

TRIBUNALE DI SALERNO
PROCEDURA IMMOBILIARE N. 37/2013
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAPACCIO - PAESTUM /
G.E. DOTT. ALESSANDRO BRANCACCIO

TRIBUNALE DI SALERNO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA IMMOBILIARE N. 37 / 2013
G.E. DOTT. ALESSANDRO BRANCACCIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI
CAPACCIO - PAESTUM**

contro

**C.T.U.
ING. ELIO VAIRO**
C.so G. Garibaldi, 84
84123 Salerno
Cell. 347 5209971

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.11. Lotto 1.

2.11.a) Descrizione sommaria (Allegato I).

Il Lotto 1 è costituito da un'unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Capaccio (SA) al foglio 25 particella 729. L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è ubicata a piano terra con ingresso indipendente a cui si giunge da una scala esterna. E' costituita da un soggiorno di 30.10 mq con balcone pertinenziale su tre lati di 37.75 mq, da una cucina di 13.10 mq, da un disimpegno di 12.65 mq, da due bagni rispettivamente di 6.15 mq (bagno 1) e di 5.40 mq (Bagno 2), da tre camere da letto di cui una prima (Letto 1) di 23.45 mq con balcone di pertinenza di 4.87 mq, una seconda (Letto 2) di 12.63 mq ed una terza (Letto 3) di 16.00 mq ed, infine, da un vano scala di 4.95 mq. La superficie residenziale è di 124.43 mq, mentre la superficie non residenziale complessiva è di 42.62 mq. L'altezza interna è di 2.73 mt.

Da una scala interna e da una rampa esterna in cls si accede al piano seminterrato che è costituito da un ampio deposito di superficie complessiva pari a 90.50 mq e da un garage di 29.80 mq. La superficie non residenziale complessiva è di 120.30 mq. L'altezza interna è di 2.07 mt.

Esternamente, l'immobile è intonacato ma non pitturato. Il terrazzo antistante gli ingressi è delimitato da muretti di altezza pari a 80 cm con sovrastante corrimano in piastrelle di cotto. La pavimentazione del terrazzo è in piastrelle 20x10 di colore chiaro risalente all'epoca di costruzione dell'immobile. Le scale di accesso, delimitate da un cancelletto in alluminio anodizzato di colore bianco, si presentano in ottimo stato di conservazione con pedate ed alzate in cotto. Gli sporti di gronda presentano evidenti segni di infiltrazione d'acqua dovuta presumibilmente alla rottura di qualche tegola del manto di copertura.

Internamente, l'immobile si presenta in buono stato di conservazione ad eccezione del bagno adiacente alla cucina in cui sono presenti infiltrazioni d'acqua sul soffitto.

La pavimentazione in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione dei due bagni, è in piastrelle di colore chiaro a sfumature dalle dimensioni 33x33 poste a spina di pesce.

Nel primo bagno (Bagno 1) la pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro, mentre il rivestimento è in piastrelle 20x25 di colore chiaro posto quasi a tutt'altezza. E' dotato di piatto doccia e lavatoio. Nel secondo bagno (Bagno 2) è presente una vasca da bagno e la pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro dalle dimensioni 20x25 con rivestimento sempre in piastrelle



di gres porcellanato poste quasi a tutta l'altezza. I pezzi igienici di entrambi i bagni sono di colore bianco. Infine, nella cucina il rivestimento, posto quasi a tutta altezza, è realizzato con piastrelle 20x25 di colore chiaro.

Le porte sono in legno del tipo commerciale in buono stato di conservazione, mentre gli infissi interni sono in alluminio anodizzato. Esternamente gli infissi sono in alluminio anodizzato alla romana di colore bianco con zanzariera. Il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato di colore bianco con serratura normale. L'impianto elettrico presente è a norma secondo le vigenti leggi. Sono presenti luci di emergenza. Il riscaldamento centralizzato è assicurato da elementi in ghisa di colore bianco presenti in tutti gli ambienti. E' presente anche un impianto di allarme.

