

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ill.mo sig. Giudice dr. Franco De Stefano della IV sez. Civile,
Ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno, procedura
esecutiva (R.G.n.554/96) promossa dalla
contro Omissis.

PREMESSO

- che il sottoscritto arch. Nicola Negri, è stato nominato dalla S.V.
quale consulente tecnico per il fallimento in epigrafe nell'udienza
di prima comparizione del 30.09.2004;
- che con la citata nomina la S.V. fissava per il deposito della
relazione scritta il termine di giorni 120 indicando i quesiti a cui
rispondere di seguito riportati:

B1. Identifichi e descriva, con precisi dati catastali, l'immobile
pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto
di pignoramento e con la superficie ivi indicata, nonché indicando
il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

B2. Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, sia
al momento del pignoramento, sia alla data odierna; e di
conseguenza accerti la conformità della costruzione alle
concessioni o autorizzazioni urbanistiche;

B3. Descriva l'attuale concreta destinazione dell'immobile, in
particolare dicendo se l'immobile è libero ovvero occupato; e
specificando - in quest'ultimo caso - da chi e, se occupato dal
debitore, riferendo sulla consistenza del nucleo suo familiare;

B4. 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 ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

B5. Corredi la relazione di un riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali;

B6. Estragga reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno, l'ora ed il luogo dell'inizio delle operazioni peritali, è stato comunicato dal sottoscritto alle parti in sede di udienza. Pertanto alle ore 16.00 del giorno 12 ottobre 2004 si è proceduto al primo accesso nel luogo della controversia e cioè nel Comune di Montecorvino Rovella (SA) alla Via S.Andrea. Nel corso dell'accesso ispezionai accuratamente l'immobile per riscontrare lo stato dei luoghi, procedendo ad un rilievo grafico e fotografico.

Durante il mese di novembre mi recai più volte all'ufficio tecnico del Comune di Montecorvino Rovella per chiedere ragguagli in merito alla situazione urbanistica sia della zona in cui è ubicato l'immobile sia dell'immobile stesso.

RISPOSTE AI QUESITI

Descrizione riassuntiva: L'immobile è costituito da un piccolo fondo rustico con entrostante fabbricato rurale di nuova costruzione ubicato in località Valle S.Andrea di Montecorvino

Rovella, agli atti risulta presente la documentazione urbanistica di cui all'art.567 co.2 c.p.c, si procede pertanto ai quesiti posti.

B1. Identifichi e descriva, con precisi dati catastali, l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con la superficie ivi indicata, nonché indicando il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

1. Identificazione catastale: L'unità immobiliare, sita in località Valle S.Andrea di Montecorvino Rovella, confinante con la strada provinciale Giffoni Valle Piana - Montecorvino Rovella, con beni di Omissis e con beni degli eredi di Omissis, è individuata come appresso (crf. All.B.3):

- terreno di 180 mq identificato al NCT al foglio 8 particella n.302;
- terreno di 2.054 mq identificato al NCT al foglio 8 particella n.54
- appartamento identificato al NCEU nella scheda n.447 del 28/10/83, accatastamento in costituzione (crf. All.B.9);
- deposito identificato al NCEU nella scheda n.446 del 28/10/83, accatastamento in costituzione (crf. All.B.10);

Il suolo su cui insiste il fabbricato, costruito dai proprietari coniugi Omissis e Omissis, è pervenuto ad entrambi per donazione dai genitori di Omissis con atto a rogito del notaio Elio Rosapepe del 12/12/1981, registrato a Salerno il 23/12/1981 N.13617 e trascritto il 30/12/81 ai nn.30882/25886.

Il debitore, sig.ra Omissis è coniugata con il sig. Omissis ed in regime di separazione dei beni.

2. Descrizione dell'immobile:

Il terreno: L'immobile è costituito da un terreno di circa 2.234 mq ubicato in località Valle S.Andrea a circa tre chilometri dal centro abitato di Montecorvino Rovella (crf. All.B.1), e prospetta sulla strada provinciale che da Giffoni Valle Piana conduce a Montecorvino Rovella, confina con i terreni di Omissis, Omissis, eredi Omissis e con la strada provinciale.

