

TRIBUNALE DI SALERNO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stoia Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2016 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro spa

Codice fiscale: 09339391006

Partita IVA: 09339391006

Via Vittorio Veneto, n. 119

00187 - ROMA (RM)

contro



INCARICO

All'udienza del 05/09/2016, il sottoscritto Geom. Stoia Mario, con studio in Via Alfonso Zito, 1 - 84016 - Pagani (SA), email stoia.1977@hotmail.it, PEC mario.stoia@geopec.it, Tel. 081 0664330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Battipaglia (SA) - Via Serroni, 36

DESCRIZIONE

Lotto n. 1 è la porzione di fabbricato di maggiore consistenza composto da appartamento, al primo piano (secondo fuori terra), ubicato in Battipaglia, Via Serroni, formato da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due ripostigli, due camere da letto, balcone e veranda, identificato nel Catasto Fabbricati Battipaglia, foglio 26, particella 64, sub 5, categoria A/2, classe 2, vani 5, red. Cat. 258,23;

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Battipaglia (SA) - Via Serroni, 36

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART 567

Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta esservi la completezza degli stessi ex art.567, 2° comma, C.P.C. , e più precisamente è stato allegato un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

in ogni caso, il sottoscritto C.T.U., oltre a sottoporre a verifica e controllo quanto contenuto nella certificazione notarile anzi descritta, ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali alla data 09.09.2016, poi allegando sia gli estratti del Catasto e sia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

Regime patrimoniale di comune legale dei beni

L'esecutato

per come risulta dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA) in data 20.09.2016, risulta avere contratto matrimonio in data 18.04.1968, redigendo Atto di matrimonio n.48, parte II, serie A, anno 1968, ed, in esito all'esame delle annotazioni marginali ivi presenti, risulta pubblicato "nulla" per cui risulta che i medesimi hanno scelto il regime patrimoniale di comunione dei beni".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Londa	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,26 mq	82,26 mq	1,00	82,26 mq	3,30 m	Primo
Veranda	4,88 mq	4,88 mq	0,50	2,44 mq	3,30 m	Primo
Balcone scoperto	7,18 mq	7,18 mq	0,50	3,59 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				88,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene immobile, indicato come Lotto n.1, è ubicato in Provincia di Salerno, in zona centralissima del Comune di Battipaglia, adibito ad uso prevalentemente commerciale e residenziale, alla Via Serroni n.36.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/1968 al 15/01/1983		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 64, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Piano 1
Dal 15/01/1983 al 09/09/2016		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 64, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	64	5		A4	2	5	258,23		1		

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 657, secondo comma, c.p.c..

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Battipaglia il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Battipaglia in Via Serroni n. 36 e presso lo stato civile l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta che l'esecutato avere contratto matrimonio in data 18.04.1968, redigendo Atto di matrimonio n.48, parte II, serie A, anno 1968, ed, in esito all'esame delle annotazioni marginali ivi presenti, risulta pubblicato "nulla" per cui risulta che i medesimi hanno scelto il regime patrimoniale di comunione dei beni".

PATTI

Lotto n. 1: il bene immobile è occupato dall' esecutato, ed per quanto è ulteriormente a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esservi:

- l'esistenza di validi ed efficaci contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento;
- giudizi civili trascritti, ed eventualmente in corso, per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto è a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti, risulta che lo stato di possesso dei beni staggiti è il seguente:

Lotto n. 1: il bene immobile è occupato dall' esecutato, ed per quanto è ulteriormente a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esservi:

- l'esistenza di validi ed efficaci contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento;
- giudizi civili trascritti, ed eventualmente in corso, per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di moderna costruzione e di medio pregio architettonico, ha destinazione adibita interamente a civile abitazione e servizi.

Ha la struttura portante del corpo di fabbrica realizzata con elementi strutturali in calcestruzzo armato, costituita da un reticolo spaziale, con ossatura principale in c.a. costituita da telai verticali piani nelle due direzioni principali tra loro collegati con solai in latero-cemento, perfettamente incastrato in un telaio orizzontale di base costituito da travi rovesce in c.a.; il riempimento delle maglie dei telai è in mattoni forati per un spessore complessivo, compresa la camera d'aria di 25-30 cm, e, la fondazione, risulta costituita da un complesso di travi rovesce in c.a., mentre i solai risultano essere del tipo U.N.I.C. formati da pignatte in laterizio e travetti gettati in opera previa disposizione di barre metalliche di 12 mm di diametro con caldana di 5 cm di spessore.

Il Lotto n. 1 è la porzione di fabbricato di maggiore consistenza composto da appartamento, al primo piano (secondo fuori terra), ubicato in Battipaglia, Via Serroni, formato da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due ripostigli, due camere da letto e balcone e veranda, identificato nel Catasto Fabbricati Battipaglia, foglio 26, particella 64, sub 5, categoria A/2, classe 2, vani 5, red. Cat. 258,23;

Appartamento - E' connesso all'impianto idrico comunale, alla rete fognaria ed alla rete gas.

