

Tribunale Ordinario di Salerno
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari



Giudice dell'esecuzione: dott. Mario DI IORIO

- Numero ruolo generale: **229/2009**

ASTE GIUDIZIARIE.it **RELAZIONE DI CONSULENZA**
TECNICA D'UFFICIO

Procedente: BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA
→ avv. Antonella ARPAIA

Esecutato: Omissis

data: 06/05/2011



il CTU

Aniello DI NAPOLI
ingegnere
Albo n. 1280 – Ordine degli
Ingegneri Provincia di
Salerno



RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Mario Di Iorio del Tribunale di Salerno
il CTU sottopone alla Sua attenzione la presente relazione sommariamente
riepilogata dall'indice sotto indicato:

A) Premessa e quesiti	pag. 2
B) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
C) Risposta ai quesiti	pag. 7
D) Descrizione finale	pag. 15
E) Allegati	pag. 16

A) PREMESSA E QUESITI

In data 21 dicembre 2010, la S.V. nomina il sottoscritto ing. Aniello DI NAPOLI, residente alla via Domodossola 65/E nel comune di Battipaglia ed iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia Salerno al n° 1280, Consulente Tecnico d'Ufficio nel processo di esecuzione promosso da BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA contro Omissis (R.G. delle esecuzioni civili n°229/2009), cui viene conferito, previo giuramento di rito, l'incarico di stima configurato 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 è inidonea, riferisca l'esperto tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'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 12;*
- 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 12;*
per i beni per i quali la documentazione è completa e 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;*
- 5) *Dica dello 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 6) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 7) *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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati, o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

- 9) *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. 06.06.01 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, tale da determinare la 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;*
- 10) *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; tenuto conto che trattasi di vendita forzata, avrà cura l'esperto di specificare la incidenza di tale circostanza sul prezzo presumibile di aggiudica, rispetto al prezzo che verosimilmente potrebbe ricavarsi dalla vendita del bene in una libera contrattazione di mercato;*
- 11) *Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – 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 eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*
- 12) *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.*

GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B) SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data 21 dicembre 2010 nel Tribunale Ordinario di Salerno – terza sezione civile – ufficio esecuzioni immobiliari – avanti il sig. giudice dr. Mario Di Iorio, in ordine al conferimento di incarico, presta giuramento di rito e riceve i quesiti di cui in premessa; nella stessa sede estrae fotocopie del fascicolo contenente gli atti processuali.

In data 04 gennaio 2011 presso l’Agenzia del Territorio – ufficio provinciale di Salerno – Servizio Catasto:

- richiede e ritira: 1) copia dell’ estratto di mappa della zona in formato A/3: risulta errato il numero della particella in cui ricade l’immobile da periziare (**v. allegato n. 2a**);
- visura storica f. 33, part. 505 (**v. allegato n. 2b**);
- 3) elaborato planimetrico della dimostrazione grafica dei subalterni (**v. allegato n. 2c**);
- gli viene comunicato la non esistenza ai terminali telematici delle planimetrie.

In data 20 gennaio 2011 presso l’Agenzia del Territorio – ufficio provinciale di Salerno – Servizio Catasto – richiede e ritira:

- visura storica f. 33, part. 505, sub. 8 (**v. allegato n. 2d**);
 - visura storica f. 33, part. 505, sub. 1 (**v. allegato n. 2e**);
- fa richiesta di visione della “la busta” contenente le planimetrie.

In data 27 gennaio 2011 presso l’Agenzia del Territorio – ufficio provinciale di Salerno – Servizio Catasto – visiona la “busta” contenente le planimetrie originarie, da cui risulta che è stata variata, d’ufficio, la tipologia e la consistenza dell’immobile; in merito il responsabile del settore comunica che bisogna aggiornare le planimetrie in ordine alla avvenuta variazione d’ufficio.

In data 01 febbraio 2011 comunica alle parti la data di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata A.R.

In data 07 febbraio 2011 presso l’Agenzia del Territorio – ufficio provinciale di Salerno – Servizio Catasto – richiede e ritira visure storiche e planimetrie dei sub soppressi a seguito della variazione d’ufficio:

- visura storica f. 33, part. 505, sub. 2 (unità immobiliare soppressa) (**v. allegato n. 2f**);
- visura storica f. 33, part. 505, sub. 3 (unità immobiliare soppressa) (**v. allegato n. 2g**);
- planimetria f. 33, part. 505, sub. 2 (immobile soppresso) (**v. allegato n. 2h**);
- planimetria f. 33, part. 505, sub. 3 (immobile soppresso) (**v. allegato n. 2i**).

