

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

III.mo Sig. Giudice Esecutore

1 Premessa

Con ordinanza del 19 Febbraio 2007 la S.V.I. nominò il sottoscritto Ing. Nicola Fortunato, con Studio in Salerno alla via Giovanni Berta n°1 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno (categoria A) con il n. 3924, Consulente Tecnico d'Ufficio (d'ora in avanti C.T.U.) nella causa promossa da CASSA RURALE E ARTIGIANA CASSA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA contro [REDACTED] E [REDACTED]

[REDACTED] nati, rispettivamente, a [REDACTED] invitandomi a comparire all'udienza del 22/05/07 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico.

I quesiti posti erano:

Verifichi, innanzitutto, il CTU a quale delle seguenti tipologie è riconducibile il caso in esame:

- a) *I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 Cod. Proc. Civ.¹ è necessaria e però manca in atti o è inidonea;*
- b) *I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la predetta documentazione è completa ed idonea;*
- c) *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*

e quindi:

nel caso a)

- *riferisca di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

nel caso b)

- *identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- *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*

¹ Si riporta il testo, vigente all'atto del conferimento dell'incarico di stima, del co. 2 dell'art. 567 c.p.c.:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica come previsto nella vigente normativa, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- **indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;**
- **riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;**
- **riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- **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. 30² del T.U. di cui al**

² ART. 30 (L)

LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

(articolo così modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n.301 recante "Modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia")

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile (1).

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46³ di detto T.U. e di cui all'art. 40⁴ della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

(1) Così corretto in Gazz. Uff., 13 novembre 2001, n. 264.

³ ART. 46 (L)

NULLITÀ DEGLI ATTI GIURIDICI RELATIVI AD EDIFICI LA CUI COSTRUZIONE ABUSIVA SIA INIZIATA DOPO IL 17 MARZO 1985

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

(articolo così modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301 recante "Modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia")

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

⁴ ART. 40

MANCATA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

1. Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'art. 31 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I. Le stesse sanzioni si applicano se, presentata la domanda, non viene effettuata l'oblazione dovuta. In ogni altra ipotesi di abusivismo, la presentazione della domanda dopo il termine del 30 settembre 1986, e comunque non oltre il 31 marzo 1987, comporta il pagamento di una somma pari al doppio dell'oblazione [1-2].

2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'art. 35. Per le opere iniziate anteriormente al 15 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto

di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

- **stimi il valore dei beni, indicando il 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) e provveda ad individuare, nel caso fosse possibile conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;**
- **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, siano indicati: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);**
- **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.**

nel caso c)

- **proceda, limitatamente ai beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, secondo quanto indicato ai punti da 2 a 10, integrando la relazione di stima di una introduzione descrittiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea;**

medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata [3].

3. Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi non sia dipesa dalla insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 15 settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente [4].

4. Si applica in ogni caso il disposto del terzo comma dell'art. 17 e del primo comma dell'art. 21 [5].

5. Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa [6].

6. Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge [7].

Nell'assegnarmi il termine del 45° giorno antecedente la data fissata per la successiva udienza di determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. rinviò la causa per il prosieguo al 08/11/2007.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Per il prosieguo delle operazioni di consulenza il sottoscritto risolse di contattare personalmente ed a mezzo telefono le parti informandole, nelle persone degli Avv. Enrico Tedesco (per la parte attrice) e [REDACTED] (per gli esecutati), delle necessità del procedimento, precisando loro che ogni ulteriore comunicazione tra queste e il C.T.U. e tra il C.T.U. e queste sarebbe dovuta avvenire, preferibilmente e allo scopo di velocizzare la procedura, a mezzo telefono o fax e mettendo al corrente la Cassa Rurale e Artigiana Cassa di Credito Cooperativo di Battipaglia del proprio obbligo, in quanto creditore precedente, di corrispondere al C.T.U., la somma di € 400,00 a valere come acconto per le operazioni di consulenza.

In tale occasione, inoltre, l'Avv. Tedesco, nel rimettersi alle conclusioni del C.T.U., manifestò disinteresse per le operazioni di rilievo e/o sopralluogo e precisò di non avere intenzione di realizzare il "tour virtuale" dei beni pignorati.

Compiuti, quindi, gli accertamenti d'ufficio preliminarmente necessari, il sottoscritto, nel tentativo di fissare la data di un primo accesso ai luoghi, contattò l'Avvocato Torre il quale, pur manifestando ampia disponibilità a fare da tramite con i propri assistiti, nei fatti non fu in grado di operare in tal senso tanto che, dopo diverso tempo e diverse sollecitazioni, fornì al sottoscritto il riferimento telefonico della Sig.ra [REDACTED], figlia dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], sottolineando come fosse necessario concordare direttamente con la stessa la data di accesso.

La Sig.ra [REDACTED] contattata ed informata dell'urgenza di procedere al sopralluogo, omise, però, più volte di fornire una propria disponibilità a consentire l'accesso ai luoghi di causa e quindi il sottoscritto, nell'impossibilità di rispettare la scadenza⁵ del 45° giorno antecedente la data del 08 Novembre 2007, presentò, in data 18 Settembre 2007, istanza per la proroga del termine di deposito della consulenza e contestuale richiesta di autorizzazione all'accesso in uno con la forza pubblica competente per territorio, che la S.V.I. volle accogliere.

In seguito, quando già la Stazione dei Carabinieri del Comune di Giffoni Valle Piana era stata messa al corrente della situazione, la Sig.ra [REDACTED] manifestò una spontanea disponibilità a consentire l'accesso ai luoghi di causa che avvenne, avendone data informazione anche alla controparte, il giorno 20.10.2007.

In tale occasione la Sig.ra [REDACTED] pur consentendo libertà di movimento e dando la possibilità di compiere rilievi e verifiche metriche, proibì esplicitamente, come trascritto nel verbale di sopralluogo (cfr. allegati), di compiere rilievi fotografici sia all'esterno che all'interno degli immobili pignorati e quindi il sottoscritto, non potendo prescindere da quanto dalla S.V.I. esplicitamente richiesto, si vide costretto a fissare, per il giorno 10.11.2007, la data per accedere ai luoghi di causa in uno con i Carabinieri del Comune di Giffoni Valle Piana dandone formale avviso alle parti (a mezzo lettera raccomandata A.R.).

⁵ Art. 155 c.p.c.: nel computo dei termini a giorni o ad ore si escludono il giorno o l'ora iniziali. Se il giorno di scadenza è festivo, la scadenza è prorogata di diritto al primo giorno seguente non festivo. Se, tuttavia, il termine decorre a ritroso il giorno di scadenza del termine deve essere computato. Se il giorno di scadenza è festivo, la scadenza è anticipata di diritto al primo giorno utile non festivo.

Fu solo a questo punto che la Sig.ra [REDACTED] manifestò la propria piena disponibilità a consentire il rilievo fotografico dello stato dei luoghi anche in assenza della forza pubblica e quindi il sottoscritto preferì rinunciare, per il 10.11.2007, al previsto accompagnamento riuscendo comunque, in tale data, a completare le necessarie operazioni di rilievo e sopralluogo.

3 Descrizione dei beni pignorati

Da questo punto in avanti ci si riferirà unitariamente all'insieme dei beni pignorati definendo, per gli scopi della presente procedura, un unico lotto costituito da:

Lotto 1: *In Comune di Giffoni Valle Piana (SA), in località Ponte di Pozzarolo fondo rustico con entrostanti fabbricati, in Catasto Fabbricati al foglio 33, particelle n. 587 sub 1-2-3-4, ed in Cataso Terreni al foglio 33 particelle n. 439 e 586;*

Si tratta di un appezzamento di terreno comprensivo di fabbricati, avente giacitura declive verso Sud - Ovest, sito in area suburbana in località Pozzarolo nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) in un ambito territoriale quasi totalmente privo di esercizi commerciali e servizi.

Il lotto, anche se unitariamente definito, si compone di due nuclei distinti localizzati uno a sud e l'altro a nord, aventi caratteristiche insediative alquanto differenti. Nei fatti, quello a sud, è costituito da un unico fabbricato (ed annessa area cortiliva) con caratteristiche principalmente residenziali ed organizzato su più livelli, mentre quello a nord risulta composto da più fabbricati con caratteristiche rurali (anche in questo caso con annessa area cortiliva) ed organizzati su un solo livello.

Per il nucleo a sud le caratteristiche salienti sono:

Per l'area cortiliva:

- organizzazione su due livelli distinti collegati da una scala esterna;
- presenza di zone pavimentate e di zone inerbite;
- livelli (a quote diverse) accessibili, a mezzo di due ampi cancelli carrabili, direttamente alla strada Comunale (larga ed asfaltata);

Per il fabbricato nel suo complesso:

- struttura tipologica unitaria (non sono evidenti diverse fasi di realizzazione);
- organizzazione su due livelli più sottotetto collegati da scale interne;
- accesso diretto ed indipendente per entrambi i livelli dall'area cortiliva;
- struttura in calcestruzzo armato e compattature in blocchi di tufo e/o mattoni forati;
- copertura a falde;
- buone rifiniture sia interne che esterne;
- infissi esterni realizzati in parte in alluminio anodizzato e in parte in legno, comunque con vetro trasparente semplice e scuri di protezione;

-
- buone condizioni generali di conservazione e manutenzione senza necessità di intervento;
 - al piano terra presenza di locali di deposito, ufficio, servizi igienici, cantina e dispensa;
 - al primo piano abitazione dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED];
 - il sottotetto è costituito da un volume funzionale alla copertura a falde, praticabile ma senza requisiti di abitabilità, attualmente utilizzato come deposito;

Per i locali al piano seminterrato del fabbricato:

- Superficie lorda complessiva di circa 226 mq;
- Carenza di rifiniture interne;

Per l'abitazione al primo piano del fabbricato:

- Superficie lorda complessiva di circa 163 mq;
- Presenza di un ambiente centrale di distribuzione con funzione di filtro tra la zona giorno e la zona notte costituite, la zona giorno, da un ambiente soggiorno/pranzo con annessi servizi igienici direttamente collegato ad un'ampia terrazza esposta a sud e, la zona notte, da tre camere da letto ed un bagno;
- Terrazzo a sud in comunicazione della zona soggiorno/pranzo di estensione di circa 48 mq;
- Area terrazzata a nord in corrispondenza della zona notte che si estende per circa 85 mq;
- Porte interne di separazione degli ambienti realizzate con telaio in legno e pannelli opachi ora totalmente in legno ora in legno e vetro non trasparente;
- Pavimentazione in piastrelle di dimensioni e qualità variabili a seconda degli ambienti;
- Impianto elettrico tradizionale del tipo sottotraccia;
- Bagno a servizio della zona notte dotato di doppio lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno e rivestito con piastrelle per tutto il perimetro e per l'intera altezza delle pareti;
- Bagno a servizio della zona giorno dotato di lavabo, bidet e vaso e rivestito con piastrelle per tutto il perimetro e per l'intera altezza delle pareti;

Per il sottotetto del fabbricato:

- Superficie lorda complessiva di circa 230 mq;
- Presenza di un ambiente centrale di distribuzione cui si collegano, in corrispondenza degli abbaini presenti in copertura, degli ambienti secondari adibiti a deposito;
- Terrazzo ad ovest in comunicazione con l'ambiente centrale di distribuzione di estensione di circa 7 mq;
- Assenza di infissi interni;
- Pavimentazione al rustico;
- Impianto elettrico tradizionale del tipo sottotraccia;

Per il nucleo a nord le caratteristiche salienti sono:

Per l'area cortiliva:

- organizzazione su un unico livello;
- pavimentazione in cemento;
- accesso diretto a mezzo ampio cancello e rampa carrabile dalla strada Comunale (larga ed asfaltata);

Per i fabbricati in generale:

- presenza di stalle per bovini, equini e suini e di locali di servizio;
- strutture tipologiche non omogenee;
- struttura, a seconda dei casi, in calcestruzzo armato oppure acciaio con compattature comunque realizzate in blocchi e/o mattoni forati;
- copertura a falde;
- assenza di rifiniture sia interne che esterne;
- buone condizioni generali di conservazione e manutenzione senza necessità di intervento;

Per le stalle:

- Superficie lorda complessiva delle stalle degli equini di circa 108mq;
- Superficie lorda complessiva delle stalle dei bovini di circa 96 mq;
- Superficie lorda complessiva delle stalle dei suini di circa 65 mq;
- Totale assenza di rifiniture interne;
- Totale assenza di infissi sia interni che esterni (se non di fortuna);

Per i locali di servizio:

- Superficie lorda complessiva di circa 37 mq;
- Presenza di due ambienti;
- Assenza di infissi esterni;
- Porte interne di separazione degli ambienti realizzate con telaio e pannelli in legno;
- Pavimentazione in piastrelle;
- Impianto elettrico tradizionale del tipo sottotraccia;

4 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

Le evidenze metriche ottenute nel corso del sopralluogo hanno consentito di ricostruire univocamente (cfr. allegati) la composizione e l'estensione planimetrica degli ambienti cosicché queste sono diventate punti di partenza certi.

Verifichi, innanzitutto, il CTU a quale delle seguenti tipologie è riconducibile il caso in esame:

- a) 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;**
- b) I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la predetta documentazione è completa ed idonea;**
- c) 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;**

Il testo del co. 2 dell'art. 567 c.p.c., vigente all'atto del conferimento dell'incarico di stima, recita: *"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica come previsto nella vigente normativa, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."*

Per i beni staggiti risultano agli atti le visure catastali, le visure dei registri immobiliari, gli estratti di mappa ed i certificati di destinazione urbanistica, quindi, ci si riconduce al caso in cui la documentazione necessaria è presente in atti vale a dire al caso b).

Caso b)

- **2. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva gli immobili pignorati, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**

Premesso che:

Si rimanda al punto **3** per l'identificazione catastale e la sommaria descrizione dei beni pignorati.

Da quanto dal sottoscritto rilevato (cfr. allegati) risulta una perfetta corrispondenza con i dati riportati nell'atto del pignoramento.

- **3. dica dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati e della consistenza del nucleo familiare degli occupanti, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

Dalle indagini dal sottoscritto condotte presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato J) non risultano esservi contratti di locazione a nome di

[redacted] ati, rispettivamente, a [redacted]
[redacted] guardanti gli immobili in oggetto e registrati in data antecedente al pignoramento. Di fatto non ne esistono nemmeno a partire dalla data del pignoramento e fino al 04.06.2007.

Il fabbricato è ad oggi occupato dal Sig. [redacted] che insieme con la Sig.ra [redacted] [redacted] a costituire nucleo familiare iscritto alla Via G. Cherubino, 3 in Giffoni Valle Piana (SA) (cfr. allegato K), si occupa anche della gestione dei terreni costituenti il lotto e a questo pertinenti.

Per quanto rilevato, quindi, gli immobili risultano nella piena disponibilità dei Sigg. [redacted]

• **4. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;**

Dalle risultanze delle indagini dal sottoscritto condotte presso gli Uffici di Anagrafe e di Stato Civile del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e Giffoni Sei Casali (SA) (cfr. allegato K) risulta che:

- [redacted] 46 è coniugato con [redacted] (Matrimonio celebrato in data [redacted])
- alla data del 14.06.2007 non esistono annotazioni inerenti il regime patrimoniale vigente tra i coniugi (vale a dire che alla data del 14.06.2007, e a partire dalla data del matrimonio, il regime patrimoniale è di "comunione dei beni").

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

Dalle indagini condotte si evince che i vincoli gravanti sui beni sono esclusivamente di natura urbanistica ed in particolare, rimandando all'allegato G per gli approfondimenti di specie, le particelle (ubicate esclusivamente nell'ambito territoriale del Comune di Giffoni Valle Piana) sono classificate a destinazione urbanistica "E" (a prevalente destinazione agricola) del vigente strumento urbanistico e per esse si indicano di seguito i vincoli imposti.

- In generale, secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Giffoni Valle Piana le zone "E" si suddividono nelle categorie E1, E2, E3 per le quali valgono i seguenti parametri edificatori:

Parametri edificatori della zona	E1	E2	E3
1) superf. fondiaria minima mq.:	---	10.000	10.000
2) indice di fabbr. fondiaria mc./mq.:			
- per le residenze:	0,003	0,03	0,05
- per le pertinenze:	0,05	0,05	0,10
3) indice di copertura mq./mq.:	0,05	0,05	0,05

4) altezza massima ml.:			
- per le residenze:	7,50	7,50	7,50
- per le pertinenze:	a seconda delle esigenze		
5) numero dei piani n.:	2	2	2
6) distacco minimo dagli edifici:			
- dalla residenza:	10,00	10,00	10,00
- dagli allevam. Zootecnici:	40,00	40,00	40,00
7) distacco min. dai confini di lotto:			
- dalla residenza:	5,00	5,00	5,00
- dagli allevam. Zootecnici:	20,00	20,00	20,00
8) distacco dalle strade: come previsto dall'art.16 del Codice della Strada ed in conformità del titolo II, capo I, artt. 26, 27 e 28 del regolamento di esecuzione ed attuazione			
9) Parcheggio residenza mq/mc:	10/100	10/100	10/100

- l'area ubicata in Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e distinta in catasto terreni al foglio 33 come parte della particella 586 ha destinazione;

" ZONA "E" A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "
 " VINCOLO "G 1" A TUTELA DELLA STRADA PROVINCIALE"

Per essa "...è vietata ogni modifica allo stato dei luoghi ivi compresa l'attività estrattiva. E consentita la rimozione e l'eventuale demolizione delle strutture e dei macchinari utilizzati per l'attività estrattiva..."

L'area è soggetta all'applicazione del Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. I del R.D. 30/12/1923 n. 3267

L'area ricade nella perimetrazione individuata dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio, ai sensi dell'art. 1 bis della legge 365/00, così come pubblicato sul B.U.R.C. n. 51 del 28.10.2002 e successivamente sul B.U.R.C. del 29.11.2004 essendo classificata:

P3 – Area di pericolosità elevata (reale) - Unità territoriale priva di franosità attiva o quiescente, ma caratterizzata da fattori predisponenti alla genesi di fenomeni franosi e/o evolutivi con intensità e magnitudo elevata, nonché franosità attiva o quiescente, con evidenze di riattivazioni recenti (di epoca storica), comprensivo dell'ambito morfologico della zona di frana in atto e/o quiescente, costituito da: zona di alimentazione/rialimentazione, d'innescio, di transito e di ampliamento di frane con massima intensità reale o attesa bassa

L'area ricade nell'ambito della perimetrazione del Parco Regionale dei "Monti Picentini" istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 378 dell'11/06/03, ai sensi della L.R. 01/09/93 n. 33 e della L.R. n. 18/00 in:

Zona "C" Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economici e sociale;

In tale ambito vigono le Norme generali di salvaguardia pubblicate nell'allegato "5" "B" del Sistema Parchi e Riserve Regionali (atti istitutivi e cartografia) pubblicato sul numero speciale del B.U.R.C. del 27/05/04.

- l'area ubicata in Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e distinta in catasto terreni al foglio 33, come parte della particella 586 più l'intera particella 439, ha destinazione;

" ZONA "E" A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "

L'area è soggetta all'applicazione del Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267

L'area ricade nella perimetrazione individuata dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio, ai sensi dell'art. 1 bis della legge 365/00, così come pubblicato sul B.U.R.C. n. 51 del 28.10.2002 e successivamente sul B.U.R.C. del 29.11.2004 essendo classificata:

P2 – foglio n. 33 p.11a n. 439 (in parte) - Area di pericolosità media (potenziale) - Unità territoriale caratterizzata da fattori predisponenti alla genesi di fenomeni franosi e/o evolutivi caratterizzati da intensità bassa o da intensità elevata, magnitudo media, nonché franosità attiva o quiescente, con evidenze di riattivazioni recenti (di epoca storica), comprensivo dell'ambito morfologico della zona di frana in atto e/o quiescente, costituito da: zona di alimentazione/rialimentazione, d'innescio, di transito e di ampliamento di frane con massima intensità reale o attesa bassa.

