

Tribunale di Salerno – Quarta Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva n. 464/05
promossa dalla Banca Popolare di Bari contro
G.E. dott. Ornella Teresa Dezio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO
QUARTA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

al Procedimento Esecutivo Immobiliare promosso da

BANCA POPOLARE DI BARI

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva n. rge 464/05



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U arch. Giuseppe Di Domenico

1

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare



1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma, in data 04.04.07, nominava il sottoscritto arch. Giuseppe Di Domenico, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno con il n. 789, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n. 464/05 R.G. promosso dalla BANCA POPOLARE DI BARI contro [] (allegato n. 1).

Il giorno 12.06.07, la S.V. Ill.ma conferiva al sottoscritto, dopo aver effettuato il giuramento di rito, l'incarico di stima con i seguenti quesiti:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12:*

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
5. *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
6. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
7. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*

8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. riferisca sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la 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, tal 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;
10. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
11. Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
12. Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Il termine per il deposito della consulenza viene fissato per il giorno 22.10.2007 atteso che l'udienza di vendita è stabilita dalla S.V. per il giorno 06.12.2007.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In prima istanza il sottoscritto ha verificato la completezza e l'idoneità ex art. 567 cod. proc. civ. della documentazione allegata dalla parte ricorrente.

Essa risulta costituita dall'estratto del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di pignoramento del 01.12.2005 con rep. n. 312/2005, trascritto in data 05.12.2005 ai nn. 59387/38803 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare, Ufficio provinciale di Salerno, è relativo al:

- Diritto di usufrutto sull'immobile sito in Salerno (SA) alla via Zara 20, piano 3° e interno n. 17, riportato al NCEU al foglio 62, particella 255, sub 21, categoria A/2 e consistenza in vani 6,5.

Ciò posto, lo scrivente procede a rispondere ai quesiti sopra riportati con la numerazione da 4 a 12.

Il sottoscritto si è recato presso i sotto elencati uffici allo scopo di assumere i dati e le informazioni utili, affinché i quesiti tecnico-estimativi fossero esaminati con la dovuta accuratezza e risolti con la massima obiettività, sulla scorta di esatte valutazioni e documentazioni:

- Ufficio tecnico del comune di Salerno – settore urbanistica e archivio generale;
- Ufficio anagrafe del comune di Salerno;
- Archivio notarile di Salerno;
- Agenzia dell'entrate – servizio di pubblicità immobiliare;
- Agenzia del territorio - ufficio catastale.

È stata, altresì, stabilita la data di accesso all'immobile, oggetto di pignoramento, per il giorno 27.07.07, alle ore 16.30 e si sono avvertite le parti a mezzo raccomandata a.r.. Il giorno 27 luglio dell'anno 2007 alle ore 16.30, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, alla via Zara n.20, al piano terzo ed interno n. 17, in Salerno, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sul posto erano presenti la sig.ra [], titolare del diritto di nuda proprietà, nonché l'arch. Donato Ricciardi, collaboratore del sottoscritto. Si è proceduto ad effettuare un rilievo fotografico dettagliato, oltreché la misurazione degli ambienti di cui è composto l'appartamento. Ritenendo sufficienti le informazioni ed i dati raccolti, nel medesimo giorno, si sono chiuse le operazioni di sopralluogo (*allegato n. 2*).

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 (punto 4): *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.*

Dati catastali:

L'immobile incluso nella partita n. 1018961 in testa a []

[] per il diritto di usufrutto per 1000/1000 e a []

[], per il diritto di nuda proprietà per 1000/1000, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno: foglio 62, particella 255, sub 21, zona censuaria 1, Via Zara 20, piano 3°, categoria A/2, classe 3, consistenza in vani 6,5 e rendita € 1.208,51.

(allegato n. 3)

Confini:

L'unità immobiliare confina a Nord con beni [] ad est con via Zara, a sud con proprietà [] e ad ovest con beni di [] salvo altri.

Caratteristiche sommarie dell'immobile pignorato:

L'appartamento è situato al terzo piano di un fabbricato ubicato alla via Zara contraddistinto con civico n. 20.

Detto fabbricato, servito tramite unica scala con relativo ascensore, si sviluppa per un piano seminterrato, un piano terra oltre sette piani sovrastanti ed un piano di copertura a terrazzo praticabile.

