

PREMESSA

All'incontro del 21.02.2011 il sottoscritto Arch. Gaetano Ferrigno, iscritto all'ordine degli Architetti di Salerno al n. 2265 ,veniva nominato dal G.E. dott.ssa CONFORTI quale ESPERTO nella vertenza 344/09, ed incaricato di redigere perizia di stima del seguente immobile:

Appartamento, sito in Castelvita (SA), alla Via Cesare Battisti 35, Piano 1° e riportato in catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Salerno al foglio 27, p.lla n. 202, sub. 17, cat A/6, cl 2, vani 2 piano 1°, Rendita € 61,97.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In ottemperanza all'incarico affidatogli, lo scrivente, previo regolare preavviso, si è recato sui luoghi indicati in ricorso, nel giorno 18/03/11, per procedere alle operazioni peritali, onde ricavare gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

Nessuna delle parti era presente, cosa questa, che ha reso meno agevole l'identificazione dell'immobile in oggetto, vista la totale incongruenza tra il civico indicato in ricorso, nonché sulla visura catastale e quelli effettivamente riportati sulle singole unità immobiliari, ricadenti sulla via Cesare Battisti.

Individuato l'immobile grazie all'intervento del proprietario precedente, contattato dal sottoscritto e constatata l'impossibilità di procedere oltre, data l'inaccessibilità dei luoghi, lo scrivente chiudeva le operazioni peritali e poneva un secondo accesso in data 07/04/2011, riservandosi l'opportunità di fare ricorso alla forza pubblica, nel caso di ulteriore reticenza da parte del sig. .

In data 07/04/2011, alle ore 10,00, in presenza della Forza Pubblica, nella persona del carabiniere semplice, , del sig. , fabbro, nonché del mio collaboratore, l'arch. Salvatore Cricchio, constatata l'assenza del sig. , lo scrivente, munito dell'autorizzazione conferitagli dalla S.V. Ill.ma, dava disposizioni al sig. , di procedere alla forzatura della serratura.

Alle ore 13,30 , terminate le operazioni peritali e sostituita la serratura forzata con una nuova, il sottoscritto, ritenendo di aver effettuato tutti i rilievi del caso, poneva fine al secondo accesso.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1. **IDENTIFICARE E DESCRIVERE, CON PRECISI DATI CATASTALI, L'IMMOBILE PIGNORATO, VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

L'appartamento è censito all'Agenzia Del Territorio di Salerno, al Catasto dei Fabbricati al Fg.27 p.la 202, sub. 17, categoria A/6, classe 2, consistenza vani 2, piano 1°, rendita catastale €. 61,97, corrispondente con i dati riportati nell'atto di pignoramento, ad eccezione del numero civico; accanto al portone di ingresso, invece del numero 35, sono presenti due diverse numerazioni e precisamente i numeri 67 e 77 (vedere foto n. 4).

L'appartamento confina a Sud e ad Est, con una corte interna, a Nord con la via Cesare Battisti, ad ovest con la proprietà . (Vedere allegata PLANIMETRIA).

Nella tabella seguente è riportata la superficie dell'unità immobiliare con il corrispettivo subalterno.

COMUNE DI CASTELICIVITA – FOGLIO N. 27 – P.la 202							
PIANO PRIMO	SU (MQ)	SNR (MQ)	SUB	CAT	CL	CONS	RENDITA
APPARTAMENTO	36,00	41,00	17	A/6	2	2 vani	61,97

L'appartamento è composto da: un piccolo androne al piano terra dal quale si diparte una rampa di scale che conduce agli ambienti posti al primo piano, la stanza d'ingresso è costituita da un soggiorno/pranzo con camino in muratura ed annesso piccolo W.C. con vaso e lavello, dal soggiorno/pranzo si accede ad una seconda stanza, probabilmente da letto; il soggiorno/pranzo è munito di due finestre a due ante, mentre il w.c. è dotato di una piccola finestra, la stanza da letto è invece dotata di un balcone con prospiciente terrazzino panoramico. (vedere foto n. 20).