P3 – foglio n. 33 p.11e nn. 586 e 439 (in parte) - Area di pericolosità elevata (reale) - Unità territoriale priva di franosità attiva o quiescente, ma caratterizzata da fattori predisponenti alla genesi di fenomeni franosi e/o evolutivi con intensità e magnitudo elevata, nonché franosità attiva o quiescente, con evidenze di riattivazioni recenti (di epoca storica), comprensivo dell'ambito morfologico della zona di frana in atto e/o quiescente, costituito da: zona di alimentazione/rialimentazione, d'innescio, di transito e di ampliamento di frane con massima intensità reale o attesa bassa.

L'area ricade, nell'ambito della perimetrazione del Parco Regionale dei "Monti Picentini" istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 378 dell'11/06/03, ai sensi della L.R. 01/09/93 n. 33 e della L.R. n. 18/00 in:

- Zona "C" Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economici e sociale;

In tale ambito vigono le Norme generali di salvaguardia pubblicate nell'allegato "5" "B" del Sistema Parchi e Riserve Regionali (atti istitutivi e cartografia) pubblicato sul numero speciale del B.U.R.C. del 27/05/04.

Non vi sono altre formalità, vincoli, oneri e simili gravanti sull'immobile e che resteranno a carico dell'acquirente.

-
- 
- **6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Non vi sono formalità, vincoli, oneri e simili, anche di natura condominiale, che, saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- 
- **7. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;**

I beni pignorati sono stati interessati, in fasi temporali differenti, da vari procedimenti amministrativi, autorizzativi ecc. e quindi si ritiene utile riportare di seguito in forma di elenco quanto accertato nel corso delle indagini, rimandando agli allegati per gli approfondimenti di specie.

Premesso quindi che:

- 
- Il Sig. ██████████ acquisiva, dalla Sig. ██████████ proprietà delle aree ubicate in Comune di Giffoni Valle Piana (SA) e distinte in catasto terreni al foglio 33 particella 439 e 437 (particella 437 successivamente frazionata nelle particelle 586 e 587), con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Umberto Giuliani il 24/06/1976 nel quale non si fa riferimento ad alcuna presente o pregressa edificazione;
 - Il Sig. ██████████ presentava in data 18/10/1976 istanza di concessione edilizia per la edificazione di una casa colonica in località Fosso alla frazione Pozzarolo che il Comune di Giffoni Valle Piana autorizzava il 23/02/1978 con concessione edilizia n.42/78 e che, dall'esame della documentazione tecnica a tale istanza allegata, corrisponde al fabbricato edificato nella parte sud del lotto;
 - Nel corso delle laboriose indagini dal sottoscritto condotte non è stato possibile reperire negli archivi del Comune di Giffoni Valle Piana alcun tipo di documentazione (autorizzazioni, concessioni, pratiche di condono ecc.) che

attestasse la regolarità edilizia dei fabbricati (stalle ed annessi) presenti nella parte nord del lotto (cfr. Allegati);

- In data 15/09/1997 la Polizia Municipale del Comune di Giffoni Valle Piana accertava l'esistenza di opere edili abusive realizzate in difformità della predetta concessione n. 42/78 e nello specifico, premettendo che nei grafici di progetto il livello inferiore del fabbricato veniva indicato in parte come deposito (in corrispondenza della zona giorno del livello superiore) ed in parte come terrapieno (in corrispondenza della zona notte del livello superiore), rilevava come al posto del terrapieno vi fossero un deposito di dimensioni 8,90 m x 4,30 m, una cantina/dispensa di dimensioni 9,50 m x 4,05 m ed un locale forno di dimensioni 5,35 m x 2,80 m;

Nel corso del suddetto accertamento si rilevava altresì come le opere edili non autorizzate non fossero di recente realizzazione e si verbalizzava una spontanea dichiarazione del Sig. [REDACTED] con la quale lo stesso collocava temporalmente la realizzazione delle opere abusive nell'anno 1978, vale a dire cioè contestualmente alla realizzazione del fabbricato;

- A seguito di tale accertamento il Comune di Giffoni Valle Piana emetteva il giorno 25/09/1997 ordinanza (n. 22/97) di demolizione dei suddetti lavori edili abusivi (trasmessa per conoscenza all'Ufficio del Genio Civile di Salerno) precisando che la demolizione sarebbe dovuta avvenire, a responsabilità del Sig. [REDACTED], nel termine di novanta giorni dalla notifica della comunicazione stessa che avvenne il giorno 09/01/1998;
- Sulla base di quanto comunicato per conoscenza, l'Ufficio del Genio Civile di Salerno, rilevando l'omesso deposito della necessaria documentazione tecnica anche per quanto realizzato in conformità al permesso di costruire, accertava la contestuale violazione delle normative sismiche e ordinava al Sig. [REDACTED] di provvedere entro 60 giorni al deposito, presso i propri uffici, del progetto dei lavori e alla nomina di un tecnico per il collaudo delle opere realizzate o alla trasmissione in alternativa, in caso di avvenuta demolizione delle stesse, di formale attestazione comunale;
- Successivamente, trascorso il termine stabilito, l'Ufficio del Genio Civile di Salerno provvedeva d'ufficio alla nomina, come tecnico collaudatore, dell'Ing. [REDACTED] iscritto all'Albo Regionale dei collaudatori al n. 1656, dando allo stesso incarico di provvedere al collaudo delle opere e di depositare presso il competente Ufficio del Genio Civile di Salerno oltre che il certificato di collaudo anche gli elaborati di progetto e i calcoli di stabilità del fabbricato così come predisposti dal committente o dal costruttore oppure, in mancanza, provvedendo personalmente alla redazione degli stessi;
- Contestualmente agli eventi di cui sopra, la Procura della Repubblica istruiva procedimento penale (n.13360/97) contro il Sig. [REDACTED] e l'Ufficio Tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana provvedeva, il giorno 28/01/1998, ad un ulteriore sopralluogo nel corso del quale rilevava non solo il mancato ripristino di uno stato dei luoghi conforme al progetto allegato alla istanza di

concessione, ma anche l'esistenza di ulteriori opere realizzate senza autorizzazione definite, nel verbale di accertamento e in riferimento a quanto già rilevato in precedenza, "... Ampliamento del vano forno di dimensioni 1,90 m x 5,55 m con relativo solaio di copertura in c.a. e realizzazione all'interno di un caminetto; Ampliamento del locale deposito di circa 1,00 m x 4,00 m e realizzazione di una parete di dimensioni 4,10 m x 3,50 m, in blocchi di lapillo a chiusura dello stesso. Il locale è ubicato sul lato ovest del fabbricato in adiacenza del vano forno e cantina; Dai due ampliamenti si è avuto anche il prolungamento del sovrastante terrazzo ubicato nella zona posteriore del fabbricato al quale sono stati realizzati i muretti di parapetto..."

- Per quanto sopra la Pretura Circondariale di Salerno, ritenendo colpevole il [REDACTED] di aver realizzato opere in assenza di concessione edilizia, lo condannava, con sentenza n.1655/99 del 25/06/1999, a giorni 25 di arresto e £ 9.000.000 di ammenda (cifra poi rideterminata in £ 8.000.000), al pagamento delle spese processuali e alla demolizione delle opere abusivamente realizzate;
- Il Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. allegati) richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana in data 07/06/2007 precisa che: "... le aree ubicate in Giffoni Valle Piana (SA) e distinte in catasto terreni al foglio 33 particelle 439 e 586 hanno destinazione urbanistica "E" (a prevalente destinazione agricola) del vigente strumento urbanistico ...";

Osservando in generale che:

- Ad oggi negli archivi del Genio Civile di Salerno non risulta ancora depositata la richiesta documentazione e, peraltro, non vi è nemmeno traccia dell'avvenuto conferimento dell'incarico all'Ing. Canale o di formale accettazione da parte dello stesso;

Osservando, per il nucleo insediativo localizzato nella parte Sud del Lotto, che:

- Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza, in corrispondenza del terrazzo annesso all'ambiente soggiorno/pranzo sul fronte Sud dell'abitazione, di una superfetazione volumetrica non riconducibile alla documentazione tecnica, presente negli Archivi del Comune di Giffoni Valle Piana ed annessa alla richiesta di permesso di costruire;
- Si è rilevata, altresì, la presenza, sul tetto del fabbricato di n. 6 abbaini che, a loro volta, rappresentano delle superfetazioni volumetriche non riconducibili alla documentazione tecnica, presente negli Archivi del Comune di Giffoni Valle Piana ed annessa alla richiesta di permesso di costruire;

Osservando, per il nucleo insediativo localizzato nella parte Nord del Lotto, che:

-
- Nel corso delle laboriose indagini dal sottoscritto condotte non è stato possibile reperire negli archivi del Comune di Giffoni Valle Piana alcun tipo di documentazione (autorizzazioni, concessioni, istanze o pratiche di condono ecc.) che attestasse la regolarità edilizia dei fabbricati presenti (cfr. Allegati);

Si conclude che:

- Per il **terreni** non ci sono differenze (cfr. allegati) tra la loro attuale classificazione urbanistica e quella in essere alla data del pignoramento.
 - Per il **fabbricato nella parte sud del lotto** risulta chiaro come si sia in presenza di abusi edilizi conclamati per i quali è ancora pendente una procedura amministrativa finalizzata al ripristino di uno stato dei luoghi conforme al progetto approvato dal Comune di Giffoni Valle Piana. Sono presenti, inoltre, delle volumetrie a loro volta non conformi agli elaborati di progetto disponibili negli archivi del Comune di Giffoni Valle Piana, che è possibile collocare temporalmente o all'epoca della realizzazione dell'edificio (1978) o comunque in data a questa posteriore, vale a dire successivamente al 01.09.1967 (termine prima del quale era possibile costruire in zona agricola senza autorizzazione comunale) e quindi per esse era necessaria una autorizzazione comunale mai richiesta o concessa.
 - Per i **fabbricati nella parte nord del lotto** risulta chiaro come si sia in presenza di una fase edificatoria successiva all'anno 1976 (anno di acquisizione delle aree) e quindi, anche in questo caso, successiva al 01.09.1967 (termine prima del quale era possibile costruire in zona agricola senza autorizzazione comunale), il che equivale a dire che per essi era necessaria una autorizzazione comunale mai richiesta o concessa (cfr. allegati).
- **8.1 stimi il valore dei beni, indicando il 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)**