L'intero fabbricato si compone, nel complesso, di n. 35 unità abitative, così dislocate: 4 al piano seminterrato, 3 al piano terra e 4 per ognuno dei piani sovrastanti; sul fronte prospiciente la via Zara sono collocati 4 negozi.

Il fabbricato, al quale si accede mediante cortile condominiale posto sulla via Zara, ha struttura portante in telai in cemento armato con solai in latero cemento; la muratura diOMPAGNO è realizzata a doppia fodera in laterizio, intonacata e rivestita con materiale al

quarzo. La copertura è a terrazzo praticabile in parte condominiale ed in parte di singola proprietà.

Mediocre è lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato: esso necessita di intervento per il rinnovo degli intonaci e del rivestimento esterno in parte distaccato ed ammalorato.

Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni '50, è ubicato in zona centrale, posto in prossimità del vecchio impianto sportivo di Salerno " " e di piazza XXIV Maggio (Piazza Malta), zona ad alta densità abitativa, completamente urbanizzata e provvista di numerose attività commerciali ed uffici sia pubblici che privati.

L'appartamento in oggetto, destinato a civile abitazione, con accesso che avviene tramite la seconda porta posta a destra per chi sale le scale, distinta con il n. 17 d'interno, è composto di n. 3 vani ed accessori (cucina, bagno, ingresso e disimpegno) per complessivi mq 103,16 (superficie utile), oltre due balconi che sviluppano una superficie complessiva di mq 10,40.

Superata la porta di caposcala, si entra in una zona ingresso di mq 5,36 circa, che consente l'accesso diretto all'ampio soggiorno, il quale sviluppa una superficie utile di circa mq 39,45, provvisto di balcone prospiciente la via Zara (tale spazio esterno è accessibile anche dalla adiacente camera da letto). Dal soggiorno, mediante porta a scomparsa, si accede alla cucina di mq 10,65, provvista anch'essa di un balcone con affaccio su area di pertinenza condominiale.

Un piccolo disimpegno di mq 3,78 circa, oltre il soggiorno, servito tramite doppia porta a scomparsa, consente il raggiungimento delle due camere da letto e del locale adibito a bagno.

Quest'ultimo, munito di finestra e di balcone (della cucina) sviluppa una superficie utile di circa mq 7,00, mentre, le camere da letto occupano rispettivamente una superficie di mq 16,79 e mq 20,13.

La camera da letto con dimensioni maggiori è provvista di balcone prospiciente la via Zara; balcone unico che di fatto assicura luminosità anche al soggiorno.

Le finiture rilevate all'interno del cespite risultano essere in uno stato di conservazione e di manutenzione generale buono, visto il recente intervento di ristrutturazione effettuato. La distribuzione planimetrica interna, altresì, risulta alquanto funzionale.

Di seguito si riassumono le principali finiture ed impianti rilevati all'interno dell'appartamento:

- l'ingresso, il soggiorno, il disimpegno e le camere da letto sono pavimentati con parquet in listelli in misura variabile di lunghezza e larghezza;
- la cucina è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato da cm 30 x 30, mentre il rivestimento è in ceramica e posto fino a mt 1,60 circa;
- il bagno, provvisto di un piccolo soppalco, è pavimentato con ceramica pennellata verde formato cm 20 x 20 e con pareti rivestite con ceramica decorata nel formato cm 10 x 10 fino a circa mt 2,20; provvisto di lavabo incassato in mobile in muratura con piano in pietra basaltina, vaso, bidet e vasca da cm 170 x 70;
- i balconi, delimitati da ringhiera in ferro con disegno semplice, sono pavimentati con graniglia da cm 20 x 20;
- le porte interne sono in legno verniciato a pennello di colore bianco, quelle della cucina e del disimpegno sono a scomparsa;
- gli infissi esterni, come quelli interni, sono in legno pitturato bianco, e provvisti di avvolgibili in plastica del tipo leggero di colore verde chiaro in armonia a quelli installati negli appartamenti del condominio;
- l'impianto elettrico è sotto traccia come quello idrico e termico, quest'ultimo è autonomo con elementi radianti costituiti da piastre ondulate in ghisa;
- la zona giorno (ingresso e soggiorno) risulta provvista di controsoffitto, con modanature a stucco, posto ad una altezza di mt 2,95 circa, mentre gli altri locali hanno altezza netta di circa mt 3,27.

Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento:

I dati rilevati dall'atto di pignoramento "diritto di usufrutto sull'immobile sito in Salerno, alla via Zara 20, piano III ed interno 17, riportato in catasto al foglio n. 62,

particella 255, sub 21”, individuano correttamente sia l’immobile che il diritto dell’esecutato.