Le scale che portano al piano seminterrato sono in marmo del tipo perlato con venatura di colore chiaro. Il piano seminterrato è in pessime condizioni di conservazione con evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle pareti perimetrali per un'altezza da terra pari a circa 60 cm.

La pavimentazione nella sala grande è in piastrelle 33x33 di colore chiaro. Le pareti sono parte di colore bianco e parte di colore giallo paglierino. La porta interna di accesso al garage è in alluminio di colore marrone. L'impianto elettrico è a norma secondo le vigenti leggi. Sono presenti luci di emergenza. Gli infissi interni sono costituiti da piccole finestre in ferro tinteggiate di colore grigio, mentre esternamente sono presenti inferriate.

2.11.b) Stato di occupazione del bene pignorato e regime patrimoniale del debitore.

Il Lotto 1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Capaccio (SA) al foglio 25 particella 729, categoria A/7, classe 1, vani 7, piano S1-T, risulta essere detenuto dalla sig.ra , nata in virtù di verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del Tribunale di Salerno dell'11.01.2011 rep. n. 304 (Allegato L) trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 28.05.2012 al N.R.G. 20212 e N.R.P. 16889. Attualmente, la sig.ra vive nell'immobile predetto con i tre figli minorenni.

2.11.c) Sanabilità abusi riscontrati.

Il Lotto 1 presenta abusi che possono essere sanati in base all'art. 39 della legge 724/94.



Per sanare gli abusi riscontrati, come evidenziato al paragrafo 2.6, di tipo 1 (Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Capaccio (SA) richiesta per il rilascio di un permesso a costruire in sanatoria. Il rilascio del permesso a costruire in sanatoria è oneroso in quanto devono essere versati i seguenti oneri: oneri concessori e oblazione. Inoltre, al fine del rilascio del permesso a costruire in sanatoria, ricadendo il lotto 1 in area sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, è necessario ottenere il preventivo parere favorevole della Soprintendenza ai BAP della Provincia di Salerno. Gli oneri concessori sono dati dalla somma del costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione. Il costo di costruzione risulta essere pari a 215.500 lire/mq (111.30 euro/mq), mentre gli oneri di urbanizzazione sono pari a 7.152 lire/mc (3.69 euro/mc).

Il costo di costruzione è pari a:

$$C = V_b \times Q \times S_c$$

in cui

V_b = valore base

Q = quota percentuale di applicazione a seconda delle caratteristiche dell'edificio (residenziale o non residenziale)

S_c = Superficie complessiva = superficie utile residenziale + 0.6 x superficie non residenziale

Considerato che:

- a) l'abuso è relativo ad un ampliamento della superficie residenziale di 1.31 mq e della superficie non residenziale di 8.0 mq
- b) l'abuso è stato commesso presumibilmente entro la data del 16.03.1985 ed il 31.03.1993 il costo di costruzione base sarà pari 215.500 lire /mq pari a 111.30 euro/mq;
- c) la superficie residenziale presenta caratteristiche medie per cui $Q = 7.50\%$
- d) la superficie non residenziale presenta caratteristiche medie per cui $Q = 9.00\%$
- e) che la maggiorazione è pari a zero

avremo che

$$C = 111.30 \times 0.75 \times 1.31 + 111.30 \times 0.90 \times 0.6 \times 8.0 = 109,35 + 480,42 = 589,77 \text{ euro}$$



Gli oneri di urbanizzazione relativi all'ampliamento realizzato di volume pari a 3.58 mc (1.31 mq x 2.73 mt) sono pari a

$$3.69 \times 3.58 = 13.21 \text{ euro}$$

L'importo degli oneri concessori pari a 602,98 euro deve essere rivalutato dal 31.03.1995 al 16.12.2013 (interessi legali). Pertanto, l'importo complessivo degli oneri concessori sarà pari a

$$602,98 + 394,54 \text{ (interessi)} = 997.52 \text{ euro}$$

La misura dell'oblazione, essendo l'abuso di tipo 1, sarà pari a 108.000 lire/mq (55,78 euro/mq) essendo stato l'abuso commesso tra il 16.03.1985 e il 31.03.1993. Pertanto,

$$1.31 \times 55,78 + 0.6 \times 8.0 \times 55,78 = 73,07 + 267,74 = 340,81 \text{ euro}$$