CRITERIO E METODO DI STIMA

Si è scelto di utilizzare il metodo comparativo pluriparametrico, metodo che tiene conto globalmente, ai fini della stima del valore, degli aspetti rilevanti come:

Per i fabbricati:

- la posizione (zona);

-
- le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti in zona;
 - il contesto urbano circostante (tipo e qualità);
 - l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto alle infrastrutture presenti;
 - la dotazione e la qualità delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, ascensore, scale, etc);
 - le dimensioni complessive e la conformazione degli immobili;
 - lo stato di manutenzione e d'uso degli immobili;
 - lo stato di manutenzione e d'uso degli impianti tecnologici;
 - l'esposizione;

Per i terreni:

- la posizione (zona);
- la giacitura;
- l'esposizione;
- la tipologia colturale
- tipologia e qualità delle infrastrutture presenti;
- la dotazione e la qualità delle opere accessorie (pozzi, opere contenimento, canali irrigazione, etc);
- la superficie complessiva e la conformazione;
- le condizioni di gestione;

Esso consiste, operativamente, nell'individuare, attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona in oggetto, un insieme di possibili valori da attribuire all'unità di consistenza del bene (nel caso di immobili tale unità di consistenza è il "metro quadro commerciale" nel caso di terreni il metro quadro), combinare il valore medio di questo insieme con coefficienti valutativi dei predetti aspetti rilevanti così da ottenere un valore di riferimento e, quindi, nel moltiplicare quest'ultimo per quello dell'unità di consistenza dell'immobile così da dedurne il valore.

Inoltre, dovendosi riferire il giudizio di stima ad un bene pienamente fruibile e totalmente conforme, bisognerà, quando necessario, detrarre dal valore così ottenuto i costi funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione.

Nel caso di specie le fasi seguite sono state:

1. Individuazione dei terreni e dei fabbricati costituenti il lotto;
2. Per ciascun terreno (in funzione della specifica tipologia colturale):
 - Determinazione della superficie complessiva
 - Definizione del valore dell'unità di superficie per la zona in oggetto
 - Stima del valore del terreno
3. Per ciascun fabbricato (in funzione della specifica tipologia e destinazione d'uso):
 - Determinazione della superficie commerciale
 - Definizione del valore dell'unità di superficie per la zona in oggetto
 - Stima del valore del fabbricato

-
4. Stima del valore del lotto come somma dei valore stimato per l'insieme dei terreni più il valore stimato per l'insieme dei fabbricati.



STIMA DEL VALORE DEI BENI

Si individuano, esclusivamente al fine della stima del valore, tre insiemi omogenei, distinti l'uno dall'altro, costituiti da:



1. Nucleo Sud - Abitazione ed annessi
2. Nucleo Nord - Locali agricoli (stalle, depositi, locali di servizio ecc)
3. Terreni di pertinenza

Determinazione della superficie commerciale del Nucleo Sud.

Ci si riferisce all'insieme composto da abitazione vera e propria, locali interrati, depositi e pertinenze.

La superficie commerciale in questo caso è data dalla seguente formula:

$$S_{C_{sud}} = S_{lab} + x_1 S_{seminterrato} + x_2 S_{sottotetto} + x_3 S_{terrazzo1} + x_4 S_{terrazzo2} + x_5 S_{balcone}$$

Le sigle indicano:

$S_{C_{sud}}$	= Superficie commerciale nucleo sud
S_{lab}	= Superficie lorda unità immobiliare
$S_{seminterrato}$	= Superficie lorda locali seminterrati
$S_{sottotetto}$	= Superficie lorda sottotetto
$S_{terrazzo1}$	= Superficie lorda terrazzo esterno 1 (a sud del livello dell'abitazione)
$S_{terrazzo2}$	= Superficie lorda terrazzo esterno 2 (a nord del livello dell'abitazione)
$S_{balcone}$	= Superficie lorda balcone (livello sottotetto)

$x_1 \dots x_5$ = Coefficienti

A sua volta la S_{lab} è data dalla somma tra la superficie netta, la superficie di ingombro dei muri interni e perimetrali non in comune con altre proprietà e la metà dei muri perimetrali in comune con altre proprietà, vale a dire:

$$S_{lab} = S_{nab} + S_{mpab} + S_{mcab}$$

Intendendo con

S_{nab} = Superficie netta (Superficie calpestabile, esclusi tramezzi e muri perimetrali)
 S_{mpab} = Superficie muri di proprietà (Superficie di ingombro dei muri interni e perimetrali non in comune con altre proprietà)



$S_{mc_{ab}}$ = Superficie muri in comune (Metà della superficie di ingombro dei muri perimetrali in comune con altre proprietà)

Si ha (cfr. allegati):

$$\begin{aligned} S_{lab} &= S_{n_{ab}} + S_{mp_{ab}} + S_{mc_{ab}} = 163 \text{ mq} \\ S_{seminterrato} &= 226 \text{ mq} \\ S_{sottotetto} &= 230 \text{ mq} \\ S_{terrazzo1} &= 48 \text{ mq} \\ S_{terrazzo2} &= 85 \text{ mq} \\ S_{balcone} &= 7 \text{ mq} \end{aligned}$$

x_1 = 50 % = 0,50 (vista la natura, lo stato di finitura e la connessione diretta con l'unità abitativa - si considera il 50% della superficie)

x_2 = 50 % = 0,50 (vista la natura, lo stato di finitura e la connessione diretta con l'unità abitativa - si considera il 50% della superficie)

x_3 = 15 % = 0,15 (per terrazze oltre 30 mq - si considera il 15% della superficie)

x_4 = 15 % = 0,15 (per terrazze oltre 30 mq - si considera il 15% della superficie)

x_5 = 33 % = 0,33 (per balconi di superficie inferiore a 10 mq - si considera il 33% della superficie)

$$S_{c_{sud}} = S_{lab} + x_1 S_{seminterrato} + x_2 S_{sottotetto} + x_3 S_{terrazzo1} + x_4 S_{terrazzo2} + x_5 S_{balcone} = 163,00 + (0,50 \times 226,00) + (0,50 \times 230,00) + (0,15 \times 48,00) + (0,15 \times 85,00) + (0,33 \times 7,00) = 413,26 \text{ mq}$$

$$S_{c_{sud}} = 413,26 \text{ mq}$$

Definizione del valore dell'unità di superficie dell'abitazione per la zona in oggetto

Per arrivare a definire il valore dell'unità di superficie (metro quadro commerciale) nella zona in oggetto (Giffoni Valle Piana) per abitazioni di analoga tipologia è stato necessario avvalersi del metodo di confronto.

Allo scopo il sottoscritto ha effettuato una serie di approfondimenti in merito alla compravendita di immobili simili, per tipologia ed ubicazione, a quello in oggetto,

contattando sia le agenzie immobiliari attive a livello locale che i centri studi di quelle diffuse a livello nazionale (Tecnocasa, Gabetti ecc.) nonché gli osservatori immobiliari di Enti ed Istituzioni (cfr. allegati). Il dato che si ricava è di assoluta convergenza tra tutte le informazioni ricevute, vale a dire un valore al mq che varia tra $V_{\text{minimoAb}} = € 800,00$ e $V_{\text{massimoAb}} = € 1.100,00$.

Si ha quindi:

$$V_{\text{medioAb}} = (V_{\text{minimoAb}} + V_{\text{massimoAb}}) / 2 = (800,00 + 1.100,00) / 2 = € 950,00$$

Il valore di applicazione è dato da:

$$V_{\text{applicazioneAb}} = V_{\text{medioAb}} \times k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7$$

Dove i coefficienti $k1 \dots k7$ hanno il seguente significato:

- $k1$ = coefficiente di stima funzione della qualità complessiva dell'edificio in cui si trova l'immobile rapportato alla media della zona
- $k2$ = coefficiente di stima funzione dello standard dei servizi presenti nell'edificio
- $k3$ = coefficiente di stima funzione dello stato delle parti comuni dell'edificio (tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni)
- $k4$ = coefficiente di stima funzione della presenza di beni condominiali che producono reddito
- $k5$ = coefficiente di stima funzione della grandezza dell'immobile (per immobili di notevoli dimensioni complessive il costo al mq diminuisce mentre invece aumenta per quelli di piccole dimensioni)
- $k6$ = coefficiente di stima funzione della posizione
- $k7$ = coefficiente di stima funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

Nel caso in esame si ha:

$k1 = 100 \% = 1,00$ (--Edificio di qualità pari a quella degli altri della stessa zona [0%])

$k2 = 105 \% = 1,05$ (--Disponibilità di posti auto scoperti [+5%])

$k3 = 97 \% = 0,97$ (--Buono stato generale di manutenzione tranne che in alcuni punti [-3%])

$k4 = 100 \% = 1,00$ (--Assenza di beni condominiali che producono reddito [0%])

$k5 = 90 \% = 0,90$ (--Superficie immobile superiore a 180 mq [-10%])

$k6 = 103 \% = 1,03$ (--Immobile con buona esposizione degli ambienti [+3%])

$k7 = 102 \% = 1,02$ (--Rifiniture dell'appartamento adeguate allo standard della zona [0 %]
 --Stato di manutenzione adeguato [0%]
 --Corretta distribuzione degli spazi [0%]
 --Abbondanza di disimpegni [+1%]
 --Adeguate numero di bagni in relazione alla grandezza dell'appartamento [0%]
 --Differenza tra zona giorno e zona notte [+1%])

In definitiva

$$V_{\text{applicazioneAb}} = V_{\text{medioAb}} \times k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times K7$$

$$V_{\text{applicazioneAb}} = 950,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,03 \times 1,02 = \text{€ } 914,88$$

$$V_{\text{applicazioneAb}} = \text{€ } 914,88$$

Stima del valore dell'abitazione

A questo punto è sufficiente moltiplicare il $V_{\text{applicazioneAb}}$ per Sc_{Sud} per ottenere il valore di stima dell'abitazione:

$$V_{\text{Sud}} = Sc_{\text{Sud}} \times V_{\text{applicazioneAb}} = 413,26 \text{ mq} \times 896,94 \text{ €} = \text{€ } 378.083,31$$

$$V_{\text{Sud}} = \text{€ } 378.083,31$$

Determinazione della superficie commerciale dei locali agricoli (stalle, depositi ed annessi) costituenti il nucleo Nord.