L'appartamento è parte integrante di un piccolo e vetusto fabbricato in muratura, costruito in continuità con i fabbricati limitrofi, secondo i canoni dell'architettura spontanea, tipica dei centri storici del nostro territorio. I solai manifestano una certa elasticità, cosa che fa supporre che gli stessi siano gli originali dell'epoca, costituiti da travature lignee e tavolato, oppure da putrelle e laterizi; premesso che non vi sono utenze attive, nell'appartamento sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, dall'aspetto vissuto ma apparentemente funzionanti; i pavimenti sono in graniglia di piccolo formato, le pareti della stanza d'ingresso, sono rivestite con piastrelle ceramiche fino a circa 1,60 mt da terra, il resto è tinteggiato di bianco, così come il piccolo w.c., la stanza da letto è invece rivestita di parati, in parte lacerati, a tutta altezza, le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in metallo verniciato, l'altezza interna è di m 2.55 nel

soggiorno/pranzo e di m 2,70 nella camera da letto; nella camera da letto è presente una porta chiusa con due lucchetti e mascherata da una tenda con bastone in ottone, detta porta, posta ad una quota superiore rispetto ai solai dell'immobile di cui in oggetto, dava probabilmente accesso ad ulteriori ambienti, alienati a terze persone in seguito al frazionamento dell'appartamento.

Entrambe le stanze dell'appartamento sono dotate di sottotetti soprastanti, ai quali si accede mediante due botole, una collocata nell'androne, al termine della rampa di accesso e l'altra all'ingresso della stanza da letto, entrambi i sottotetti hanno altezza variabile da zero a circa 2 metri e sono quindi ascrivibili tra le superfici utili non residenziali, avendo funzione di ripostigli.

2 DICA DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO E DELLA CONSISTENZA DEL NUCLEO FAMILIARE DELL'OCCUPANTE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO;

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 18/03/11 ed in data 07/04/11(vedere verbale allegato) l'immobile in oggetto risultava disabitato.

3 INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO;

Il Debitore risulta non essere coniugato.

4 RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', 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 ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO, OVVERO DI NATURA PAESAGGISTICA E SIMILI;

Da una sommaria indagine svolta, non risulta sull'immobile alcun vincolo o onere di natura condominiale, in considerazione anche del fatto che l'immobile di cui sopra, è munito di ingresso indipendente ed occupa tutto il primo ed unico piano del fabbricato, attesa la continuità strutturale e morfologica di tali vetusti fabbricati, rispetto a quelli adiacenti.

Il fabbricato, come tutti quelli ricadenti nel centro storico di Castelvita è sottoposto ai vincoli ed alle prescrizioni, indicati nel "Piano di Recupero ad Iniziativa Pubblica", adottato con Delibera del C.C. n. 47, in data 11/08/81, Comune di Castelvita.

5 RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Non presenti.



6 RIFERISCA DELLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' 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 DPR 6.6.01 N.380, NONCHE' 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 LA NULLITA' 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 POTRA', 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;

Il fabbricato in via Cesare Battisti, è stato edificato prima del 1900 e non esiste nessuna licenza edilizia ne certificato di agibilità, riferibili allo stesso.

7 DETERMINARE IL VALORE CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO, ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIU' VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI.

Il metodo di stima dell'immobile adottato dallo scrivente è quello del più probabile valore di mercato ottenuto mediante stima sintetica per comparazione basata sul valore unitario di superficie.

In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto (ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti etc.) e grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili è stato possibile definire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in condizione di ordinaria fruibilità, che è pari a:



LOTTO N.1 (FG.27 - PARTICELLA 202 – SUB 17 - PIANO PRIMO)

- €/mq. €. 545,00 appartamento (S.U.);
- €/mq. €. 163,50 balconi/sottotetto (S.N.R.);

PIANO PRIMO	SU (mq)	€/mq	Tot .€.	SNR	€/mq	Tot .€.
APPARTAMENTO	36,00	545,00	19.620	41,00	163,50	6703.50

VALORE TOTALE DEL LOTTO = €. 26.323,50

Va fatto notare altresì, che il valore di cui sopra, è stato calcolato secondo le ordinarie regole del libero mercato immobiliare, tuttavia, a seguito di una personale indagine, svolta dal sottoscritto, attraverso i contatti tenuti dallo scrivente, con le Forze dell'Ordine di stanza a Castelvita, con gli operatori immobiliari del posto, nonché con i tecnici del Comune, lo scrivente, ha potuto notare che nell'ultimo periodo, il Comune di Castelvita, è stato interessato da diverse compravendite da parte di acquirenti esterni al circondario, provenienti da varie zone del salernitano nonché del napoletano, i quali hanno fatto diversi investimenti a prezzi al di sotto dei valori di mercato, approfittando dello stato di necessità dei venditori, contraendo mutui ipotecari di entità notevolmente superiore al reale costo di compravendita, senza peraltro prendere mai fisicamente possesso degli immobili acquistati; il caso del sig. , che ha contratto un mutuo ipotecario di 140.000 euro, corrispondente ad una somma erogata di euro 70.000, a fronte di un valore dell'immobile di gran lunga inferiore, rientra nei casi di cui sopra e pone seri dubbi, sulla legittimità di tali operazioni immobiliari, nonché sulla correttezza dei periti incaricati dalle banche di stimare gli immobili in oggetto.

Benché tali considerazioni, non rientrino nei compiti assegnati al sottoscritto, lo scrivente ha ritenuto ugualmente utile esporle alla S.V. Ill.ma, nella convinzione che tali informazioni possano essere utili in questa come in altre sedi.

Lo scrivente ESPERTO ritiene con la presente, che si compone di n. 6 pagine dattiloscritte e di n.9 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Salerno, 5 Maggio 2011

Arch. Gaetano Ferrigno

ALLEGATI :

1. SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTI;
2. NOMINA DEL GIUDICE;
3. VERBALI DI SOPRALLUOGO;
4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE/PLANIMETRIA ;
5. PLANIMETRIA DI RILIEVO CON CONI DI SCATTO FOTOGRAFICO
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
7. AUTORIZZAZIONE USO FORZA PUBBLICA;
8. FORMATO INFORMATICO DELLA RELAZIONE TECNICA E DEI REPERTI FOTOGRAFICI;
9. RICEVUTE E FATTURE, SPECIFICA COMPETENZE PROFESSIONALI ;



LOTTO N° 1

Appartamento sito alla via Cesare Battisti, 35, Piano 1°, Castelvita (SA), facente parte di un vetusto fabbricato in muratura, per civili abitazioni con sagoma irregolare di colore beige, di 2 piani fuori terra più sottotetti.

L'appartamento è censito all'Agenzia Del Territorio di Salerno, al Catasto dei Fabbricati al Fg.27 p.lla 202, sub. 17, categoria A/6 classe 2 consistenza vani 2, piano 1°, rendita catastale €. 61,97.

L'appartamento confina a Sud e ad Est con una corte interna, a Nord con la via Cesare Battisti, ad ovest con la proprietà .

La superficie utile residenziale è di 36,00 mq, con altezze variabili da 2,70m a 2,55m, l'appartamento dispone inoltre di un terrazzo di superficie pari a 2,99mq e di due sottotetti di superfici pari a 20,94mq e 17,07mq, per un totale di 41mq di superficie utile non residenziale.

Il fabbricato costruito prima del 1900, non dispone di licenza edilizia ne di certificato di agibilità ed è sottoposto ai vincoli indicati nel Piano di Recupero ad iniziativa Pubblica, adottato con delibera del C.C. n. 47 del 11/08/81, Comune di Castelvita (SA)

La stima del valore del bene tiene conto sia delle superfici utili residenziali che di quelle non residenziali.

Salerno, lì 02/05/11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Gaetano Ferrigno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it