3.2 (punto 5): Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- che l’immobile oggetto di vertenza ha destinazione ad uso residenziale;
- che l’immobile è occupato unicamente dalla sig.ra [] madre dell’esecutato e titolare del diritto di nuda proprietà sull’immobile, così come dichiarato dalla stessa nel verbale di sopralluogo (*allegato n. 2*).

È da rilevare, tuttavia, che da ulteriori ricerche effettuate presso l’ufficio anagrafe del comune di Salerno (*allegato n. 4*), l’esecutato risulta residente in Salerno e abitante alla via Zara n. 20 (nell’immobile oggetto della presente).

Da visura effettuata presso l’Agenzia dell’entrate ufficio di Salerno non si è riscontrata l’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Atti di provenienza del bene

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito dei titoli di proprietà, dai quali ha origine l’immobile pignorato.

- In virtù di denuncia di successione, registrata a [] al n. 71 vol. 14, e per atto di donazione del sig. [], a rogito notaio Luisa D’Agostino del 22.05.1980 registrato a Salerno il 03.06.1980 al n. 6524, l’immobile risulta di proprietà dei germani []
- Per atto di divisione del 04.11.1980, a rogito notaio Luisa D’Agostino con repertorio n. 82608 e raccolta n. 9644, registrato a Salerno il 14.11.1980 al n. 12496, l’immobile risulta di proprietà del sig. []

- Per atto di permuta del 30.12.1988, a rogito notaio Luisa D'Agostino repertorio n. 71843 e raccolta n. 12070, registrato a Salerno il 11.01.1989 al n. 317 l'immobile risulta di proprietà del sig. [redacted]
- Per atto di vendita del 08.07.1997, a rogito notaio Luisa D'Agostino, repertorio n. 97051 e raccolta n. 13807, registrato a Salerno il 23.07.1997 al n. 5462, l'immobile risulta di proprietà dei signori [redacted] e di [redacted] La prima, [redacted] per il diritto di nuda proprietà, il secondo, [redacted], per il diritto di usufrutto vitalizio (*allegato n. 5*).

3.3 (punto 6): *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.*

Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Servizi demografici del Comune di [redacted] risulta che il sig. [redacted] ha contratto matrimonio in [redacted] a [redacted] ma con sentenza del Tribunale di [redacted] è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (*allegato n. 4*).

3.4 (punto 7): *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.*

Da quanto dichiarato dal dott. [redacted] amministratore pro-tempore del condominio, allo scrivente, non risultano, ad oggi, debiti di spese condominiali insoluti gravanti sull'immobile.

Per mera completezza si deve riferire che la particella catastale 255 su cui insiste il fabbricato e di cui fa parte l'immobile, rientra nel vincolo ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753 del 11.01.1980 art. 49 pubblicato sulla G.U. il 15.11.1980 al n. 314.

3.5 (punto 8): *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Dalle dichiarazioni dell'Amministratore pro-tempore del condominio si desume che non risultano altre formalità, vincoli e oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente.

Inoltre, per eshaustività, si riportano le formalità reperite presso l'Agenzia del territorio – servizio pubblicità immobiliare – ufficio provinciale del territorio di Salerno (allegato n. 3) emerse nei confronti dell'esecutato e relativamente al bene pignorato (allegato n. 6).

- **Nota di trascrizione** del 10.07.1997 – registro particolare n. 15275 – registro generale n. 19196;

atto di compravendita del 08.07.1997, pubblico ufficiale Luisa D'Agostino, repertorio n. 97501;

a favore di [redacted] per il diritto di usufrutto; e

[redacted] per il diritto di nuda proprietà;

unità negoziale sita in Salerno, catasto U, foglio 62, part. 255, sub 21, nat. A/2, n. vani 6,5;

- **Nota di trascrizione** del 22.04.1999 – registro particolare n. 8826 – registro generale n. 11468;

atto giudiziario del 15.04.99 repertorio 1128, pubblico ufficiale Ufficio UNEP Corte di Appello di Salerno; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Richiedente

a favore di Unicredito Italiano S.P.A con sede in Genova – per il diritto di proprietà sulla unità negoziale sita in Salerno, catasto U, foglio 62, part. 255, sub 21, nat. A/2, n. vani 6,5; via Zara, 20, piano terzo ed interno 17;

contro [redacted] per il diritto di usufrutto; e

[redacted] per il diritto di nuda proprietà.