In data 11 febbraio 2011

- in Giffoni Sei Casali alla via Luonghi n. 21 iniziano le operazioni di sopralluogo: davanti al cancello di accesso all’unità è presente solo la sorella della sig.ra Omissis, Omissis la quale dichiara di non possedere le chiavi del cancello di accesso; le operazioni peritali vengono rinviate (**v. verbale di sopralluogo**);
- accede al comune di Giffoni Sei Casali – UTC – per visionare la documentazione edilizia relativa all’immobile: il responsabile dell’area “edilizia privata” riferisce che la pratica è in archivio e che bisogna comunque produrre istanza; il CTU produce istanza prot. 1122 del 11/02/2011.

In data 18 febbraio 2011 in Giffoni Sei Casali alla via Luonghi n. 21 proseguono le operazioni di sopralluogo: è presente la sig.ra Omissis, che permette l’accesso all’immobile da periziare; il CTU inizia il rilievo, visionando tutti gli ambienti interni ed estraendo foto degli stessi; le operazioni peritali vengono rinviate successivamente (**v. verbale di sopralluogo**).

In data 23 febbraio 2011 in Giffoni Sei Casali alla via Luonghi n. 21 il CTU, coadiuvato dal proprio collaboratore, prosegue le operazioni di sopralluogo con misurazioni ed estrazione di foto degli ambienti interni; la sig.ra Omissis consegna al CTU:

- 1) titolo di proprietà (**v. allegato n. 7a**)
- 2) documentazione catastale (atti già in possesso del CTU da fonte catastale)

- 3) progetto originario consistente in: a) concessione edilizia n. 86/2002 (**v. allegato n. 3g**); b) tavole di progetto n. 1 [relazione tecnica] (**v. allegato n. 7b**), n. 2 [planimetria generale], n. 3 [piante], n. 4 [prospetti], n. 5 [sezioni]

Le operazioni sono rinviata successivamente per il completamento con il rilievo esterno (**v. verbale di sopralluogo**).

In data 25 febbraio 2011 in Giffoni Sei Casali accede al settore urbanistico del comune per prendere visione della cartografia tecnica: il responsabile dell'area "edilizia privata" comunica di non aver rintracciato alcuna pratica a nome di Omissis e che, per lo scopo, bisogna riprodurre l'istanza facendo riferimento all'intestatario originario della concessione edilizia; visiona e ritira: 1) stralcio PRG corrispondente a grafico in progetto (**v. allegato n. 3b**) – 2) stralcio aerofotogrammetria corrispondente a grafico in progetto (**v. allegato n. 3a**) – 3) parametri urbanistici zona "E" validità alla data c.e. (**v. allegato n. 3c**) – 4) parametri urbanistici zona "E" validità attuale (**v. allegato n. 3d**).

In data 11 marzo 2011 in Giffoni Sei Casali alla via Luonghi n. 21 il CTU, coadiuvato dal proprio collaboratore, prosegue le operazioni di sopralluogo con misurazioni ed estrazione di foto dell'esterno e dell'interno; è presente la sig.ra, madre di Omissis (**v. verbale di sopralluogo**); presso il comune di Giffoni Sei Casali presenta nuova istanza di accesso agli atti con i riferimenti di cui alla C.E. originaria.

In data 21 marzo 2011 in Giffoni Sei Casali accede al settore urbanistico del comune per prendere visione della documentazione tecnica.

il responsabile dell'area "edilizia privata" comunica che non ha rintracciato tutta la documentazione richiesta, causa probabilmente i continui spostamenti del fascicolo, atteso che è in essere un procedimento penale per ipotesi di reato di lottizzazione. Il CTU visiona e ritira copia di:

- domanda di condono edilizio L. n.326/2003 prot. 10133 del 10/12/2004, avente per oggetto un cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale ad abitazione, carente di tutta la documentazione tecnica, tranne una foto riportante l'altra metà dello intero fabbricato in cui ricade l'unità periziata (**v. allegato n. 3e**);
- n. 2 richieste del comune di integrazione alla domanda di condono, prot. 6884 del 11/09/2006 e prot. 6747 del 14/08/2007;
- riscontro della titolare della concessione n.86/2002 alla notifica di sospensione istruttoria della pratica di condono prot. 4594 del 07/06/2010 (**v. allegato n. 3i**);
- richiesta certificato di abitabilità, con gli allegati di rito tra cui figura anche la concessione edilizia n.86/2002, prot. 5692 del 14/07/2005 (**v. allegati n. 3f**).

