LOTTO 3	€	273.000,00
Bene d) – LOTTO 4	€	<u>45.000,00</u>
TOTALE	€	2.019.368,94

VALORE BENI = € 2.019.368,94

4.0. PARTE QUARTA

4.1. Risposte ai Quesiti

Alla luce di quanto dettagliatamente relazionato e documentato in precedenza, in ordine ai quesiti posti fornisco le risposte di seguito riportate :

1) I beni, individuati e catastalmente identificati, sono stati descritti ai punti 2.1. e 2.2. della CTU del 4/11/2005 alla quale si rinvia. I dati riportati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2) Gli immobili, in precedenza descritti al punto 2.2., sono in uso abitativo agli eredi di (bene a)) e in locazione gli altri beni, rispettivamente

(bene b)), sigg.ri e (bene c)) e sig.

(bene d)). Al riguardo si precisa che per il bene b), come detto concesso in locazione alla ditta è stato reperito contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Pagani il al n. Detto contratto (All. H) è stato stipulato in epoca successiva , alla data di pignoramento (1/7/1998); per gli altri beni, c) e d), non è stato redatto, come riferito dalla parte esecutata e riscontrato dalle indagini all'uopo eseguite, alcun contratto di locazione. Le consistenze familiari o societaria che occupano gli immobili sono riportate nell'Allegato 26 e successivi All. 24, 27 e 28 della precedente CTU (bene a); i beni b) e d) attengono locazioni commerciali; per quanto riguarda il bene c), in assenza di contratto di locazione, i nominativi degli occupanti, forniti dalla parte esecutata, dalle indagini effettuate presso il Comune di Angri non risultano residenti in Angri per cui non è possibile fornire documentazioni relative allo stato di famiglia degli stessi;

3) Il debitore esecutato . . . è . . . (All. 25 prec. CTU) e gli eredi sono . . . ed i fig, . . .

All. 26 prec. CTU). I relativi regimi coniugali degli eredi sposati sono riportati negli All. 27 . . . e 28 . . . ed entrambi hanno scelto la separazione dei beni. Gli altri eredi sono celibe/nubili;

4) Non esistono formalità (tranne le iscrizioni ipotecarie), vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni anche alla luce di quanto esplicitato al punto 3.1.;

5) Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni;

6) La regolarità urbanistica dei beni 1 e 2 è soggetta a rilascio di concessione in sanatoria per quanto detto al punto 3.1.. Sono invece regolarmente edificati i beni 3 e 4. Ne consegue che la dichiarazione di agibilità è, allo stato, inesistente per i beni 1 e 2 atteso che dovrà essere prima rilasciata la concessione in sanatoria, mentre per i beni 3 e 4, di fatto agibili, la predetta documentazione non è stata reperita presso il competente Ufficio del Comune di Anagni (i fabbricati di appartenenza sono stati edificati negli anni 60/70). La destinazione urbanistica dei beni sia all'atto del pignoramento che alla data odierna, come da indagini eseguite presso i relativi Comuni di appartenenza, è a vocazione edificatoria per i beni c) e d), a vocazione agricola per il bene a) e a vocazione industriale per il bene b). Relativamente al corpo (mq. 343,57) aggiunto al bene 2 e non oggetto, allo stato, di alcuna istanza di condono, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e all'art. 46, comma 5, del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 (presentazione della domanda di condono entro 120 giorni dalla data di aggiudica del bene). Per i beni 1 e 2 bisognerà

aggiornare e concludere, pagando gli oneri (oblativi e concessori) determinati al punto

3.3., l'iter amministrativo concernente le istanze di condono presentate e da presentare, così come esaustivamente relazionato al punto 3.1. e, quindi, nei paragrafi successivi;

- 7) Il valore dei beni, di cui alla precedente CTU del 2005, è stato, alla luce delle nuove evenienze emerse e dettagliatamente in precedenza indicate, aggiornato, al punto 3.4., ad € 2.019.368,94. Sono stati, altresì, formati 4 lotti per una migliore vendita e sono riportati in calce alla presente relazione. Il criterio di stima prescelto è riportato al punto 3.2.;
- 8) La relazione, comunque esibita anche su supporto informatico (CD), è corredata da planimetrie dei luoghi (allegate alla CTU dell'anno 2005), da riepilogo finale riportante, per ciascun lotto formato, i dati identificativi richiesti;
- 9) E' stato estratto reperto fotografico dei luoghi allegato alla pregressa CTU dell'anno 2005;
- 10) La stima è stata eseguita nel rispetto del termine perentorio fissato (45 gg. prima della data di udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per 3/10/2006), ovvero entro il 29/8/2005, e la presente relazione è stata comunicata, a mezzo Raccomandata A.R. e via e-mail, ai creditori (procedenti ed intervenuti) e debitori con invito a far pervenire allo scrivente CTU eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa, ovvero entro il 18/9/2006. Nel caso di presentazione di tali note, sarà mia cura presenziare all'udienza del 3/10/2006 per rendere i necessari chiarimenti.

5.0. PARTE QUINTA



5.1. Conclusioni

Ritenendo di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione corredata dalla documentazione di seguito elencata.



IL CTU

Ing. Francesco Cesareo

All.: N. 8 Allegati tecnici citati in relazione + CD

CTU del 4/11/2005 – Relazione Notarile

Specifica

Nocera Inferiore, li 18 / 07 / 2006



RIEPILOGO DATI ESSENZIALI - FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1

Fabbricato nel Comune di Angri (SA), Via Monte Taccaro 7, composto da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo. Confina con proprietà da tutti i lati. E' riportato all'UTE di Salerno, NCEU del Comune di Angri, in ditta

nato ad _____ il _____, foglio 12, particella 962, sub 1, piano seminterrato, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 88 (superficie catastale mq. 88) R.C. € 131,80, sub 2, piano rialzato, categoria A/2, classe 3, vani 7 (Superficie catastale mq. 145), R.C. € 668,81, sub 3, piano primo, categoria A/2, classe 3, vani 7,5 (superficie catastale mq. 184), R.C. € 716,58. E' annessa area (giardino di buon pregio) del terreno residuo, sul quale è stato costruito il fabbricato, riportato all'UTE di Salerno, Partita n. 12247, NCT del Comune di Angri, Partita n. 12247, foglio 12, p.lle n. 592 (ex 169/b), vigneto, classe 2, are 12,53, R.D. € 29,12 e R.A. € 14,88, n. 274 (ex 274/a), vigneto, classe 2, are 17,40, R.D. € 40,44 e R.A. € 20,67, e n. 962 (ex 274/b) di are 5,91; quest'ultima particella (962), trasferita all'Urbano con variazione d'Ufficio - are 9,96 - del 18/11/1994, è stata, poi, soppressa originando le particelle 962 sub 1, 2 e 3. La proprietà, originariamente appartenente per l'intero a _____, a seguito del decesso di quest'ultimo in data 28/8/2003, si appartiene, comune ed indivisa, alla _____ per 1/3 ed ai figli _____ (_____ nato ad Angri _____, _____ (_____ nata ad _____ il _____, _____ nata a _____ il _____ (nata a _____ il _____) nata a _____ il _____) 7/4/1975, per i restanti 2/3. Sono in itinere e da definire le istanze di condono presentate.

VALORE € 1.105.052,40

ASTE
GIUDIZIARIE.it