- **Nota di trascrizione** del 05.12.2005 – registro particolare n. 38803 – registro generale n. 59387;

atto giudiziario del 01.12.2005 repertorio 312/2005, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Richiedente

a favore della Banca Popolare di Bari – società cooperativa per azioni – con sede
Bari - relativamente al diritto di usufrutto sull'unità negoziale sita in Salerno,
catasto U, foglio 62, part. 255, sub 21, nat. A/2, n. vani 6,5; via Zara, 20, piano
terzo ed interno 17;

contro [redacted] per il diritto di usufrutto.

• **Nota di iscrizione del 10.07.97** – registro particolare n. 2259 – registro generale n.
19197;

concessione a garanzia di mutuo del 08.07.1997, pubblico ufficiale Luisa
D'Agostino, repertorio n. 97052;

a favore di Credito Italiano S.P.A. con sede in Genova, relativamente al diritto di
proprietà sulla unità negoziale sita in Salerno, catasto U, foglio 62, part. 255, sub
21, nat. A/2, n. vani 6,5;

contro [redacted] per il diritto di usufrutto; e

[redacted] per il diritto di nuda proprietà.

3.6 (punto 9): *Riferisca sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la 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, tal 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.*

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene, abitabilità

Con riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Salerno, l'immobile
oggetto di pignoramento ricade (*allegato n. 7*):

- In zona omogenea "B2", come classificata dal vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.): in essa sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, nonché gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

- La particella 255 rientra nel vincolo ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753 del 11.07.1980 art. 49, pubblicato sulla G.U. il 15.11.80 n. 314;
- La particella 255 rientra nella Perimetrazione delle Aree a Rischio Idrogeologico e di Pericolo di cui al Piano Stralcio dell’Autorità di Bacino Destra Sele, riadattato con delibera del Comitato Istituzionale n. 18 del 14.03.03 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 13 del 24.03.03. In particolare, dalla carta del Rischio Frane l’area è classificata “R1” – rischio moderato.

Si è rilevato, dalla documentazione acquisita presso il Comune di Salerno, ufficio archivio, che l’immobile fa parte di un fabbricato realizzato previo parere favorevole della Commissione edilizia, in data 25.03.1954 e successiva variante del 24.01.1955, approvata limitatamente per la sola riduzione del fronte su via Zara (*allegato n. 8*).

Per il fabbricato, inoltre, risulta rilasciata dichiarazione di abitabilità a fare data dal 27.11.1957 (documento consegnato dall’amministratore del condominio - *allegato n. 9*).

In relazione all’unità immobiliare pignorata si rilevano le difformità che seguono, sulla base di un confronto tra il grafico allegato alla richiesta di variante del 1957 (pianta tipo) e lo stato dei luoghi rilevato alla data di accesso all’immobile:

- lo stato attuale ha una consistenza planimetrica interna maggiore rispetto a quella riportata nel grafico del 1957, essendo stata incrementata di un vano, prospiciente la via Zara, a discapito dell’unità immobiliare contigua;
- lo stato attuale ha una consistenza planimetrica esterna maggiore rispetto a quella riportata nel grafico del 1957, essendo stato rilevato il balcone a servizio della cucina e del locale adibito a bagno;
- una diversa distribuzione interna dovuta ad un recente intervento di manutenzione straordinaria.

Alla luce delle indagini espletate dallo scrivente presso l’Ufficio Urbanistico del Comune di Salerno, non sono state rilevate né istanze di comunicazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, né istanze presentate in sanatoria.

La regolarizzazione di siffatte difformità richiede, per la loro sanatoria, la sola presentazione di una pratica edilizia, in quanto esse non interferiscono sui parametri urbanistici posti a base della concessione edilizia né sulle caratteristiche tipologiche e funzionali dell'unità immobiliare.

Si rende altresì necessario la presentazione della variazione planimetrica catastale, al fine di renderla conforme alla situazione attuale.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile è preventivabile una spesa massima complessiva di 7.000,00 euro, comprendente oneri di urbanizzazione, oblazioni, spese tecniche e generali.

3.7 (punto 10): *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.*

Stima

Il valore dell'usufrutto vitalizio si calcola applicando, al risultato del ragguaglio del valore della piena proprietà del bene (considerato con il saggio legale d'interesse), un certo coefficiente, la cui determinazione è relazionata all'età dell'usufruttuario.