Il terreno si estende per circa 50 metri verso il lato retrostante della palazzina per una fascia di poco più larga dell'ingombro del fabbricato e presenta un andamento in pendenza (crf. All.B.2).

Sul terreno, nella parte retrostante la palazzina, è stato realizzato abusivamente un locale deposito in muratura di blocchi di lapillo e rivestito esternamente con intonaco rustico, oltre alcune baracche in lamiera. Tali locali, utilizzati per ricovero animali e deposito attrezzi agricoli, non saranno considerati nella stima in quanto per essi non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono edilizio.

Inoltre, sul terreno insiste un fabbricato costituito da due piani e sottotetto non abitabile.

Il fabbricato: Il pianterreno è costituito da un deposito di circa 75mq (crf. All.B.5) con due accessi (crf. All.C.2) che prospettano sul piazzale antistante ed una porta che conduce nel cavedio di aereazione. Sempre al pianterreno vi è l'ingresso al cavedio di aereazione che attualmente viene utilizzato come deposito (crf. All.C.3), e vi è l'ingresso all'androne e vano scale che fa accedere

al primo piano, inoltre, accanto all'ingresso del deposito vi è un locale adibito a wc ricavato all'interno del cavedio di aereazione.

L'appartamento è composto da tre stanze da letto (crf. All.C.5, C.7), una cucina (crf. All.C.6), un soggiorno (crf. All.C.10) e due bagni (crf. All.C.8, C.9), tutti accessibili tramite un disimpegno (crf. All.C.4), l'altezza interna è di circa 2,9 mt. A tale piano si accede, oltre che dal vano scala, anche dal fronte retrostante attraverso un ampio locale disimpegno (crf. All.C.11) realizzato sopra il cavedio di aereazione. Lungo il prospetto principale vi è un balcone di circa 22mq. (crf. All.C.1).

Il sottotetto, costituito da un unico locale non abitabile (crf. All.C.13), è accessibile dal vano scala e si presenta allo stato rustico con le travi in legno della struttura a vista e senza alcuna pavimentazione, ha un'altezza massima di circa 2,6mt mentre la minima è di circa 0,5mt, adiacente al locale sottotetto vi è un terrazzo di copertura (crf. All.C.12).

L'unità abitativa, comprensivo di balconi, scala e terrazzo, è costituita da un totale di superficie convenzionale di mq 227,3 $[164,4 + (104,91 \times 60\%)]$ (crf. All.B.8), mentre il locale deposito è costituito da un totale di superficie convenzionale di mq 47,3 $(78,88 \times 60\%)$ (crf. All.B.8).

L'intera palazzina è realizzata con struttura portante in cemento armato, i muri perimetrali sono in tufo giallo e tramezzi in laterizio, il rivestimento esterno è in materiale plastico a base di quarzo tipo graffiato, la copertura in tegole con struttura portante in legno.

I locali al piano terra risultano pavimentati con piastrelle in marmette di graniglia di marmo e cemento colorato, ad eccezione del cavedio di aereazione che risulta allo stato grezzo.

L'appartamento è caratterizzato da pavimenti in piastrelle in monocottura colorate, le pareti delle stanze sono rivestite con carta da parati, il disimpegno con intonaco e tinteggiato, mentre cucina e bagni con piastrelle colorate, gli infissi esterni sono di tipo tradizionale in legno con avvolgibili in plastica, il portoncino d'ingresso e gli infissi dell'ampliamento al primo piano sono in alluminio anodizzato, mentre gli infissi interni sono di tipo tradizionale in legno smaltato, sono installati due camini, uno in cucina e l'altro nel soggiorno, vi è la predisposizione all'impianto di riscaldamento, vi è uno scaldacqua elettrico ed è presente l'impianto citofonico centralizzato.

Considerato l'epoca di costruzione dell'immobile, l'appartamento si presenta in un discreto stato di conservazione, l'intero immobile necessita sicuramente di un intervento generale di manutenzione ordinaria e straordinaria, a causa di uno smottamento che ha interessato il terreno circostante e che ha provocato varie lesioni nei tramezzi e nella pavimentazione, oltre lo smottamento del muro di contenimento a confine con la strada provinciale.

B2. Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, sia al momento del pignoramento, sia alla data odierna; e di conseguenza accerti la conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche;

1. Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Montecorvino Rovella in zona omogenea "E - agricola semplice ", inoltre la particella n.54 è interessata, in parte, a zona di "rispetto stradale".

Il Comune di Montecorvino Rovella con delibera di Consiglio Comunale n.3 del 27/02/2003, ha adottato il nuovo Piano Regolatore Generale (crf. All.B.4), dove l'immobile ricade in zona omogenea "E2" con gli stessi indici previsti dal Programma di Fabbricazione, ed anche in questo caso la particella n.54 è interessata, in parte, a zona di rispetto stradale.

2. Conformità edilizia: La palazzina, realizzata con licenza edilizia n.491 del 17/08/76 rilasciata dal sindaco del comune di Montecorvino Rovella, è composto da un piano terra, interrato per tre lati, da un primo piano e da un sottotetto. Allo stato attuale la palazzina non è conforme alla licenza rilasciata in quanto il piano terra adibito a deposito fu realizzato conformemente al progetto realizzato, ad eccezione del fatto, che per evitare infiltrazioni d'acqua in tali locali furono realizzati perimetralmente dei muri di contenimento lungo i tre fronti del fabbricato e quindi fu creato un cavedio di areazione tra i suddetti muri ed il fabbricato. Il primo piano adibito a civile abitazione fu realizzato diversamente dal progetto approvato, in quanto, la sopraelevazione del fabbricato fu realizzata sui muri di contenimento anziché sulla muratura perimetrale del piano terra.

Pertanto, in data 10/03/1986 il signor provvedeva a richiedere domanda di concessione di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, la quale veniva respinta dal sindaco con diniego del 16/07/93 perché non era stata prodotta l'integrazione alla documentazione richiesta dall'amministrazione comunale.

Successivamente in data 26/04/94 veniva presentata l'integrazione richiesta e in data 02/02/1999 veniva annullato il provvedimento di diniego al rilascio della concessione.

Ad oggi la concessione di condono non è stata ancora rilasciato in quanto il sig. Omissis non ha prodotto l'ulteriore documentazione integrativa richiesta dall'ufficio tecnico comunale con nota prot.n.12536 del 11/08/1999.

B3. Descriva l'attuale concreta destinazione dell'immobile, in particolare dicendo se l'immobile è libero ovvero occupato; e specificando - in quest'ultimo caso - da chi e, se occupato dal debitore, riferendo sulla consistenza del suo nucleo familiare;

L'immobile è adibito a civile abitazione, e risulta occupato dal debitore sig.ra Omissis unitamente al suo nucleo familiare composto dal marito sig. Omissis e i due figli Omissis, inoltre attualmente è ospite il padre del sig. Omissis in quanto anziano e bisognoso di assistenza continua.

B4. 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 ed anche formando, al principale fine di conseguire una più

vantaggiosa occasione di vendita una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

1. Criterio e metodo di stima

L'unità immobiliare in questione, rappresenta una tipologia molto ricorrente sul mercato immobiliare di Montecorvino Rovella e della vicina Giffoni Valle Piana, pertanto è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche. Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti acquisendo elementi di comparazione relativi a prezzi realmente esistenti sul mercato nonché ad atti di trasferimento (crf. All.B.11), avvenuti in tempi recenti, di terreni agricoli e di fabbricati il più possibile omogenei a quelli di causa per caratteristiche morfologiche, per ubicazione nell'ambito del territorio comunale rispetto ad aggregazioni urbane delle frazioni e del centro cittadino, per accessibilità e per grado di urbanizzazione.

Da tale indagine è emersa una grossa discordanza tra i prezzi dichiarati nei rogiti e quelli realmente esistenti sul mercato, riscontrando prezzi molto più alti di quelli dichiarati nei rogiti.

In tale ricerca è emerso anche l'atto di trasferimento rogato dal notaio Rotondano in data 18/07/2001 rep.n.39929, della quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile oggetto del fallimento, venduto dalla curatela fallimentare del sig. Omissis (N.Reg.44/96), coniuge della sig.ra in regime di separazione, per la somma di £.67.200.000.