La superficie commerciale in questo caso, considerando omogenee le diverse tipologie presenti (stalle, depositi, locali di servizio ecc), è data dalla seguente formula:

$$Sc_{\text{Nord}} = Sl_{\text{Nord}}$$

Le sigle indicano:

$$Sc_{\text{Nord}} = \text{Superficie commerciale}$$

Sl_{Nord} = Superficie lorda unità immobiliare (data dalla somma delle superfici lorde di stalle, depositi, locali di servizio ecc)

A sua volta la Sl_{Nord} è data dalla somma tra la superficie netta, la superficie di ingombro dei muri interni e perimetrali non in comune con altre proprietà e la metà dei muri perimetrali in comune con altre proprietà, vale a dire:

$$Sl_{Nord} = Sn_{Nord} + Smp_{Nord} + Smc_{Nord}$$

Intendendo con

Sn_{Nord} = Superficie netta (Superficie calpestabile, esclusi tramezzi e muri perimetrali)

Smp_{Nord} = Superficie muri di proprietà (Superficie di ingombro dei muri interni e perimetrali non in comune con altre proprietà)

Smc_{Nord} = Superficie muri in comune (Metà della superficie di ingombro dei muri perimetrali in comune con altre proprietà)

Si ha (cfr. allegati):

$$Sl_{Nord} = Sn_{Nord} + Smp_{Nord} + Smc_{Nord} = 306,00 \text{ mq}$$

$$Sc_{Nord} = Sl_{Nord} = 306,00 \text{ mq}$$

$$Sc_{Nord} = 306,00 \text{ mq}$$

Definizione del valore dell'unità di superficie dell'abitazione la zona in oggetto

Per arrivare a definire il valore dell'unità di superficie (metro quadro commerciale) nella zona in oggetto (Giffoni Valle Piana) per locali di analoga tipologia è stato necessario, anche in questo caso, avvalersi del metodo di confronto.

Allo scopo il sottoscritto ha effettuato, ancora una volta, una serie di approfondimenti in merito alla compravendita di immobili simili, per tipologia ed ubicazione contattando sia le agenzie immobiliari attive a livello locale che i centri studi di quelle diffuse a livello nazionale (Tecnocasa, Gabetti ecc.) nonché gli osservatori immobiliari di Enti ed Istituzioni (cfr. allegati). Il dato che si ricava è di assoluta convergenza tra tutte le informazioni ricevute, vale a dire un valore al mq che varia tra $V_{minimoNord} = € 400,00$ e $V_{massimoNord} = € 510,00$.

Si ha quindi:

$$V_{medioNord} = (V_{minimoNord} + V_{massimoNord}) / 2 = (400,00 + 510,00) / 2 = € 455,00$$

Il valore di applicazione è dato da:

$$V_{\text{applicazioneNord}} = V_{\text{medioNord}} \times k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7$$

Dove i coefficienti k1 ... k7 hanno il seguente significato:

- k1 = coefficiente di stima funzione della qualità complessiva dell'edificio rapportato alla media della zona
- k2 = coefficiente di stima funzione dello standard dei servizi presenti
- k3 = coefficiente di stima funzione dello stato di manutenzione (tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria)
- k4 = coefficiente di stima funzione della presenza di beni che producono reddito
- k5 = coefficiente di stima funzione della estensione complessiva dei locali agricoli (per notevoli dimensioni complessive il costo al mq diminuisce mentre invece aumenta in caso di dimensioni inferiori)
- k6 = coefficiente di stima funzione della posizione e dell'accessibilità
- k7 = coefficiente di stima funzione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione

Nel caso in esame si ha:

- k1 = 100 % = 1,00 (--Edificato di qualità pari a quella di analoghi insediamenti presenti nella stessa zona [0%])
- k2 = 105 % = 1,05 (--Disponibilità di posti auto [+5%])
- k3 = 97 % = 0,97 (--Buono stato generale di manutenzione tranne che per alcune circostanze [-3%])
- k4 = 100 % = 1,00 (--Assenza di beni che producono reddito [0%])
- k5 = 90 % = 0,90 (--Superficie complessiva superiore a 180 mq [-10%])
- k6 = 106 % = 1,06 (--Buona esposizione degli ambienti [+3%]
-- Buona accessibilità complessiva ed accesso diretto ed indipendente dalla strada Provinciale [+3%])
- k7 = 100 % = 1,00 (--Rifiniture dei locali adeguate alla tipologia e alla destinazione d'uso [0 %]
--Stato di manutenzione adeguato [0%]
--Corretta distribuzione degli spazi [0%])

In definitiva

$$V_{\text{applicazioneNord}} = V_{\text{medioNord}} \times k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times K7$$

$$V_{\text{applicazioneNord}} = 455,00 \times 1,05 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,06 \times 1,00 = \text{€ } 442,10$$

$$V_{\text{applicazioneNord}} = € 442,10$$

Stima del valore dei locali agricoli

A questo punto è sufficiente moltiplicare il $V_{\text{applicazioneLc}}$ per Sc_{Nord} per ottenere il valore di stima dell'abitazione:

$$V_{\text{Nord}} = Sc_{\text{Nord}} \times V_{\text{applicazioneNord}} = 306,00 \text{ mq} \times 442,10 € = € 135.282,60$$

$$V_{\text{Nord}} = € 135.282,60$$

Definizione del valore delle unità di superficie dei terreni per la zona in oggetto

Per i terreni, in assenza di variazioni significative dei mercati immobiliari locali, si sono presi in considerazione gli ultimi dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio (aggiornati al Maggio 2005), attualizzati, tenendo conto dei dati ISTAT, ad Aprile 2007 (variazione percentuale pari a +3,3%).

$$V_{\text{medioP586frutteto}} = 34.052,00 €/\text{Ha} \times 1,033 = 35.175,72 €/\text{Ha}$$

$$V_{\text{medioP439seminativoarb}} = 12.270,00 €/\text{Ha} \times 1,033 = 12.674,91 €/\text{Ha}$$

Il valore di applicazione è dato, quindi, da:

$$V_{\text{applicazioneP586frutteto}} = V_{\text{medioP586frutteto}} \times k8 \times k9 \times k10 \times k11 \times k12 \times k13$$

$$V_{\text{applicazioneP439seminativoarb}} = V_{\text{medioP439seminativoarb}} \times k8 \times k9 \times k10 \times k11 \times k12 \times k13$$

Dove i coefficienti $k8 \dots k13$ hanno il seguente significato:

- $k8$ = coefficiente di stima funzione della posizione in relazione a strade ed infrastrutture e della accessibilità interna;
- $k9$ = coefficiente di stima funzione della giacitura e della esposizione dei terreni;

- k10 = coefficiente di stima funzione della dotazione e della qualità delle opere accessorie presenti nel fondo;
- k11 = coefficiente di stima funzione della estensione complessiva e della conformazione dei terreni;
- k12 = coefficiente di stima funzione delle attuali condizioni di gestione e conduzione del fondo;
- k13 = coefficiente di stima funzione del regime idraulico del fondo;

Nel caso in esame si ha:

K8 = 100 % = 1,00 (--Fondo direttamente accessibile da strada carrabile [0%]
--Non difficile accessibilità interna [0%])

K9 = 95 % = 0,95 (--Giacitura lievemente declive [-2%])
--Esposizione a nord-ovest [-3%])

K10 = 100 % = 1,00 (--Assenza di opere accessorie --irrigative ecc.- [0%])

K11 = 100 % = 1,00 (--Fondo di estensione complessiva di are 18.00)

K12 = 100 % = 1,00 (--Assenza di necessità di interventi manutentivi e gestionali come pulizia, semina ecc. per il ripristino di un idoneo regime colturale [0%]
--Attuale assenza di redditi derivanti dalla conduzione del fondo [0%])

K13 = 100 % = 1,00 (--Corretto regime delle acque meteoriche [0%])

In definitiva

$$\begin{aligned} V_{\text{applicazioneP586frutteto}} &= V_{\text{medioP586frutteto}} \times k8 \times k9 \times k10 \times k11 \times k12 \times k13 \\ V_{\text{applicazioneP586frutteto}} &= 35.175,72 \text{ €/Ha} \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \\ &33.416,93 \text{ €/Ha} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} V_{\text{applicazioneP439seminativoarb}} &= V_{\text{medioP439seminativoarb}} \times k8 \times k9 \times k10 \times k11 \times k12 \times k13 \\ V_{\text{applicazioneP439seminativoarb}} &= 12.674,91 \text{ €/Ha} \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \\ &12.041,16 \text{ €/Ha} \end{aligned}$$

Stima del terreno "Frutteto" - Particella 586

Moltiplicando il $V_{\text{applicazioneP586frutteto}}$ per l'estensione dell'area destinata a Frutteto si ottiene il valore di stima del terreno:

$$V_{P586frutteto} = A_{P586frutteto} \times V_{applicazioneP586frutteto} = 0,1760 \text{ Ha} \times 35.175,72 \text{ €/Ha} = \text{€ } 6.190,93$$

Stima del terreno "Seminativo Arborato" - Particella 439

Moltiplicando il $V_{applicazioneP439seminativoarb}$ per l'estensione dell'area destinata a Seminativo Arborato si ottiene il valore di stima del terreno:

$$V_{P439seminativoarb} = A_{P439seminativoarb} \times V_{applicazioneP439seminativoarb} = 0,0040 \text{ Ha} \times 12.674,91 \text{ €/Ha} = \text{€ } 50,69$$

Stima del valore del Lotto

Per quanto sopra il valore di stima del Lotto è dato da:

$$V_{Lotto} = V_{Sud} + V_{Nord} + V_{P586frutteto} + V_{P439seminativoarb} = \text{€ } 378.083,31 + \text{€ } 135.282,60 + \text{€ } 6.190,93 + \text{€ } 50,69 = \text{€ } 519.607,53$$

$$V_{Lotto} = \text{€ } 519.607,53$$

- **8.2 provveda il CTU ad individuare, nel caso fosse possibile conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;**

Visto che l'insieme dei beni pignorati è costituito, come già evidenziato in precedenza, da un nucleo immobiliare omogeneo, è naturale definire per la vendita, così come indicato nelle conclusioni, un unico lotto ad esso corrispondente.