A tal fine, si procede alla determinazione della valutazione economica della piena proprietà.

Per la stima sono stati elaborati due metodi: uno sintetico o diretto, l'altro analitico o indiretto.

La stima sintetica è stata realizzata individuando, tra le caratteristiche di beni di prezzo noto che presentano maggiore analogia con quello da stimare, quella della estensione in mq.

La stima analitica, differentemente, si risolve con la previsione della redditività netta, futura, ordinaria, prevedibile dell'immobile, scontata all'attualità per numero anni ad un saggio di sconto desunto da analisi economiche. Al presunto reddito lordo così ottenuto,

vanno detratte le spese annue: il reddito netto va poi capitalizzato ad un opportuno saggio di capitalizzazione. Esso esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato in capitale (ossia, investito nell'acquisto di beni economici). Va precisato che, solo in regime di libera concorrenza perfetta, tale saggio coinciderebbe con il saggio di interesse.

Procedimento sintetico

Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari, operatori locali e consultando siti internet specializzati nel monitoraggio dei valori immobiliari, si è appurato che i prezzi correnti di mercato per immobili, aventi requisiti intrinseci ed estrinseci simili a quello da valutare, oscillano tra i seguenti valori:

- Valore per mq di abitazione compreso tra:

min. €/mq. 3.010,00 - max. €/mq. 5.200,00 (*allegato n. 10*)

Considerati la discreta esposizione dell'immobile, l'ottimo stato di manutenzione e di conservazione, la collocazione di piano, la funzionale distribuzione interna lo scrivente ritiene equo adottare un valore unitario di 4.100,00 euro/mq.

Tale prezzo è da ritenersi senz'altro congruo con riferimento alle superfici interne. Per quelle esterne (balconi a livello) può ragionevolmente assumersi un prezzo unitario il cui ammontare è da fissarsi al 25% del prezzo adottato per ogni metro quadro di superficie interna, ossia 1.050,00 euro/mq.

Il valore complessivo dell'appartamento così derivato è pari a:

Valore = mq 103,16 x 4.100 euro/mq + mq 10,40 x 1.025 euro/mq = 433.616,00 euro.

Procedimento analitico

La valutazione della consistenza in oggetto è stata eseguita tenendo conto del presumibile reddito derivante al titolare dalla sua concessione in locazione.

Con riferimento al valore di mercato di locazione degli immobili (*allegato n. 10*), si considera ragionevole un canone medio di 1.100,00 euro/mese (calcolato assumendo un valore di locazione di euro/mq x mese pari a circa 11,00 euro al mq e con superficie di mq 103), ossia un reddito lordo annuo di 1.100,00 x 12 = 13.200,00 euro/anno.

Assumendo l'entità delle spese pari al 25% del reddito lordo (25% di 13.200,00 = 3.300,00 euro/anno) ne deriva un reddito netto 9.900,00 euro/anno.

Considerando il saggio di capitalizzazione normalmente utilizzato per immobili ad uso residenziale (2.5%), ne deriva un valore pari $9.900,00/0,025 = 396.000,00$ euro.

Valore della piena proprietà

Il valore della piena proprietà è, pertanto, calcolato come media tra i valori ottenuti rispettivamente con il metodo Sintetico e con quello Analitico.

Valore della piena proprietà = (euro 433.616,00 + euro 396.000,00) / 2 = 414.808,00 euro.

A tale valore dell'unità immobiliare vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione tecnico – amministrativa delle difformità urbanistiche riscontrate. Il loro relativo importo, comprensivo di oblazione e spese tecniche, è fissato in 7.000,00 euro.

Da ciò si deduce che la stima dell'immobile è determinata in 407.808,00 euro.

Valore dell'usufrutto

Il valore dell'usufrutto vitalizio si calcola applicando, al risultato del ragguaglio del valore della piena proprietà del bene (considerato con il saggio legale d'interesse), un certo coefficiente, la cui determinazione è relazionata all'età dell'usufruttuario.

Da ciò: Valore usufrutto = Valore della piena proprietà x saggio legale d'interesse x coefficiente.

Considerato che il valore della piena proprietà è stato precedentemente fissato in 407.808,00 euro; che il saggio legale è pari al 2.5%; che, stante l'età dell'usufruttuario (compresa tra 46 e 50 anni), il coefficiente ammonta a 30, si ottiene:

Valore usufrutto = $407.808,00 \times 2.5\% \times 30 = 305.856,00$ euro

4. RIEPILOGO

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) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione,

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

In allegato la planimetria dell'appartamento (*allegato n. 11*) e di seguito il riepilogo.