In data 14 aprile 2011 in Giffoni Sei Casali si si reca presso agenzie immobiliari della zona per opportune indagini di mercato.

In data 05 maggio 2011 in Giffoni Sei Casali accede al settore tributi del comune per richiedere e ritirare documentazione inerente la regolarità I.C.I. e T.R.S.U. (**v. allegato n. 3m**); si reca presso agenzie immobiliari della zona per opportune indagini di mercato.

C) RISPOSTA AI QUESITI

Provenienza degli immobili eseguiti:

- atto notar Generoso Granese di Eboli in data 01/02/2006 rep. 3520/1158 registrato a Eboli il 17/02/2006 al n. 620 (**v. allegato n. 7a**), trascritto a Salerno il 20/02/2006 ai nn. 9821/5622 (**v. certificazione notarile agli atti**).

→ QUESITO 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 è inidonea, riferisca l'esperto tale assenza o inidoneità e

restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.

Per l'immobile in questione la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa in quanto agli atti è stata depositata certificazione Dr.ssa Antonietta DI FINIZIO, notaio in Napoli, datata 22/01/2010, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili oggetto del pignoramento.

→ QUESITO 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 12.

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore precedente, di cui al precedente quesito, si osserva che la stessa è completa ed idonea.

→ QUESITO 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.

Dall'esame della documentazione agli atti risulta che l'oggetto del pignoramento è l'immobile sito nel comune di Giffoni Sei Casali, località Campo di Vallo, via Luonghi n. 21, così distinto al N.C.E.U.:

- foglio 33 – particella 505 – sub. 8 – cat. A/7 – cl. U - vani 11 – RC Euro 1.817,93 – via Luonghi – piano T-1-S1
- foglio 33 – particella 505 – sub. 1 – Bene comune non censibile – via Luonghi SNC – piano S1-T

Ai fini dell' identificazione dell'immobile vi è corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Di fatto si evidenzia e si precisa che:

- il sub. 1 – B.C.N.C. – consiste in un cortile di pertinenza dell'attuale sub. 8 (ex sub. 1 – cortile comune agli ex sub. 2 e 3) (**v. allegati n.2c – 2e**);
- ai fini catastali di corretta identificazione dell'immobile, il CTU ha preso visione della "busta" (cartellina che raccoglie le planimetrie) presso l'Agenzia del Territorio – ufficio provinciale di Salerno – Servizio Catasto, rilevando che consistenza e tipologia attuali riportate nella visura deriva da variazione d'ufficio a seguito sopralluogo in data 11/10/2005, il cui esito ha prodotto la variazione delle precedenti categ. C/2 e A/2 (ex sub. 2 e 3 [**v. allegati n.2f – 2g – 2h – 2i**]) in A/7 (ora sub. 8) dovuta a consistenza e tipologia del fabbricato (tipo villino) (**v. allegato n.2d**);

- a detta variazione d'ufficio, riportata nella visura, non ha fatto seguito l'aggiornamento delle relative planimetrie, che quindi mancano ai terminali telematici.

Descrizione sommaria degli immobili pignorati

L'immobile è ubicato alla via Luonghi n.21 nel comune di Giffoni Sei Casali, fraz. Capitignano sede degli uffici comunali, in zona tranquilla, oltre il limite della zona periferica (fascia inizio zona agricola di PRG) **(v. allegati n. 3b - n. 5c)**.

L'unità fa parte di una costruzione prevista in progetto come unico fabbricato agricolo, poi variata nella consistenza e tipologia, così da ottenere di fatto una bifamiliare con caratteristiche a villini.

L'immobile in questione è posizionato nell'ala sinistra dell'intero corpo di fabbrica per chi guarda dalla via Luonghi, con accesso indipendente al n. 21 a mezzo due cancelli (pedonale con serratura elettrica – carrabile ad apertura elettrica motorizzata) **(v. allegato n. 6d)**.

Trattasi di recente costruzione, a pianta rettangolare, con struttura portante verticale ed orizzontale in c.a. e solai laterocementizi, sia piani che inclinati di copertura; si sviluppa su tre livelli (piano seminterrato – piano rialzato – sottotetto) con collegamenti interni a mezzo scale in c.a., con accesso, pedonale e carrabile, dai cancelli posizionati a livello di piano seminterrato – lato libero di prospetto principale **(v. allegato n. 5a)**.