Infine, deve essere considerato il danno ambientale prodotto dall'abuso che sarà pari a

$$\begin{aligned} \text{Rendita catastale rivalutata del } 5\% \times 110 \times 3\% &= (723,04 + 723,04 \times 0.05) \times 110 \times 0.03 = \\ &759,19 \times 110 \times 0,03 = 2.505,33 \text{ euro} \end{aligned}$$

2.11.d) Stima del valore di mercato e del canone di locazione.

2.11.d.1) Valore di mercato.

Come riportato al paragrafo 2.9 la valutazione di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di Capaccio (SA), varia da un minimo di 1.200,00 euro fino ad un massimo di 1.700,00 euro (Ville e villini_BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Si ritiene, pertanto, di adottare per l'immobile in oggetto la ragionevole cifra di 1.450,00 € (MILLEQUATTROCENTOCINQUANTA/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile. L'immobile pignorato, adibito a civile abitazione, è costituito da un'unità immobiliare ubicata a secondo piano di un fabbricato ubicato in Capaccio (SA) alla via Sandro Pertini. Il valore dell'immobile, considerando la sua superficie utile, viene determinato "correggendo" il prezzo a metro quadro nel seguente modo:

$$1.450,00 \times 0.85 = 1.232,50 \text{ euro / mq}$$

in cui 0.85 è un coefficiente che considera l'età, la qualità e lo stato di manutenzione dell'immobile. Infine, considerando l'appetibilità del mercato in funzione della consistenza abitativa dell'immobile, avremo che:

$$1.450,00 \times 0.85 \times 1.00 = 1.232,50 \text{ euro / mq}$$



La superficie non residenziale è costituita da:

- a) balconi al piano terra = $1.450,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,25 = 308,13$ euro / mq;
- b) deposito al piano seminterrato = $1.450,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,65 = 801,13$ euro / mq;
- c) garage al piano seminterrato = $1.450,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,55 = 797,50$ euro / mq

in cui 0.25, 0.65 e 0.55 sono coefficienti correttivi utilizzati per le pertinenze.

	PIANO TERRA E SEMINTERRATO			
	Superficie Utile Non Residenziale (A)	Superficie Muri (B)	Superficie Commerciale (A+B)	Valore Commerciale
	42.62 (a)	-	42.62	13.132,50 euro
	90.50 (b)	15.35	105.85	84.799,61 euro
	29.80 (c)	5.05	34.85	27.792,88 euro
Superficie Utile Residenziale (A)	Superficie Muri (B)	Superficie Commerciale (A+B)	Valore Commerciale	
124.43	21.10	145.53	179.365,72 euro	
VALORE COMMERCIALE TOTALE				305.090,71 euro

2.11.d.2) Canone di locazione.

Come riportato al paragrafo 2.9 il canone di locazione di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di Capaccio (SA) oscilla tra i 3.6 (€/mq) x mese e i 5.3 (€/mq) x mese (Ville e villini_BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI) Si ritiene, pertanto, di adottare, ai fini della determinazione del canone di locazione mensile per l'immobile in oggetto la cifra di 4.0 (€/mq) x mese. Per determinare il valore locativo dell'intero immobile costituito da piano terra e piano seminterrato è stata operata una riduzione del 60% dei vani ubicati al piano seminterrato in quanto non adibiti a civile abitazione [(0.60 x 4.0 = 2.40 €/mq) x mese].



PIANO TERRA E SEMINTERRATO			
Deposito + Garage (A)	Superficie Muri (B)	Superficie Commerciale (A+B)	Valore locativo mensile
120.30	20.40	140.70	337,68 euro
Abitazione (A)	Superficie Muri (B)	Superficie Commerciale (A+B)	Valore locativo mensile
124.43	21.10	145.53	582,12 euro
VALORE LOCATIVO MENSILE COMPLESSIVO			919,80 euro/mese