RIEPILOGO FINALE

Sintetizzando quanto esposto in relazione, si è giunti alla conclusione di considerare quale oggetto dell'esecuzione, un unico lotto così costituito:

Lotto unico:

Diritto di usufrutto sull'appartamento per civile abitazione collocato al piano terzo, interno n. 17 del fabbricato sito nel Comune di Salerno, alla via Zara n. 20.

L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno doppio, una cucina, un locale bagno, un disimpegno, due camere letto, per una superficie utile complessiva, calcolata al netto delle murature, di circa mq 103,16. Esso risulta provvisto, altresì, di due balconi a livello che sviluppano una superficie utile complessiva di circa mq 10,40.

La titolarità, per atto di vendita dell'08.07.1997 a rogito notaio Luisa D'Agostino, repertorio n. 97051 e raccolta n. 13807, registrato a Salerno il 23.07.1997 al n. 5462, del diritto di nuda proprietà è della signora [redacted] e del diritto di usufrutto è di [redacted]

L'immobile incluso nella partita n. 1018961 in testa a [redacted] per il diritto di usufrutto per 1000/1000 e a [redacted], per il diritto di nuda proprietà per 1000/1000, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno: foglio 62, particella 255, sub 21, zona censuaria 1, Via Zara 20, piano 3°, categoria A/2, classe 3, consistenza in vani 6,5 e rendita € 1.208,51.

L'unità immobiliare confina a Nord con beni [redacted] ad est con via Zara, a sud con proprietà [redacted] e ad ovest con beni di [redacted] salvo altri.

Valore di stima del lotto: 305.856,00 euro.

5. REPERTO FOTOGRAFICO

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.

Di seguito si riportano le didascalie delle n. 16 foto incluse alla presente relazione (allegato n.12):

Foto 1: Vista del fabbricato, dalla via Zara, con individuazione dell'appartamento.

Foto 2: Vista del cortile condominiale e dell'accesso al fabbricato.

Foto 3: Vista interna al vano scala con individuazione della porta di accesso all'appartamento (piano 3° - interno 17)

Foto 4: Vista della porta di acceso dell'appartamento.

Foto 5: Vista interna all'appartamento: zona ingresso – soggiorno.

Foto 6: Vista interna all'appartamento: soggiorno.

Foto 7: Vista interna all'appartamento: cucina.

Foto 8: Vista interna all'appartamento: cucina.

Foto 9: Vista interna all'appartamento: balcone della cucina.

Foto 10: Vista del balcone della cucina e del locale bagno.

Foto 11; Vista interna all'appartamento: disimpegno zona notte e locale bagno.

Foto 12: Vista interna all'appartamento: bagno.

Foto 13: Vista interna all'appartamento: bagno.

Foto 14: Vista interna all'appartamento: camera da letto.

Foto 15: Vista interna all'appartamento: camera da letto (lato via Zara).

Foto 16: Vista del balcone prospiciente via Zara.

Confidando di aver bene adempiuto l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento, distintamente ossequio.



Il consulente tecnico
arch. Giuseppe Di Domenico

17

La presente relazione, redatta su diciotto fogli dattiloscritti e di tredici allegati, unitamente al fascicolo di causa delle parti viene depositata in Cancelleria.

Salerno, li 08.10.07

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla presente relazione redatta sono inclusi i seguenti allegati:

- Allegato 1: Decreto di nomina
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo
- Allegato 3: Documentazione catastale: visura storica; estratto di mappa; planimetria
- Allegato 4: Certificati anagrafe: residenza e estratto di matrimonio
- Allegato 5: Atto di vendita del 08.07.1997
- Allegato 6: Elenco delle formalità: trascrizioni a favore e contro ed iscrizioni
- Allegato 7: Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 8: Autorizzazioni comunali con pianta tipo
- Allegato 9: Dichiarazione di abitabilità
- Allegato 10: Quotazioni immobiliari: Agenzia del Territorio e FIAP
- Allegato 11: Grafico di rilievo: planimetria dell'appartamento
- Allegato 12: Documentazione fotografica: planimetria con punti di scatto e foto
- Allegato 13: CD con foto e relazione



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U arch. Giuseppe Di Domenico

18