- **9. 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, siano indicati: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);**

Nel caso in esame, come detto, è possibile definire un unico lotto la cui descrizione finale è integrata nelle conclusioni.

- **10. 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.**

Il rilievo fotografico è in allegato. Per quanto ad esso concernente è opportuno precisare che, ove possibile, sono state scattate più fotografie in sequenza che, sebbene presenti su supporto informatico nella loro singolare integrità, sono state oggetto di ulteriore elaborazione così da ottenere, con la reciproca parziale sovrapposizione, delle immagini panoramiche utili ad una migliore comprensione dello stato dei luoghi.

5 Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto, restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento fosse necessario:

- Per i beni in esame è presente in atti tutta la documentazione necessaria
- L'insieme dei beni pignorati è costituito da un nucleo immobiliare omogeneo sia territorialmente che amministrativamente e quindi si è fatto riferimento ad esso per la definizione di un unico lotto:
- Dal confronto tra le certificazioni presentate all'atto del pignoramento e quelle analoghe ottenute, di recente, dal sottoscritto non si evidenziano variazioni, vale a dire che in tale intervallo di tempo non vi sono state modifiche dei dati catastali e di quelli relativi alla destinazione urbanistica (cfr. allegati);
- I beni pignorati sono nella piena disponibilità dei Sigg. [REDACTED]
- L'analisi dello stato dei luoghi evidenzia l'esistenza, in corrispondenza del fabbricato nella parte sud del lotto, di superfetazioni volumetriche realizzate in difformità dalle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Giffoni Valle Piana e alla edificazione non autorizzata di depositi e stalle nella parte nord del lotto (cfr. allegati);

- Per alcune delle predette superfetazioni volumetriche sono in essere procedure amministrative (cfr. allegati) volte al ripristino di uno stato dei luoghi conforme al progetto approvato dal Comune di Giffoni Valle Piana mentre per le altre difformità non vi è traccia di avviate procedure autorizzative od amministrative che dovranno comunque, in futuro, essere poste in essere;

- Data la consistenza dei beni staggiti si individua per la vendita un unico lotto come di seguito indicato:

Lotto 1:

In Comune di Giffoni Valle Piana (SA), in località Ponte di Pozzarolo fondo rustico con entrostanti fabbricati, in Catasto Fabbricati al foglio 33, particelle n. 587 sub 1-2-3-4 (fabbricato rurale), ed in Catasto Terreni al foglio 33 particella n. 439 (are 00,40 - seminativo arborato) e 586 (are 17,60 - frutteto);

- Il valore stimato per il lotto in esame come attualmente configurato è, utilizzando il metodo pluriparametrico di confronto, pari a:

$$V_{\text{Lotto}} = \text{€ } 519.607,53$$

Il presente elaborato sarà inviato in copia al creditore, al debitore, e verrà consegnato, in originale più una copia su supporto informatico, alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Il presente documento si compone, nella parte scritta, di ventisette pagine e fin qui della ventottesima con in aggiunta dodici allegati contraddistinti dalle lettere che vanno dalla A fino alla L.

Salerno 15 Febbraio 2008

Il C.T.U.
Dott. Ing. Nicola Fortunato



**NOTE INTEGRATIVE
ALLA RELAZIONE
TECNICO - ESTIMATIVA**

In riferimento alla procedura esecutiva promossa da CASSA RURALE E ARTIGIANA CASSA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente, a [REDACTED] la quale il sottoscritto Ing. Nicola Fortunato, con Studio in Salerno alla via Giovanni Berta n°1 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno (categoria A) con il n. 3924, fu nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (d'ora in avanti C.T.U.), ella richiese, in occasione dell'udienza del 27/03/2008 dei chiarimenti ad integrazione alla già depositata relazione tecnica.

Il G.E., rilevato che il CTU, dopo aver premesso che una parte dell'immobile pignorato è oggetto di ordinanza di demolizione, nonché anche di sentenza di condanna a carico dell'esecutato Pierro, non ne tiene conto nella determinazione del prezzo di stima, considerato che appare necessario rideterminare il valore di stima secondo distinte opzioni:

- ## 2 Premessa

· Data la consistenza dei beni staggiti si è individuato per la vendita un unico lotto come di seguito indicato:

In Comune di Giffoni Valle Piana (SA), in località Ponte di Pozzarolo fondo rustico con entrostanti fabbricati, in Catasto Fabbricati al foglio 33, particelle n. 587 sub 1-2-3-4 (fabbricato rurale), ed in Catasto Terreni al foglio 33 particella n. 439 (are 00,40 - seminativo arborato) e 586 (are 17,60 - frutteto)

- ASTE
GIUDIZIARIE.it

- In riferimento a quanto sopra ed esclusivamente al fine della stima del valore dei beni si sono individuate come parti costituenti il lotto:

- Nucleo Sud composto da abitazione ed annessi
- Nucleo Nord costituito dai locali agricoli (stalle, depositi, locali di servizio ecc)
- Area della particella catastale n.586 destinata a frutteto
- Area della particella catastale n.439 destinata a seminativo arborato.

- Si è accertato che vi sono delle irregolarità edilizie ed amministrative che riguardano il Nucleo Nord ed il Nucleo Sud. Nello specifico si è rilevato che non vi è traccia negli archivi del Comune di Giffoni Valle Piana di richiesta e/o di concessione di titolo abilitativo per la realizzazione dei fabbricati rurali che costituiscono il Nucleo Nord mentre, in relazione al Nucleo Sud, vi sono delle difformità tra le opere autorizzate dal Comune di Giffoni Valle Piana e quanto effettivamente realizzato. Per chiarire ed in riferimento agli elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni rilasciate, si è rilevata:

Nucleo Nord

- assenza di richiesta e/o di concessione di titolo abilitativo per la realizzazione dei fabbricati rurali costituenti;

Nucleo Sud:

- la realizzazione abusiva di alcuni locali seminterrati che, oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana e della Giustizia Ordinaria, ha avuto come conseguenza l'emissione di una sentenza di condanna nei confronti di [REDACTED]
- la presenza di una superfetazione volumetrica in corrispondenza del terrazzo annesso all'ambiente soggiorno/pranzo sul fronte Sud dell'abitazione;
- una diversa configurazione della copertura dell'edificio in ragione della presenza, non riconducibile a quanto amministrativamente autorizzato, di alcuni abbaini;

- Per le parti, utilizzando il metodo pluriparametrico di confronto, si è stimato il seguente valore:

• Nucleo Sud	$V_{\text{Sud}} = \text{€ } 378.083,31$
• Nucleo Nord	$V_{\text{Nord}} = \text{€ } 135.282,60$
• Terreno destinato a frutteto	$V_{\text{P586frutteto}} = \text{€ } 6.190,93$
• Terreno con dest. seminativo arborato.	$V_{\text{P439seminativoarb}} = \text{€ } 50.69$

- Si è attribuito, quindi, al lotto nel suo complesso il valore di:

$$\bullet \quad V_{\text{Lotto}} = V_{\text{Sud}} + V_{\text{Nord}} + V_{\text{P586frutteto}} + V_{\text{P439seminativoarb}} = \text{€ } 378.083,31 + \text{€ } 135.282,60 + \text{€ } 6.190,93 + \text{€ } 50.69 = \text{€ } 519.607,53$$

dato dalla somma del valore delle parti così come definite in precedenza.

3 Stimi il ctu l'immobile senza in alcun modo considerare le parti abusive.

Nell'interpretare la richiesta di cui al titolo il sottoscritto ritiene di dovere chiarire, che la stima già effettuata è da intendersi in riferimento alla configurazione dei beni così come rilevata all'atto del sopralluogo, all'attuale valore di mercato e nell'ipotesi di totale regolarità edilizia, vale a dire nell'ipotesi in cui anche le superfetazioni volumetriche abusive fossero amministrativamente in regola.

Quindi, il valore dei beni a cui riferirsi senza considerare come tali le parti abusive, così come da ella richiesto, è quello già indicato nella depositata relazione e cioè:

. Nucleo Sud	V_{Sud} = € 378.083,31
. Nucleo Nord	V_{Nord} = € 135.282,60
. Terreno destinato a frutteto	V_{P586frutteto} = € 6.190,93
. Terreno con dest. seminativo arborato.	V_{P439seminativoarb} = € 50.69

Vale a dire un valore complessivo del lotto di:

$$\mathbf{V_{Lotto} = € 519.607,53}$$

4 Deprezzi il valore dell'immobile tenuto conto dei costi di demolizione da sostenersi da parte dell'aggiudicatario.

Occorre premettere che per ricondurre lo stato dei luoghi ad una configurazione volumetrica conforme alla documentazione autorizzativa disponibile negli archivi del Comune di Giffoni Valle Piana, si dovrà, a giudizio del sottoscritto, intervenire quando con la demolizione quando con la modifica della configurazione volumetrica delle superfetazioni abusive e, ove non tecnicamente possibile (ad esempio per le volumetrie abusive realizzate nei livelli interrati che, in ragione di una idonea configurazione strutturale dell'edificio, non è ragionevole associare ad interventi di demolizione), con interventi atti ad alienare alla fruizione tali superfetazioni (impedendone l'utilizzazione con la realizzazione di pareti cieche e/o la chiusura di porte e finestre) trasformando tali volumi da "abitabili" in "tecnici", cioè in volumi comunque presenti perché necessari alla configurazione strutturale dell'edificio ma, come detto, non fruibili e/o utilizzabili.