Lo stato di manutenzione complessivo, di recente edificazione, è di buona qualità.

Dispone di impianto di riscaldamento con elementi radiatori diffusori in ghisa smaltata e di acqua calda sanitaria alimentati da caldaia murale a gas.

E' rifinito nelle pareti ad intonaco civile con pavimentazioni in gres porcellanato ceramico colore beige e bianco di grande formato di buon pregio, pavimenti e rivestimenti del bagno, nonché della cucina, in ceramica nel formato cm 20x20, 20x25, 25x33,3, con decorazioni, portoncino di ingresso del tipo blindato, infissi interni in legno verniciato bianoco, infissi esterni in legno verniciato bianco.

Bagno con sanitari in vetro china ceramica marca Ideal standard, con piatto doccia, vaso, bidet, mobile lavabo, rubinetteria monocomando in ottone cromato;

E' ben ariegiato e ben illuminato giacchè a fronte libero su due lati esterni.

L'impianto elettrico non rispetta le norme di sicurezza vigenti così come previste dalla Legge 46/1990.

L'altezza dell'unità immobiliare, dal piano di calpestio all'intradosso del solaino, è pari a circa cm 3,30.

Anche ai fini del comma 1 bis dell'art. 6 Decreto Legislativo n.192/2005, e successive modifiche ed integrazioni, non essendo munito di attestato relativo alla certificazione energetica degli edifici (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 30), va dichiarato come di classe energetica "G" (Classe relativa agli immobili con costi energetici molto alti).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da

--

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/08/1968 al 15/01/1983		Donazione			
		Rogante	Data	Reperorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppina Capobianco	15/01/1983	615	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Salerno	21/01/1983	1862	1584
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 09/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Salerno il 31/03/2010
Reg. gen. 13473 - Reg. part. 2026
Quota: 1/1
Importo: € 156.134,34
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 22/06/2016
Reg. gen. 25185 - Reg. part. 19660
Quota: 1/1
A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Note:

Oneri di cancellazione

Il costo totale da sostenersi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonta a complessivi Euro 1.000,00 per ciascun lotto.

1)Ipoteca volontaria, derivante da concessione di garanzia di mutuo per l'importo di Euro 156.134,34 (centocinquantaseimila centrotrentaquattro/34), iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, Ufficio Pubblicità Immobiliare il 31.03.2010, Registro Generale n. 13473, Registro Particolare n. 2026 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., codice fiscale 09339391006, e contro (terzo datore di ipoteca) , e residente in

(terzo datore di ipoteca) (nato)

(terzo datore di ipoteca)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile staggito classificato come Lotto n. 1 sono stati costruiti:

-PRATICA EDILIZIA rilasciata dal Comune di Battipaglia contraddistinta con numero 22 del 31.08.1968, presentata dalla sig. per la sopraelevazione di una casa bifamiliare;

Sono muniti di certificato ovvero autorizzazione di abitabilità ed agibilità (ex art.24 D.P.R. 380/2001 - T.U. Edilizia) rilasciato in data 30.11.1970, n. 2637 del certificato.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, di moderna costruzione e di medio prezzo architettonico, ha destinazione adibita interamente a civile abitazione e servizi.

Ha la struttura portante del corpo di fabbrica realizzata con elementi strutturali in calcestruzzo armato, costituita da un reticolo spaziale, con ossatura principale in c.a. costituita da telai verticali piani nelle due direzioni principali tra loro collegati con solai in latero-cemento, perfettamente incastrato in un telaio orizzontale di base costituito da travi rovesce in c.a.; il riempimento delle maglie dei telai è in mattoni forati per un spessore complessivo, compresa la camera d'aria di 25-30 cm, e, la fondazione, risulta costituita da un complesso di travi rovesce in c.a., mentre i solai risultano essere del tipo U.N.I.C. formati da pignatte in laterizio e travetti gettati in opera previa disposizione di barre metalliche di 12 mm di diametro con caldana di 5 cm di spessore.

Il Lotto n. 1 è la porzione di fabbricato di maggiore consistenza composto da appartamento, al primo piano (secondo fuori terra), ubicato in Battipaglia, Via Serroni, formato da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due ripostigli, due camere da letto e balcone e veranda, identificato nel Catasto Fabbricati Battipaglia, foglio 26, particella 64, sub 5, categoria A/2, classe 2, vani 5, red. Cat 258,23;

Appartamento - E' connesso all'impianto idrico comunale, alla rete fognaria ed alla rete gas.

Lo stato di manutenzione complessivo, di recente edificazione, è di buona qualità.

Dispone di impianto di riscaldamento con elementi radiatori diffusori in ghisa smaltata e di acqua calda sanitaria alimentati da caldaia murale a gas.

E' rifinito nelle pareti ad intonaco civile con pavimentazioni in gres porcellanato ceramico colore beige e bianco di grande formato di buon pregio, pavimenti e rivestimenti del bagno, nonché della cucina, in ceramica nel formato cm 20x20, 20x25, 25x33,3, con decorazioni, portoncino di ingresso del tipo blindato, infissi interni in legno verniciato bianoco, infissi esterni in legno verniciato bianco.

Bagno con sanitari in vetro china ceramica marca Ideal standard, con piatto doccia, vaso, bidet, mobile lavabo, rubinetteria monocomando in ottone cromato;

E' ben araggiato e ben illuminato giacchè a fronte libero su due lati esterni.

L'impianto elettrico non rispetta le norme di sicurezza vigenti così come previste dalla Legge 46/1990.

L'altezza dell'unità immobiliare, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, è pari a circa cm 3,30.

Anche ai fini del comma 1 bis dell'art. 6 Decreto Legislativo n.192/2005, e successive modifiche ed integrazioni, non essendo munito di attestato relativo alla certificazione energetica degli edifici (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 30), va dichiarato come di classe energetica "G" (Classe relativa agli immobili con costi energetici molto alti).

La superficie netta calpestabile è di Mq 94,32, la superficie convenzionale è di Mq 88,29.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per giungere alla corretta formulazione di un giudizio di stima il più possibile attendibile il perito deve passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fasi fondamentali, tra loro indipendenti ed autonome:

-individuazione dell'appropriato aspetto economico del bene in esame (valore di mercato, valore di costruzione o ricostruzione, valore di trasformazione, valore complementare, valore di surrogazione e valore di capitalizzazione) capace di risolvere in modo logico ed obiettivo il caso concreto di stima;

-ricerca del procedimento estimativo, sintetico od analitico, più idoneo a risolvere equamente la situazione dell'aspetto economico assunto;

-ricerca ed individuazione dei parametri elementari, ipotetici o di fatto, necessari alla risoluzione del procedimento estimativo prescelto, e determinare così, con la relativa elaborazione, il valore normale del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame l'aspetto economico da prendere in considerazione è, come già detto, il valore venale o di mercato dei beni oggetto di valutazione, vale a dire il valore che i beni assumerebbero in una libera contrattazione di compravendita.

Nel caso in esame la valutazione sarà effettuata col metodo sintetico o comparativo, assumendo come più probabile valore venale o di mercato del bene, la media aritmetica dei valori ottenuti. Il metodo sintetico o comparativo è un procedimento di stima perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa che lo considera e lo ammette nel più assoluto rigore scientifico; esso si basa sulla comparazione con valori elementari omogenei risultanti da esperienze di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare, con riferimento all'unità di consistenza che, nel caso in esame, è l'unità di superficie metro quadrato. Accertata pertanto una scala di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita relative a beni analoghi, si inserirà il bene da stimare in corrispondenza del gradino che presenta con esso maggiori analogie. Per la valutazione del manufatto edilizio oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unità immobiliari di tipo abitativo, artigianali e commerciali, l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio". Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di merito dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore. Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona.

Per fabbricati simili nel Comune di Battipaglia e della stessa età, si sono ottenuti i presenti valori.

Fonte Agenzia del Territorio: abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie lorda/convenzionale Euro/mq 1.250,00 (sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 1.500,00);

Fonte Agenzia immobiliare [REDACTED] abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 1.600,00;

Fonte Agenzia immobiliare [REDACTED] immobiliare: abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 1.650,00;

Fonte Agenzia immobiliare [REDACTED] immobiliare: abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 1.550,00;

Facendo una media dei valori avremo:

- abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 1.512,25.

Considerato, inoltre, che, in base all'attuale stato d'uso, di conservazione e manutenzione, per lo stato di possesso dei medesimi, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, si possono considerare, in via definitiva, con una riduzione del 3% per il Lotto n. 1, il seguente valore medio unitario:

Lotto n. 1: abitazioni civili, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 1.467,12, e, dopo tutte le su esposte considerazioni si può passare alla determinazione del valore di ciascuna unità immobiliare per come segue.

Quale superficie di calcolo si utilizzerà la superficie indicata negli elaborati come convenzionale.

Lotto n.1: il suo valore si ricaverà, dalla seguente formula: fabbricato superficie convenzionale Mq 88,29 x Euro/Mq 1.467,12 = Euro 129.532,03;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Battipaglia (SA) - Via Serroni, 36
Lotto n. 1 è la porzione di fabbricato di maggiore consistenza composto da appartamento, al primo piano (secondo fuori terra), ubicato in Battipaglia, Via Serroni, formato da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due ripostigli, due camere da letto, balcone e veranda, identificato nel Catasto Fabbricati Battipaglia, foglio 26, particella 64, sub 5, categoria A/2, classe 2, vani 5, red. Cat. 258,23;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 64, Sub. 5, Categoria A4
Valore di stima del bene: € 129.532,02

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Battipaglia (SA) - Via Serroni, 36	88,29 mq	146.712,00 €/mq	€ 129.532,02	100,00	€ 129.532,02
Valore di stima:					€ 129.532,02

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pagani, li 24/10/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stoia Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 16 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto



- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e famiglia