L'immobile periziato prospetta per tre lati sul cortile interno di pertinenza e per un lato confina con l'altra metà della bifamiliare **(v. allegato n. 5a - 6d)**.

Esternamente – intonacato e tinteggiato con pittura lavabile - si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione, salvo segni di umidità sui frontalini degli oggetti e nel tratto di muratura di piano seminterrato emergente dal livello del vialetto; copertura in manto di tegole portoghesi;

L'ingresso principale è posizionato a piano rialzato – lato posteriore rispetto al prospetto principale - accessibile a mezzo rampa scala esterna coperta da tettoia in legno **(v. allegato n. 5a)**.

Ha destinazione abitazione – tipo villino – con cortile esterno di pertinenza sviluppantesi su due livelli:

- a livello piano seminterrato – lato anteriore (prospetto principale): cortile pavimentato carrabile con presenza di tettoia a struttura in legno e copertura in tegole **(v. allegato n. 5a)**;
- da livello piano seminterrato a tutto il livello piano terra (sottoposto al piano rialzato: parte a cortile pavimentato carrabile, con sviluppo perimetrale alla costruzione, e parte ad aiuole in prosecuzione fino al muro perimetrale di confine **(v. allegato n. 6d)**.

L'unità è composta da **(v. allegati n. 6a – 6b – 6c – 6d)**:

- piano seminterrato
 - garage: mq. 45,75
 - disimpegno: mq. 4,92
 - tavernetta: mq. 50,86
 - camera_studio: mq. 9,62
 - bagno: mq. 11,79
 - ripostiglio: mq. 2,65
 - tettoia: mq. 96,87
- piano rialzato
 - ingresso/disimpegno 1: mq. 14,57
 - cucina / soggiorno: mq. 37,76
 - disimpegno 2: mq. 7,53
 - WC1 : mq. 5,58

- WC2: mq. 8,30
- camera 1: mq. 16,36
- camera 2: mq. 13,81
- camera 3: mq. 14,18
- terrazzino coperto: mq. 10,15
- balcone 1: mq. 31,42
- balcone 2: mq. 7,37
- piano sottotetto (*)
 - camera/disimpegno: mq. 20,34
 - cucina/pranzo: mq. 27,40
 - WC: mq. 12,12
 - cameretta 1. mq. 24,26
 - cameretta 2: mq. 17,88
 - balcone 1: mq. 40,22
 - balcone 2: mq. 27,19
- cortile: circa mq. 935



per un totale di:

abitazione: Superficie Utile (calpestio) = 255,93 mq. - (*) sottotetto: sup. con H≥150
Superficie Non Residenziale = mq. 116,35

garage: superficie utile mq. 45,75

tettoia: superficie = mq. 96,87

cortile : superficie = mq. 935

Confini del corpo di fabbrica (sub. 8): per tre lati – Sud, Ovest e Nord – con cortile di pertinenza; per un lato – Est – prop. Omissis - salvo altri;

Confini del cortile di pertinenza (sub. 1): – Sud: via Luonghi – Ovest: part. 271 / 272 – Nord: part. 268 – Est: prop. Omissis - salvo altri.

Stato di conservazione:

Internamente si presenta in normale condizione di manutenzione: porte interne in legno tamburato; invetriate in legno; infissi esterni in PVC (persiane alla romana); presenza di inferriate alle finestrelle alte del piano seminterrato; porta del garage a serranda metallica; tinteggiatura interna lavabile; pavimenti e rivestimenti in cotto al piano seminterrato; in cotto smaltato al piano rialzato e al piano sottotetto; pavimentazione balconi in cotto grezzo.

I bagni sono tutti accettabili per capienza e per dotazione sanitari.

Gli impianti in dotazione del cespite sono: idrico, scarico, elettrico, gas (GPL), riscaldamento autonomo (GPL), telefono, citofono, TV.