Ciò premesso si precisa che, per il prosieguo, i "costi di demolizione" nella specifica accezione da ella adottata dovranno più genericamente riferirsi, per quanto precedentemente segnalato, sia a costi esplicitamente riferibili a demolizioni, sia a costi di altra natura che bisognerà sostenere per ottenere una configurazione volumetrica conforme alla documentazione autorizzativa disponibile negli archivi del Comune di Giffoni Valle Piana.

In specifico riferimento all'allegato F della già depositata relazione si individuano, a giudizio del sottoscritto e così come di seguito elencato, gli interventi atti a riconfigurare gli immobili secondo quanto amministrativamente autorizzato.

- Nucleo Sud - Piano Seminterrato - alienazione alla fruibilità delle volumetrie abusivamente realizzate e trasformazione delle stesse in volumi tecnici a servizio dell'edificio:
 - S_{se}01 Demolizione della parete di separazione tra deposito a sud e cantina/deposito;
 - S_{se}02 Demolizione della parete di separazione tra i locali deposito sud e cantina/deposito con il locale dispensa;
 - S_{se}03 Demolizione di camino e forno a legna presenti nel locale dispensa;
 - S_{se}04 Rimozione di impianti ed accessori presenti nei locali deposito sud, cantina/deposito e dispensa;
 - S_{se}05 Estensione della parete di separazione tra bagno e cantina/deposito fino alla parete sud;
 - S_{se}06 Chiusura del vano porta di collegamento tra deposito e cantina/deposito;
 - S_{se}07 Chiusura della parete sud del locale deposito annesso alla dispensa;
 - S_{se}08 Chiusura delle aperture in corrispondenza del perimetro esterno del locale dispensa;
- Nucleo Sud - Piano Rialzato - arretramento di parte della parete esterna di separazione tra locale soggiorno/pranzo e terrazzo ovest:
 - S_{ri}01 Demolizione parte parete esterna di separazione tra locale soggiorno/pranzo e terrazzo ovest;
 - S_{ri}02 Realizzazione di nuova parete esterna di separazione tra locale soggiorno/pranzo e terrazzo ovest;
- Nucleo Sud - Sottotetto - demolizione abbaini e ripristino della planarità delle falde di copertura:
 - S_{so}01 Demolizione abbaini;
 - S_{so}02 Ripristino della planarità delle falde con la nuova realizzazione di parti del solaio di copertura;
- Nucleo Nord - Demolizione ed alienazione alla fruibilità di volumetrie:
 - N01 Demolizione delle opere edili costituenti l'insieme volumetrico omogeneo definito da stalle per suini, vani, depositi ed annessi;
 - N02 Chiusura delle aperture presenti sul perimetro esterno della volumetria corrispondente alla stalla dei bovini;
 - N03 Demolizione delle opere edili costituenti l'insieme volumetrico definito dalle stalle per gli equini e relative tettoie metalliche;

Per la stima dei costi necessari al porre in essere tali interventi si è provveduto alla redazione di un computo metrico estimativo (cfr. allegato R1 alle presenti note integrative) che, facendo distintamente riferimento a Nucleo Nord e Nucleo Sud, ha consentito di quantificarne l'ammontare in:

• Nucleo Sud	C_{Sud} = € 14.304,70
• Nucleo Nord	C_{Nord} = € 29.776,97

Nel complesso, quindi, il costo da sostenersi per riconfigurare volumetricamente lo stato dei luoghi è:

$$C_{\text{Lotto}} = C_{\text{Sud}} + C_{\text{Nord}} = € 14.304,70 + € 29.776,97 = € 44.081,67$$

Da quanto sopra consegue che il valore deprezzato dell'immobile, tenuto conto dei costi di ripristino da sostenersi da parte dell'aggiudicatario, è pari a:

$$V_{\text{LottoDeprezzato}} = V_{\text{Lotto}} - C_{\text{Lotto}} = € 519.607,53 - € 44.081,67 = € 475.525,86$$

5 Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio ancora una volta la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto, restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento fosse necessario:

premesso che nella relazione tecnico-estimativa redatta da sottoscritto:

- si è individuato per la vendita, segnalando in esso la presenza di superfetazioni volumetriche abusive, un unico lotto:

Lotto 1:

In Comune di Giffoni Valle Piana (SA), in località Ponte di Pozzarolo fondo rustico con entrostanti fabbricati, in Catasto Fabbricati al foglio 33, particelle n. 587 sub 1-2-3-4 (fabbricato rurale), ed in Catasto Terreni al foglio 33 particella n. 439 (are 00,40 - seminativo arborato) e 586 (are 17,60 - frutteto);

- si è stimato il valore di tale lotto in:

$$V_{\text{Lotto}} = € 519.607,53$$

precisando che:

- Il valore stimato è da intendersi come l'attuale valore di mercato del lotto, nello stato in cui si trova e nell'ipotesi di totale regolarità edilizia (autorizzativa e amministrativa), di tutte le volumetrie ad esso corrispondenti;

si conclude, in funzione di quanto da ella richiesto ad integrazione, che:

- il valore dell'immobile, senza considerare come tali le parti abusive, è pari proprio al valore già stimato, pari cioè a:

$$V_{\text{Lotto}} = \text{€ } 519.607,53$$

- il costo da sostenersi per riconfigurare volumetricamente il lotto in conformità a quanto amministrativamente autorizzato è, a giudizio del sottoscritto, pari a:

$$C_{\text{Lotto}} = \text{€ } 44.081,67$$

- il valore dell'immobile deprezzato dei costi da sostenersi per riconfigurare volumetricamente il lotto in conformità a quanto amministrativamente autorizzato è di:

$$V_{\text{LottoDeprezzato}} = \text{€ } 475.525,86$$

Tanto si doveva.

Il presente elaborato sarà inviato in copia al creditore, al debitore, e verrà consegnato, in originale più una copia su supporto informatico, alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Il presente documento si compone, nella parte scritta, di cinque pagine e fin qui della sesta con in aggiunta un allegato contraddistinto dall'identificativo R1.

Salerno 5 Luglio 2008

Il C.T.U.
Dott. Ing. Nicola Fortunato

ALLEGATO R1

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantita	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
	Blocco Sud (SpCat 1)							
1 / 1 R.02.020.014 .a	Demolizione di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita con l'ausilio di attrezzi elettromeccanici, senza che venga compromessa la stabilità di strutture o partizioni limitrofe, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni o tufo SpCat 1 - Blocco Sud SSe01 Dem. parete di sep. tra deposito a sud e cantina/deposito SSe02 Dem. parete di sep. tra i locali deposito sud e cantina/deposito con il locale dispensa SRi01 Dem. parte parete esterna di separazione tra locale soggiorno/pranzo e terrazzo ovest		10,00	0,250	2,800	7,00		
			4,60	0,250	2,800	3,22		
			4,00	0,250	2,800	2,80		
	SOMMANO m³					13,02	30,03	390,99
2 / 2 R.02.110.030 .a	Rimozione di porta interna o esterna in legno, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 m² SpCat 1 - Blocco Sud SSe02 Dem. parete di sep. tra i locali deposito sud e cantina/deposito con il locale dispensa - Porta ad un'anta SSe06 Chiusura del vano porta di collegamento tra deposito e cantina/deposito - Porta ad un'anta			0,800	2,100	1,68		
				1,100	2,100	2,31		
	SOMMANO m²					3,99	6,97	27,81
3 / 3 R.02.110.030 .b	Rimozione di porta interna o esterna in legno, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie da 3,01 a 5 m² SpCat 1 - Blocco Sud SSe02 Dem. parete di sep. tra i locali deposito sud e cantina/deposito con il locale dispensa - Porta a due ante SRi01 Dem. parte parete esterna di separazione tra locale soggiorno/pranzo e terrazzo ovest - Balcone			1,600	2,100	3,36		
				2,000	2,100	4,20		
	SOMMANO m²					7,56	5,85	44,23
4 / 4 R.02.020.010 .a	Demolizione di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita totalmente a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni o tufo SpCat 1 - Blocco Sud SSe03 Dem. di camino e forno a legna presenti nel locale dispensa		2,40	1,200	1,500	4,32		
	SOMMANO m³					4,32	100,12	432,52
	A RIPORTARE							895,55

COMMITTENTE:

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

Num Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							895,55
5 / 5 R.02.120.010 .a	Rimozione di apparecchi igienico sanitari sia ordinari che per parzialmente abili quali: vaso con cassetta, bidet, docce, lavello, lavabo anche se a colonna, comprese opere murarie di demolizione Rimozione di apparecchi igienico sanitari SpCat 1 - Blocco Sud SSe04 Rim. di impianti ed accessori nei locali deposito sud, cantina/deposito e dispensa - Rimozione lavabo					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	5,57	5,57
6 / 6 R.02.120.020 .a	Sola rimozione di tubazioni varie, comprese opere murarie di demolizione: Di tubazioni idriche e canalizzazioni elettriche di tipo civile SpCat 1 - Blocco Sud SSe04 Rim. di impianti ed accessori nei locali deposito sud, cantina/deposito e dispensa - Rimozione Tubi acqua		10,00			10,00		
	SOMMANO m					10,00	3,34	33,40
7 / 7 E.08.070.010 .f	Muratura o tramezzatura di blocchi in calcestruzzo di lapillo vulcanico, 20x50 cm, a superficie piana, eseguita con malta bastarda, a qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte spessore 25 cm SpCat 1 - Blocco Sud SSe05 Esten. parete di separazione tra bagno e cantina/deposito fino alla parete sud SSe06 Chiusura del vano porta di collegamento tra deposito e cantina/deposito - Porta ad un'anta SSe07 Chiusura della parete sud del locale deposito annesso alla dispensa SSe08 Chiusura delle aperture sul perimetro esterno del locale dispensa - Finestra 1 & 2 SSe08 Chiusura delle aperture sul perimetro esterno del locale dispensa - Porta esterna SSo01 Dem. abbaini - Parete perimetrale di gronda SSo01 Dem. abbaini - Parete perimetrale		4,10 1,10 10,25 2,00		2,800 2,100 1,000 1,000	11,48 2,31 10,25 1,50		
	SOMMANO m ²					34,18	30,26	1'034,29
8 / 9 E.16.020.010 .e	Intonaco grezzo o rustico, o frattazzato, steso a mano e costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato tirato in piano a frattazzo rustico, applicato con predisposte poste e guide, per spessore di circa 20 mm. Per interni su pareti verticali: con malta di cemento SpCat 1 - Blocco Sud SSe05 Esten. parete di separazione tra bagno e cantina/deposito fino alla parete sud SSe06 Chiusura del vano porta di collegamento tra deposito e cantina/deposito - Porta ad un'anta SRi01 Dem. parte parete esterna di separazione tra locale soggiorno/pranzo e terrazzo ovest - Nuova Parete 1 SRi01 Dem. parte parete esterna di separazione tra locale soggiorno/pranzo e terrazzo ovest - Nuova Parete 2		4,10 1,10 4,00 2,10		2,800 2,100 2,800 2,800	11,48 2,31 11,20 5,88		
	SOMMANO m ²					30,87	9,35	288,63
	A R I P O R T A R E							2'257,44