Tale vendita è avvenuta a trattativa privata dopo due esperimenti d'asta andati deserti, pertanto tale importo non è rappresentativo del mercato, mentre risulta significativo il valore a base d'asta stimato per l'intero immobile nell'anno 1999 ammontante a £.213.000.000, anche se in tale stima non furono considerati i vani scala, il balcone ed il terrazzo.

Pertanto, per quanto riscontrato, si farà riferimento all'indagine dei prezzi di mercato ricercati attraverso un'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari del luogo.

Tali valori, riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato, escludendo tutti i valori eccezionali, mi hanno consentito di determinare un prezzo unitario che rappresenta la reale espressione del mercato ordinario.

2. Valutazione dell'immobile

Dall'analisi dei prezzi accertati per unità abitative, come sopra descritto, e pertanto a parità di consistenza, ubicazione e soprattutto dello stato di conservazione, ho potuto riscontrare sul mercato un valore unitario variabile tra €/mq 500,00 e €/mq 600,00, a secondo dell'ubicazione rispetto ai collegamenti viari principali. Prendendo quindi cautelativamente il valore più basso e considerando la superficie convenzionale dell'unità abitativa di 227 mq $[164,4 + (104,91 \times 60\%)]$ (crf. All.B.8), si ha un valore di €.113.500,00 mentre per il locale deposito di superficie convenzionale di 47mq $(78,88 \times 60\%)$ (crf. All.B.8), si ha un valore di €.23.500,00.

Dall'analisi dei prezzi accertati sul mercato immobiliare di Montecorvino, per terreni con caratteristiche il più possibile simili o in molti casi leggermente migliori ai suoli in esame, ho potuto riscontrare un valore unitario variabile tra €/mq 7,00 e €/mq 10,00 a secondo dell'estensione del terreno.

Tale valori sono molto vicini al valore agricolo medio (crf. All.B.12) relativo all'anno 2003, determinato a norma dell'art.19 della legge n.10 del 28.1.97 e validi per l'anno 2004 ai sensi della legge n.865/71, e pubblicati sul B.U.R.C. n.12 del 15.03.04, infatti per il tipo di coltura dei terreni in questione (seminativo arborato) e per la regione agraria in cui ricadono (n.7), viene indicato un valore di €/Ett. 9.604,00 equivalente ad €/mq 9,604.

Prendendo quindi cautelativamente il valore più basso e considerando la superficie complessiva del terreno di 2.234 mq (crf. All.B.8), si ha un valore di € 15.000,00.

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'intero immobile risulta essere pari a € 152.000,00 (quota di ½ pari a € 76.000,00)

B5. Corredi la relazione di un riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali;

LOTTO UNICO: I beni compresi in questo lotto sono costituiti da un **immobile occupato** e composti come appresso:

A) quota di 1/2 dell'appartamento ubicato in località Valle

S.Andrea del Comune di Montecorvino Rovella, identificato al

NCEU nella **scheda n.447 del 28/10/83**, accatastamento in costituzione; l'appartamento si compone di 3 camere, due bagni, soggiorno, cucina, ed ampio locale di servizio di complessivi mq164,4 con sovrastante sottotetto non abitabile e terrazzo di copertura oltre l'androne d'ingresso al piano terra;

B) quota di 1/2 di un locale deposito ubicato in località Valle S.Andrea del Comune di Montecorvino Rovella di mq 75,09 identificato al NCEU nella **scheda n.446 del 28/10/83**, accatastamento in costituzione, con adiacente androne e vano scale a servizio del superiore piano abitativo di cui al punto A);

C) quota di 1/2 dei terreni ubicati in località Valle S.Andrea identificati al NCT al **foglio 8 part.54 di 2.054 mq**; nonché al **foglio 8 part.302 di 180 mq**;

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO: €.76.000,00

ALLEGATI

Alla presente relazione è allegato e ne costituisce parte integrante il fascicolo degli allegati con i seguenti documenti ed elaborati:

- (Allegato A) Verbale relativo alle operazioni di sopralluogo;
- (Allegato B.1..... B.12) Planimetrie ed elaborati grafici;
- (Allegato C.1..... C.14) Documentazione fotografica.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Baronissi, lì 28/01/2005

Il C.T.U. dr. arch. Nicola Negrì