Determinazione Superficie Commerciale

*** la Superficie Lorda viene calcolata al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - con il seguente criterio: i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



Tipologia Superficie	Superficie Calpestabile [mq]	***Superficie Lorda [mq]	Coefficiente Omogeneizzazione	Superficie Commerciale [mq]
<u>piano semint.:</u> abitazione	79,84	103,87	0,50	51,94
garage	45,75	54,11	0,50	27,06
tettoia aperta	96,87	96,87	0,25	24,22
<u>piano rialzato:</u> abitazione	118,09	142,19	1	142,19
terrazzino coperto	10,15	10,15	0,25	2,54
balconi	38,79	38,79	0,25	9,70
<u>piano sottot.:</u> abitazione	58,00 (*)	64,48	0,50	32,24
balconi	67,41	67,41	0,25	16,85
TOTALE				306,74
(*) sup. con H≥150				

→ QUESITO 5

Dica dello 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Detta unità è occupata dalla sig.ra Omissis, proprietaria, unitamente alla madre come da certificato stato di famiglia per un totale di n. 2 persone (**v. allegato n.3h**).

→ QUESITO 6

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Il debitore Omissis risulta nubile (**v. allegato n.3h**).

→ QUESITO 7

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

Pur essendo una unità immobiliare indipendente esiste un vincolo legato all'uso in condominio del GPL, in serbatoio, per riscaldamento con altri immobili in zona.

Non risultano vincoli di altra natura; per completezza si allega il piano del verde comunale, che esclude la zona ove ricade l'immobile (**v. allegato n.3i**).

→ QUESITO 8

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati, o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- Da visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio Pubblicità Immobiliare – non risulta che sull'immobile, in data successiva a quella della certificazione notarile agli atti, gravino altre formalità (**v. allegati n.4a - 4b**).

- Da verifiche effettuate presso l'ufficio tributi del comune di Giffoni Sei Casali è emerso che per detta unità (ed a nome di Omissis) esistono i seguenti debiti verso il comune, quantificati allo stato attuale (**v. allegato n.3m**):

- ✓ per I.C.I. di € 2.362,72 (anni 2006 – 2007)
- ✓ per T.R.S.U. € 687,56 (anni 2009 – 2010)

Non è stato possibile verificare la regolarità dei pagamenti attinenti il contratto "acqua potabile", essendo subentrato da poco un nuovo gestore.

→ QUESITO 9

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. 06.06.01 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, tale da determinare la 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.

Inquadramento urbanistico:

il CTU ha inoltrato n. 2 richieste al comune di Giffoni Sei Casali per accedere agli atti, di queste:

- una, con riferimento al nominativo dell'esecutato Omissis, ha avuto esito negativo non figurando alcun atto a nome suo (**v. allegato n. 3n**);
- l'altra, con riferimento al numero ed al nominativo dell'intestataria originaria della concessione edilizia, ha prodotto esito positivo solo parziale, in quanto non è stato possibile rintracciare in archivio il fascicolo contenente la pratica edilizia relativa all'immobile, causa probabilmente i continui spostamenti del fascicolo, atteso che è in essere un procedimento penale per ipotesi di reato di lottizzazione;

il CTU ha avuto modo di accertare l'esistenza di tale procedimento sia presso la locale stazione dei Carabinieri, sia presso la Procura della Repubblica di Salerno – ufficio ricezione atti - da cui è emerso che il procedimento è in fase dibattimentale: non è stato concesso l'accesso agli atti;

Presso l'UTC del comune è stato possibile visionare la seguente documentazione disponibile:

- domanda di condono edilizio L. n.326/2003 prot. 10133 del 10/12/2004, avente per oggetto un cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale ad abitazione, carente di tutta la documentazione tecnica, tranne una foto riportante l'altra metà dell'intero fabbricato in cui ricade l'unità periziata (**v. allegato n.3e**);
- n. 2 richieste del comune di integrazione alla domanda di condono, prot. 6884 del 11/09/2006 e prot. 6747 del 14/08/2007
- riscontro della titolare della concessione n.86/2002 alla notifica di sospensione istruttoria della pratica di condono prot. 4594 del 07/06/2010 (**v. allegato n.3i**);
- richiesta certificato di abitabilità, con allegati di rito compresa la concessione edilizia n.86/2002, prot. 5692 del 14/07/2005 (**v. allegato n.3f**);

Dall'esame di detta documentazione si evince che:

- l'immobile oggetto di perizia fa parte di un fabbricato rurale ricadente in zona agricola "E2" di PRG (**v. allegato n. 3b**), per la costruzione del quale è stata rilasciata concessione edilizia n. 86/2002 in testa a Omissis (**v. allegato n. 3g**);
- la richiesta di condono (in testa a Omissis), relativa al cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale ad abitazione, fa riferimento ad una superficie complessiva di mq. 90; la stessa risulta carente della documentazione tecnica a corredo ed in particolare della perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere, per cui non è possibile desumere quali superfici del fabbricato di progetto siano interessate al condono; nella domanda è stato calcolato l'ammontare dell'oblazione e degli oneri concessori, dei quali sono state versate le prime rate (**v. allegato n.3e**);
- è in essere un procedimento penale, per lottizzazione abusiva, ora in fase dibattimentale;

Inoltre, con riferimento al progetto iniziale di cui alla concessione edilizia n. 86/2002, è stato operato un frazionamento catastale in assenza delle dovute autorizzazioni edilizie (**v. allegato n.2c**).

La richiesta di abitabilità non ha avuto seguito.

Regolarità edilizia:

Da quanto esposto e dall'esame dei grafici di progetto forniti dall'esecutato si desume che la concessione edilizia n. 86/2002 prevedeva la costruzione di un fabbricato rurale (comprendente le attuali due unità della bifamiliare) con destinazione:

- a piano seminterrato deposito di attrezzi e prodotti agricoli;
- a piano terra (rialzato) una zona destinata a servizio dell'attività agricola ed una zona residenziale di superficie lorda di circa mq. 62;
- piano sottotetto con falde inclinate di altezza zero alla gronda

di fatto per la parte di fabbricato di progetto oggetto di perizia:

- al piano seminterrato, oltre al cambio di destinazione con diversa distribuzione interna, si segnala modifica alla sagoma entro terra con aumento di superficie, traslazione dell'accesso carrabile al lato anteriore e realizzazione di tettoia;
- al piano rialzato, oltre al cambio di destinazione per circa metà superficie (l'altra metà è coincidente con la zona residenziale di progetto), si segnala modifica alla sagoma con variazione di superficie e di volume (lieve), realizzazione di aggetti;
- al piano sottotetto, oltre al cambio di destinazione, si segnala modifica alla sagoma con variazione di superficie e di distribuzione interna;

Il CTU rileva la non conformità a licenza edilizia e la non sanabilità dell'abuso realizzato, con conseguente necessità di provvedere al ripristino qualora il condono abbia esito negativo.

Per quanto concerne la regolarità catastale vale quanto evidenziato al "quesito 4", stante la validità dell'accertamento d'ufficio eseguito dall'Agenzia del Territorio – servizio catasto: occorre aggiornare le relative planimetrie catastali.

→ QUESITO 10

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; tenuto conto che trattasi di vendita forzata, avrà cura l'esperto di specificare la incidenza di tale circostanza sul prezzo presumibile di aggiudica, rispetto al prezzo che verosimilmente potrebbe ricavarsi dalla vendita del bene in una libera contrattazione di mercato.

Il criterio adottato per stabilire il valore di mercato (valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse compravenduto) è quello sintetico – comparativo, ritenuto il più congruo, atteso che si possono reperire sul mercato valori comparabili riferiti a tipologie similari.

A tal fine, il CTU ha proceduto all'accertamento del mercato degli immobili ad uso residenziale riferito alla data attuale, elaborando opportunamente i dati acquisiti in base alla personale esperienza.

Le fonti di rilevazione, prese in considerazione e confrontate tra loro, per ricavare il valore medio di mercato sono:

- A) banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio, anno 2010, semestre 2°: rileva un valore di mercato oscillante tra € 840,00 e € 1.050,00 [€/mq di superficie lorda] riferito ad abitazioni di tipo "ville e villini", con stato conservativo normale ed ubicate in zona periferica;
- B) operatori di agenzie immobiliari sulla zona, conoscitori della tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe: rilevano i seguenti valori di mercato
 - 1) agenzia immobiliare "De Vita" – a corpo → € 345.000,00
 - 2) agenzia immobiliare " Picentia" – a corpo → € 320.000,00
 - 3) agenzia immobiliare "Sudininvest Re" – a corpo → € 320.000,00

Si sviluppano e si confrontano i risultati delle due fonti di rilevazione.

Con riferimento alla fonte di rilevazione A): considerato l'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni del mercato in generale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore unitario medio **Vum** pari a **€/mq 950,00** da applicare alla superficie commerciale, valore dedotto dalle citata fonte di mercato confrontando immobili simili per consistenza, ubicazione, destinazione e con stato conservativo normale, tutto in regime di libera contrattazione.

A questo valore vanno applicati coefficienti correttivi (migliorativi e/o decurtativi) come di seguito specificati.

Il valore medio di mercato **Vm1** all'attualità viene calcolato con l'espressione:

$$Vm1 = Sc \times Vum \times K1 \times K2$$

Vm1= valore medio di mercato

Sc= superficie commerciale

Vum= valore unitario medio

K1 = coefficiente correttivo per conservazione e manutenzione

K2 = coefficiente per l'abbattimento forfettario dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva

Alla corte si ritiene congruo applicare un valore unitario medio di mercato di € 40,00 / mq. Sviluppando i dati si ha:

tipologia	Sc	Vum	K1	K2	Vm1
	mq	€/mq			€
fabbricato	306,74	950	1	0,9	262263
corte	935	40	1,1	0,9	37026
totale					299289

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile de quo possa valutarsi in complessivi € 299.500,00 arrotondati.

Con riferimento alla fonte di rilevazione **B)**: operando la media aritmetica dei valori forniti dalle agenzie immobiliari e tenendo conto delle caratteristiche della vendita coattiva mediante il fattore **K2=0,9**, si calcola il valore medio di mercato **Vm2** arrotondato con l'espressione:

$$Vm2 = [(345.000,00 + 320.000,00 + 320.000,00)/3] \times 0,9 = \text{€ } 295.500,00$$

che si ritiene complessivamente il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Pertanto mediando i due risultati dei criteri estimativi adottati si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, ammontante a:

$$Vm = (Vm1 + Vm2)/2 = (299.500,00 + 295.500,00) / 2 = \text{€ } 297.500,00$$

A questo valore vanno sottratte le spese per allineamento edilizio (condono o ripristino stato dei luoghi), che si possono stimare in circa € 15.000,00.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile de quo è di

$$297.500,00 - 15.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{282.500,00}}$$

→ QUESITO 11

Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – 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 eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno).

A corredo della relazione:

- 1) presentazione della stessa su supporto informatico, **CD-ROM**, in formato WORD (estensione “.RTF” per lettura da tutti i computer dotati di word processor) ed in formato “.PDF” (v. allegato n.8) – tutti gli allegati in formato “.PDF”.
- 2) planimetrie immobile (v. allegati 6a – 6b – 6c – 6d)
- 3) riepilogo o descrizione finale: v. fine relazione

→ QUESITO 12

Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio

raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione anche degli interni.

Con riferimento al reperto fotografico estratto - stato dei luoghi e interni della unità – si rinvia agli allegati:

- ✓ in forma cartacea (v. allegato n.5)
- ✓ in formato digitale, CD-ROM (v. allegato n.8)



D) DESCRIZIONE FINALE

Lotto unico

L'immobile stimato ricade in una bifamiliare sita nel comune di Giffoni Sei Casali, frazione Capitignano, con ingresso dalla via Luonghi n. 21.

Si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato (uso abitativo / garage) – piano rialzato (uso abitativo) – piano sottotetto (uso abitativo) – il tutto collegato a mezzo scala interna. Il fabbricato è circondato su tre lati da ampio cortile parte pavimentato e parte ad aiuole.

Consistenza di fatto:

- piano seminterrato parte ad uso abitativo (tavernetta – locale studio – accessori) per un totale di superficie utile calpestabile di circa 79,84 e garage di superficie calpestabile di circa 45,75 mq.;
- piano rialzato ad uso abitativo (tre camere, soggiorno ed accessori + balconi e terrazzino coperto) per un totale di superficie utile calpestabile di circa 118,09 mq. e di superficie non residenziale di circa 48,94 mq.;
- piano sottotetto: mansarda ad uso abitativo (tre camere ed accessori + balconi) per un totale di superficie calpestabile con H≥150 di circa mq. 58 e di superficie non residenziale di circa 67,41 mq.;
- cortile pertinenziale, con zona a tettoia di circa 96,87 mq. a livello di piano seminterrato, avente rimanente estensione di circa 935 mq. parte pavimentata (perimetrale al fabbricato), e parte ad aiuole (perimetrale ai muri di recinzione).

Confini:

- fabbricato (sub.8): Sud / Nord / Ovest cortile di pertinenza stessa ditta - Est prop. Omissis - salvo altri;
- cortile pertinenziale (sub.1): Sud via Luonghi – Nord part. 268 – Ovest part. 271 / 272 – Est prop. Omissis - salvo altri.

Consistenza catastale:

foglio	part.IIa	sub.	categ.	classe	vani	n. civico	piano	interno	rendita
33	505	8	A/7	U	11	21	T-1-S1	***	1.817,93
33	505	1	bene	comune	non	censibile	S1-T	***	***

Valore stimato per la base d'asta:

Sulla base di quanto esposto, tenuto conto che la quota pignorata coincide con la quota di proprietà (1000/1000), il più probabile valore commerciale dell'immobile,



si stima in € 282.500,00
(diconsieuroduecentottantaduemilacinquecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che bisogna effettuare:

- prima della vendita – a carico della procedura:
 - l'allineamento catastale consistente nella presentazione delle planimetrie aggiornate come da variazione catastale operata d'ufficio e nella rettifica del numero di particella su estratto di mappa;
- dopo la vendita – a carico dell'aggiudicatario:
 - l'allineamento edilizio che consisterebbe essenzialmente in tre ipotesi (in ogni caso comprendente l'intero fabbricato di progetto come da c.e.):
 - a) nella conclusione dell'iter di condono avviato (se ancora possibile);
 - b) nel ripristino dello stato dei luoghi di progetto;
 - c) nella regolarizzazione edilizia nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto, consistente nel ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla concessione edilizia n. 86/2002 per quanto concerne la destinazione d'uso e la sanatoria di opere interne ed esterne, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/85, previa verifica della doppia conformità al momento della presentazione (art.13 L. 47/85).

Il tutto, ove occorra, seguito da nuovo allineamento catastale.

Si evidenzia, infine, di tener anche conto del procedimento penale attinente l'ipotesi di lottizzazione.

E) ALLEGATI

- 1) verbale sopralluogo
- 2) documentazione Agenzia del Territorio – Servizio Catasto
 - 2a) estratto di mappa
 - 2b) visura storica f. 33, part. 505
 - 2c) elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni f. 33, part. 505
 - 2d) visura storica f. 33, part. 505, sub. 8
 - 2e) visura storica f. 33, part. 505, sub. 1
 - 2f) visura storica f. 33, part. 505, sub. 2 (soppresso)
 - 2g) visura storica f. 33, part. 505, sub. 3 (soppresso)
 - 2h) planimetria catastale f. 33, part. 505, sub. 2 (soppresso)
 - 2i) planimetria catastale f. 33, part. 505, sub. 3 (soppresso)
- 3) documentazione Comune di Giffoni Sei Casali
 - 3a) stralcio aerofotogrammetria – scala 1:2000
 - 3b) stralcio PRG - scala 1:2000
 - 3c) parametri urbanistici della zona omogenea "E1-E2-E3" – validità alla data di concessione edilizia
 - 3d) parametri urbanistici della zona omogenea "E1-E2-E3" – validità attuale
 - 3e) domanda di condono edilizio
 - 3f) richiesta certificato di abitabilità
 - 3g) concessione edilizia n. 86/2002
 - 3h) stato di famiglia Omissis
 - 3i) sospensione iter condono
 - 3l) verde pubblico – TAV_A3_bis_Capitignano
 - 3m) situazione tributi
 - 3n) comunicazione UTC accesso atti
- 4) documentazione Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare
 - 4a) ispezione ipotecaria f. 33, part. 505, sub. 8

- 4b) ispezione ipotecaria f. 33, part. 505, sub. 1
- 5) documentazione fotografica
 - 5a) foto esterno
 - 5b) foto interno
 - 5c) immagine_GOOGLE_EARTH
- 6) elaborati planimetrici
 - 6a) pianta piano seminterrato- stato di fatto
 - 6b) pianta piano rialzato – stato di fatto
 - 6c) pianta sottotetto – stato di fatto
 - 6d) planimetria_lotto con confini catastali
- 7) altro
 - 7a) titolo di proprietà
 - 7b) relazione tecnica di progetto
- 8) CD-ROM contenente
 - 8a) perizia in formato WORD (estensione .RTF)
 - 8b) perizia in formato .PDF
 - 8c) reperto fotografico: immagini in formato JPEG
 - 8d) tutti gli allegati in formato .PDF



Avendo espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza, che si compone di 17 fogli scritti su unica facciata con programma di video scrittura e n. 7 categorie di allegati + CD-ROM come da elenco.

Si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

*** in data 06/05/2011

il CTU



<p>Aniello DI NAPOLI ingegnere Albo n. 1280 – Ordine degli Ingegneri Provincia di Salerno</p>