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							2'257,44
9 / 10 E.16.020.020 e	Intonaco grezzo o rustico, o frattazzato, steso a mano e costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato tirato in piano a frattazzo rustico, applicato con predisposte poste e guide, per spessore di circa 20 mm. Per esterni su pareti verticali: con malta di cemento SpCat 1 - Blocco Sud SSe07 Chiusura della parete sud del locale deposito annesso alla dispensa SSe08 Chiusura delle aperture sul perimetro esterno del locale dispensa - Finestra 1 & 2 SSe08 Chiusura delle aperture sul perimetro esterno del locale dispensa - Porta esterna SRi01 Dem. parte parete esterna di separazione tra locale soggiorno/pranzo e terrazzo ovest - Nuova Parete 1 SRi01 Dem. parte parete esterna di separazione tra locale soggiorno/pranzo e terrazzo ovest - Nuova Parete 2 SSo01 Dem. abbaini - Parete perimetrale di gronda SSo01 Dem. abbaini - Parete perimetrale		10,25		1,000	10,25		
		2,00	0,75		1,000	1,50		
			0,90		2,100	1,89		
			4,00		2,800	11,20		
			2,10		2,800	5,88		
			2,75		0,400	1,10		
			5,65		1,000	5,65		
	SOMMANO m²					37,47	10,44	391,19
10 / 12 R.02.110.010 a	Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 m² SpCat 1 - Blocco Sud SSe08 Chiusura delle aperture sul perimetro esterno del locale dispensa - Finestra 1 & 2 SSo01 Dem. abbaini - Abbaini finestrati SSo01 Dem. abbaini - Abbaino con porta di ingresso	2,00	0,75		1,000	1,50		
		4,00		1,600	1,500	9,60		
		1,00		1,600	2,100	3,36		
	SOMMANO m²					14,46	7,25	104,84
11 / 13 R.02.110.030 a	Rimozione di porta interna o esterna in legno, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 m² SpCat 1 - Blocco Sud SSe08 Chiusura delle aperture sul perimetro esterno del locale dispensa - Porta esterna		0,90		2,100	1,89		
	SOMMANO m²					1,89	6,97	13,17
12 / 14 E.08.090.010 a	Muratura a cassa vuota eseguita a qualsiasi altezza o profondità con malta di sabbia e cemento, costituita da doppia parete con interposta camera d'aria, con paramento esterno in mattoni pieni 25x12x5,5, paramento interno con elementi forati in laterizio alleggerito, avente peso specifico pari a Kg 600/m³, percentuale di foratura compresa tra il 60/70%. Spessore al massimo di cm 40 Con mattoni pieni e forati da 10x25x25 SpCat 1 - Blocco Sud							
	A R I P O R T A R E							2'766,64

COMMITTENTE:

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

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	ll/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							2'766,64
	SRi01 Dem. parte parete esterna di separazione tra locale soggiorno/pranzo e terrazzo ovest - Nuova Parete 1		4,00	0,250	2,800	2,80		
	SRi01 Dem. parte parete esterna di separazione tra locale soggiorno/pranzo e terrazzo ovest - Nuova Parete 2		2,10	0,250	2,800	1,47		
	SOMMANO m²					4,27	54,21	231,48
13 / 15 R.02.010.020 .a	Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato. Effettuata a mano e con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'auto mezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Valutato a metro cubo vuoto per pieno per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto SpCat I - Blocco Sud							
	SSo01 Dem. abbaini - Volume abbaini finestrati	4,00	2,75	1,600	1,500	26,40		
	SSo01 Dem. abbaini - Volume abbaino con porta di ingresso	1,00	2,75	1,600	2,100	9,24		
	SOMMANO m³					35,64	13,57	483,63
14 / 16 E.11.010.040 .a	Piccola orditura, fornita e posta in opera compresa l'intestatura, la muratura delle testate e la chiodatura alla struttura sottostante in legname di abete SpCat I - Blocco Sud							
	SSo01 Dem. abbaini - Abbaini finestrati	4,00	2,75	1,600	0,300	5,28		
	SSo01 Dem. abbaini - Abbaino con porta di ingresso	1,00	2,75	1,600	0,300	1,32		
	SOMMANO m³					6,60	912,18	6'020,39
15 / 17 E.11.010.010 .a	Grossa orditura di tetto in legno di abete, stagionato fornita e posta in opera, lavorata all'ascia e alla sega, compreso la grossa chioderia e l'eventuale occorrente ferramenta di staffatura nonché, la spalmatura con carbolineum o simili delle parti da murare, con esclusione delle opere murarie a struttura composta (capriate, puntoni) SpCat I - Blocco Sud							
	SSo01 Dem. abbaini - Abbaino con porta di ingresso		5,65	1,600	0,300	2,71		
	SOMMANO m³					2,71	923,56	2'502,85
16 / 18 E.11.050.010 .b	Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compreso murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale: con coppo e controcoppo SpCat I - Blocco Sud							
	SSo01 Dem. abbaini - Abbaini finestrati	4,00	2,75	1,600		17,60		
	SSo01 Dem. abbaini - Abbaino con porta di ingresso	1,00	5,65	1,600		9,04		
	SOMMANO m²					26,64	30,78	819,98
17 / 21 R.02.140.020 .a	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata							
	A R I P O R T A R E							12'824,97

COMMITTENTE:

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

Num Ord TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							14'304,70
	Blocco Nord (SpCat 2)							
19 / 8 E.08.070.010 .f	Muratura o tramezzatura di blocchi in calcestruzzo di lapillo vulcanico, 20x50 cm, a superficie piana, eseguita con malta bastarda, a qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte spessore 25 cm SpCat 2 - Blocco Nord N02 Chiusura aperture sul perimetro esterno della stalla dei bovini - Finestre Sud N02 Chiusura aperture sul perimetro esterno della stalla dei bovini - Finestra Est N02 Chiusura aperture sul perimetro esterno della stalla dei bovini - Vano di accesso Ovest	5,00		0,850	1,500	6,38		
				0,850	1,500	1,28		
				1,550	2,100	3,26		
	SOMMANO m²					10,92	30,26	330,44
20 / 11 E.16.020.020 .e	Intonaco grezzo o rustico, o frattazzato, steso a mano e costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato tirato in piano a frattazzo rustico, applicato con predisposte poste e guide, per spessore di circa 20 mm. Per esterni su pareti verticali: con malta di cemento SpCat 2 - Blocco Nord N02 Chiusura aperture sul perimetro esterno della stalla dei bovini - Finestre Sud N02 Chiusura aperture sul perimetro esterno della stalla dei bovini - Finestra Est N02 Chiusura aperture sul perimetro esterno della stalla dei bovini - Vano di accesso Ovest	5,00		0,850	1,500	6,38		
				0,850	1,500	1,28		
				1,550	2,100	3,26		
	SOMMANO m²					10,92	10,44	114,00
21 / 19 R.02.010.010 .a	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno SpCat 2 - Blocco Nord N03 Dem. insieme volumetrico definito dalle stalle per gli equini e relative tettoie metalliche - Piccola stalla in muratura N03 Dem. insieme volumetrico definito dalle stalle per gli equini e relative tettoie metalliche - Grande stalla con struttura in acciaio e copertura metallica	45,00	1,00	1,000	1,000	45,00		
		1518,00	1,00	1,000	1,000	1'518,00		
	SOMMANO m³					1'563,00	10,90	17'036,70
22 / 20 R.02.010.010 .b	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno							
	A R I P O R T A R E							31'785,84

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							31'785,84
23 / 23 R.02.150.020 .c	SpCat 2 - Blocco Nord N01 Demolizione insieme volumetrico omogeneo definito da stalle per suini, vani, depositi ed annessi	350,00	1,00	1,000	1,000	350,00		
	SOMMANO m³					350,00	13,76	4'816,00
	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. il prezzo compende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lsg.22/97 e s.m.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. Macerie edili con impurità fino al 30% CER 17.09.04 e 17.01.07							
	SpCat 2 - Blocco Nord N03 Dem. insieme volumetrico definito dalle stalle per gli equini e relative tettoie metalliche - Piccola stalla in muratura	45,00	1,00	1,000	1,000	45,00		
	N03 Dem. insieme volumetrico definito dalle stalle per gli equini e relative tettoie metalliche - Grande stalla con struttura in acciaio e copertura metallica	1518,00	1,00	1,000	1,000	1'518,00		
	N01 Demolizione insieme volumetrico omogeneo definito da stalle per suini, vani, depositi ed annessi	350,00	1,00	1,000	1,000	350,00		
	SOMMANO m³					1'913,00	3,91	7'479,83
	Parziale Blocco Nord (SpCat 2) euro							29'776,97
	Parziale LAVORI A MISURA euro							44'081,67
	T O T A L E euro							44'081,67
	A R I P O R T A R E							

COMMITTENTE:

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

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI	
		TOTALE	
		RIPORTO	
001	Blocco Sud		
002	Blocco Nord		
		Riepilogo SUPER CATEGORIE	
		Totale SUPER CATEGORIE euro	
		A R I P O R T A R E	

COMMITTENTE: