

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ASTE
GIUDIZIARIE.it

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI
CAPACCIO - PAESTUM

contro

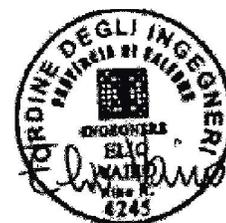
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SALERNO
Relazione di consulenza tecnica d'ufficio
PROCEDURA IMMOBILIARE N. 37 / 2013

- Banca di Credito Cooperativo di Capaccio-Paestum

contro

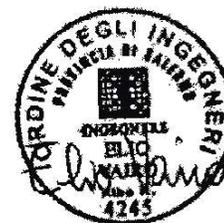
-

Ill.mo G.E. Dott. Alessandro Brancaccio

Premessa:

il G.E. Dott. Alessandro Brancaccio mi conferiva, dopo aver prestato il giuramento di rito l'11.07.2013, l'incarico di C.T.U. nella procedura immobiliare n. 37 / 2013 promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum / ponendomi i seguenti quesiti:

- Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c, segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al quesito);*
- Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita;*
- Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori. Con*



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

riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, la tipologia, l'altezza utile interna, la composizione interna, la superficie netta;

- Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

- Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali;

- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi;

- Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- Specificare la presenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

- Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;

- Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

- Fornire informazioni relative all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed eventuali cause in corso;

- Valutare complessivamente i beni indicando i criteri di stima utilizzati, il calcolo delle superfici per ciascun immobile indicando la superficie commerciale, il valore a mq ed il valore totale; indicare gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di



possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute; indicare il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- *Valutare, nel caso si tratti di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisare, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

1. OPERAZIONI PERITALI.

A seguito del mandato conferitogli dal Giudice Esecutore, lo scrivente procede agli accertamenti tecnici del caso, eseguendo n. 1 sopralluogo per acquisire i dati utili alla redazione della presente relazione.

1.1 PROCESSI VERBALI E SOPRALLUOGHI (Allegato A).

Lo scrivente aveva fissato per il giorno 14/10/2013 alle ore 16:00 l'accesso ai luoghi della procedura. Sul posto era presente la sig.ra , coniuge separato del sig. . Lo scrivente, avvalendosi dell'ausilio del Geom. Gerardo Ianni ha effettuato rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati. Le operazioni peritali iniziate alle ore 16:00 si sono concluse alle ore 16:30.



2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI.

2.1. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento

2.2. Identificazione catastale degli immobili pignorati

2.3. Aggiornamenti catastali

2.4. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

2.5. Indicazione dello strumento urbanistico vigente

2.6. Conformità alle autorizzazioni e/o concessioni rilasciate

2.7. Formalità pregiudizievoli presenti sui beni pignorati

2.8. Formalità pregiudizievoli presenti sui beni pignorati: costi di cancellazione

2.9. Metodo di stima dei beni pignorati. Valore di mercato e canone di locazione

2.10. Formazione dei lotti da porre in vendita

2.11. Lotto 1

2.11.a. Descrizione sommaria

2.11.b. Stato di occupazione e regime patrimoniale del debitore

2.11.c. Sanabilità abusi riscontrati

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

2.11.e. Documentazione fotografica

2.12. Lotto 2

2.12.a. Descrizione sommaria

2.12.b. Stato di occupazione e regime patrimoniale del debitore

2.12.c. Stima del bene valore di mercato e del canone di locazione

2.12.e. Documentazione fotografica

2.13. Riepilogo dei lotti da porre in vendita

2.14. Elenco degli allegati

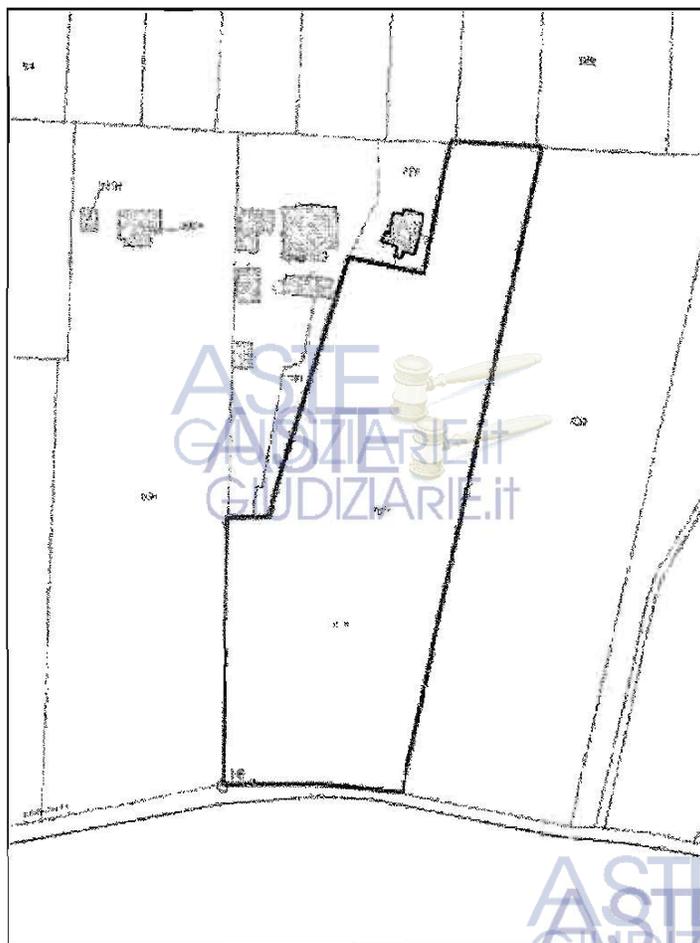


2.1. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

I beni così come elencati nell'atto di pignoramento sono conformi alla loro descrizione attuale.

2.2. Identificazione catastale degli immobili pignorati.

I beni pignorati sono costituiti da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione e da un appezzamento di terreno. Gli immobili sono ubicati, in via Sandro Pertini, in una zona semicentrale del Comune di Capaccio.



Estratto di mappa (Allegato B)

L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su due livelli: piano terra adibito a civile abitazione e piano seminterrato adibito a deposito garage. Al locale garage si accede sia da una scala interna che da una rampa di accesso esterna.

Esternamente, l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. La corte di pertinenza dell'immobile, di forma rettangolare per complessivi 9.70 mq, è in parte pavimentata in battuto di cemento e in parte costituita da terreno vegetale. L'immobile e la sua corte non sono delimitati da recinzioni.

L'immobile è censito nel N.C.T. al foglio 25 particella 729 come risulta da denuncia di cambiamento n. 2952 del 28.09.1995 (Tipo Mappale) in atti dal 28.09.1995 per un'estensione complessiva di 9.70 mq (superficie reale).

Mentre, è censito 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, R.c. € 723,04** intestata a Proprietario per 1000/1000 (Allegato C);

Confini:

L'immobile confina procedendo in senso orario:

- a Nord con strada comunale via Sandro Pertini;
- ad Est e a Sud con due lati della particella 728 intestata allo stesso nato a
- a Ovest, con particella 782 intestata ad: ed altri;

Invece, l'appezzamento di terreno, di forma irregolare, ubicato in aderenza al lotto su cui è stato edificato il fabbricato identificato precedentemente, ha una superficie di 01.28.36 Ha. are. ca (12.836 mq) ed è destinato alla coltivazione a rotazione (attualmente la coltivazione è di natura seminativa).

L'appezzamento di terreno è censite nel N.C.T. del Comune di Capaccio (SA) al:

- **Foglio 25 particella 728, seminativo, classe 4, 01.28.36 (Ha. are. ca), R.d. € 46,40 e R.a € 79,55** intestata a Proprietario per 1000/1000 (Allegato D);

Confini:

L'appezzamento di terreno confina procedendo in senso orario:



- a Nord con strada comunale via Sandro Pertini e con particella 729 di proprietà dello stesso

[redacted]

- a Est con particella 700 intestata a [redacted]

c.f. [redacted]

- a Sud, con altra proprietà;

- a Ovest con particella 991 intestata a [redacted] il

[redacted] con particella 781 intestata

allo stesso [redacted] ed, infine, con particella 782 intestata a [redacted]

[redacted] ed altri.

2.3. Aggiornamenti Catastali.

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione, oggetto della presente procedura esecutiva non risulta conforme alla planimetria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in quanto non sono riportate alcune finestre e il vano garage al piano seminterrato. Lo scrivente ritiene di non dovere procedere ad aggiornamenti catastali in quanto non si varierebbero né la consistenza né la rendita.

2.4. Ricostruzione passaggi di proprietà.

In data 07.07.1995 decedeva in Capaccio (SA) il sig. [redacted] il

[redacted] e, successivamente, in data 09.12.1995 veniva presentata all'Ufficio del Registro di

Agropoli (SA) la relativa denuncia di successione classificata al n. 75, vol. 111 che assegnava a ciascuno dei figli [redacted] unici

eredi, avendo la moglie [redacted] rinunciato all'eredità, la quota di $\frac{1}{4}$ dell'intero asse

ereditario. Con atto di cessione di diritti per Notaio Dott. Raimondo Malinconico del 29.06.2004 N.

Rep. 56767 trascritto in data 08.10.2004 alla Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Salerno ai

nn. 46503/35841, le gemmane [redacted] vendevano liberamente e senza

alcuna riserva, ciascuna per i propri diritti di $\frac{1}{4}$ e con il vincolo solidale tra loro,

al proprio fratello [redacted] i seguenti immobili:

1) appartamento ed un'area urbana identificati rispettivamente nel N.C.E.U. del Comune di Capaccio (SA) al foglio 25 particella 782 sub 15 e sub 16;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- 2) fabbricato identificato nel N.C.E.U. del Comune di Capaccio (SA) al foglio 25 particella 729;
- 3) appezzamento di terreno identificato nel N.C.T. del Comune di Capaccio (SA) al foglio 25 particella 728 e particella 781;
- 4) appezzamento di terreno identificato nel N.C.T. del Comune di Capaccio (SA) al foglio 25 particella 818 e particella 695.

Successivamente, i germani titolare di 1/4, e , titolare di 3/4, a tacitazione di ogni diritto ad essi spettante sull'asse ereditario paterno e di quanto precedentemente acquistato da con atto di divisione per Notaio Dott. Raimondo Malinconico del 29.06.2004 N. Rep. 56767 trascritto in data 08.10.2004 alla Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Salerno ai nn. 46504/35842 si assegnavano ed attribuivano, con il reciproco assenso e consenso:

- A) al condividente la consistenza immobiliare riportata al precedente punto 1)
- B) al condividente la consistenza immobiliare riportata ai precedenti punti 2), 3) e 4) (Allegato E).

2.5. Indicazioni dello strumento urbanistico vigente.

I beni pignorati ricadono secondo il Piano Regolatore Generale P.R.G. vigente approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul Bure n. 2 del 13 gennaio 1992 in zona "E1 Agricola di Pianura". I beni pignorati ricadono in zona classificata sismica (S=6), in fascia di rispetto stradale e zona di vincolo di protezione delle bellezze naturali – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Allegato F).

2.6. Conformità alle autorizzazioni e/o concessioni rilasciate.

In seguito ad accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica e Condono, del Comune di Capaccio (SA) sono stati reperiti i seguenti documenti:

- a) Concessione Edilizia R.C. n.664 Prat. N. 51 intestata a e rilasciata dal Comune di Capaccio (SA) in data 09.03.1990 per la costruzione del fabbricato pignorato (Allegato G1);
- b) Permesso di Costruire n.8 rilasciato a dal Comune di Capaccio (SA) in data 03.02.2004 per la realizzazione di un recinzione con cancelli scorrevoli (Allegato G2);

c) Denuncia di Inizio Attività protocollo n.32140 del 13.08.2007 intestata a [redacted] per la realizzazione di una serra di 52 mt x 7,20 mt (Allegato G3).

Conformità Edilizia:

L'immobile adibito a civile abitazione in base al progetto rilasciato presenta le seguenti difformità:

- 1) ampliamento del terrazzo sulla corte di accesso;
- 2) aumento di volume in due camere da letto;
- 3) diversa disposizione degli spazi interni principalmente nel soggiorno – cucina;
- 4) diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato.

2.7. Formalità pregiudizievoli presenti sui beni pignorati e verifica della presenza di ulteriori formalità pregiudizievoli successive al pignoramento del 10.01.2013.

Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati sono le seguenti:

2.7.1. Trascrizioni contro.

- atto amministrativo derivante dalla costituzione di servitù coattiva di acquedotto del Comune di Capaccio (SA) del 27.02.2003 N. Rep. 5934 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 02.10.2003 al N.R.G. 33639 e N.R.P. 24621 a favore del Demanio Regione Campania e contro [redacted] relativamente ai beni identificati nel N.C.T. del Comune di Capaccio (SA) al foglio 25 particella 729 per 00.09.70 (Ha. are. ca), particella 728 per 01.28.36 (Ha. are. ca) e particella 704 per 00.38.33 (Ha. are. ca);

- atto amministrativo derivante dalla costituzione di servitù coattiva di acquedotto del Comune di Capaccio (SA) del 27.02.2003 N. Rep. 5934 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 02.10.2003 al N.R.G. 33647 e N.R.P. 24629 a favore del Demanio Regione Campania e contro [redacted] relativamente ai beni identificati nel N.C.T. del Comune di Capaccio (SA) al foglio 25 particella 728 per 00.01.40 (Ha. are. ca);

- atto amministrativo derivante dalla costituzione di servitù coattiva di acquedotto del Comune di Capaccio (SA) del 27.02.2003 N. Rep. 5934 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 02.10.2003 al N.R.G. 33682 e N.R.P. 24664 a favore del Demanio Regione Campania e contro

relativamente ai beni identificati nel N.C.T. del Comune di Capaccio (SA) al foglio 25 particella 728 per 00.00.02 (Ha. are. ca) e particella 704 per 00.00.50 (Ha. are. ca);

- atto giudiziario derivante da verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del Tribunale di Salerno dell'11.01.2011 N. Rep. 304/2011 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 28.05.2012 al N.R.G. 20212 e N.R.P. 16889 a favore di e contro

relativamente al bene 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;

- verbale di pignoramento immobiliare del 10.01.2013 del Tribunale di Salerno Sezione Distaccata di Eboli trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 26.02.2013 al N.R.G. 7841 e N.R.P. 6476 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Capaccio - Paestum con sede in Capaccio (SA), C.F. 00258720655, e contro relativamente ai beni identificati nei N.C.T. del Comune di Capaccio (SA) al foglio 25 particella 729 per 00.09.70 (Ha. are. ca), particella 728 per 01.28.36 (Ha. are. ca) e particella 704 per 00.38.33 (Ha. are. ca).

2.7.2. Iscrizioni contro.

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di 310.000 euro per atto del Notar Antonia Angrisani del 03.06.2008 Rep. nn. 77890/12912 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 06.06.2008 al N.R.G. 22894 e al N.R.P. 3937 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Società Cooperativa e contro relativamente ai beni identificati 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 e nel N.C.T. al foglio 25 particella 728 di 01.28.36 (Ha. are. ca).

2.7.3. Verifica della presenza di ulteriori formalità pregiudizievoli successive al pignoramento del 10.01.2013.

Non sono presenti ulteriori formalità gravanti sui beni pignorati a decorrere dalla data dello 01.01.1993 e fino alla data del 15.12.2013.

2.8. Formalità pregiudizievoli presenti sui beni pignorati: costi di cancellazione.

I costi da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presenti (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramento, trascrizioni di sequestri conservativi, etc) sono:

Tipo di formalità presente	Imposta ipotecaria (euro)	Imposta di bollo (euro)	Tassa ipotecaria (euro)	Totale (euro)
Pignoramento	168,00	59,00	35,00	262,00
Ipoteca volontaria	-	-	35,00	35,00

Il costo totale da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presenti sui beni pignorati ammonta a 297,00 euro.

2.9. Metodo di stima dei beni pignorati: Valore di mercato e canone di locazione.

Per determinare il valore venale dei beni si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale ci si è basati su prezzi di compravendita effettuati per terreni che presentassero caratteristiche di ubicazione, esposizione, accessibilità etc. il più possibile simili a quello in oggetto, considerando ogni possibile fattore sia intrinseco (superficie del lotto o del fondo, conformazione orografica, accessibilità), che estrinseco (luogo dove è ubicato l'immobile sia rispetto al centro abitato sia rispetto ai servizi) che possano influenzare il valore. Analogamente, per la determinazione del canone di locazione, dell'immobile adibito a civile abitazione e dell'appezzamento di terreno, ci si è basati su canoni di affitto di beni che presentassero caratteristiche analoghe e simili a quelli in oggetto.

Da indagini effettuate lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, ad ettaro, di terreni agricoli ubicati nel Comune di Capaccio (SA), varia tra un minimo di 5,00 euro/Ha a 12,00 euro/Ha.



Pertanto, il valore di mercato risulta essere pari mediamente a 8,50 euro/Ha. Mentre, il canone di locazione varia tra i 300,00 e i 400,00 euro al mese/Ha.

Invece, per la stima del valore venale dell'immobile adibito a civile abitazione si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, 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, mentre il canone di locazione oscilla tra i 3,6 (€/mq) x mese e i 5,3 (€/mq) x mese (Ville e villini_BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI) (Allegato H). Si ritiene, pertanto, di adottare, ai fini della stima del valore commerciale, 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. Invece, ai fini della determinazione del canone di locazione mensile viene considerata la cifra di 4,0 (€/mq) x mese.

2.10. Formazione dei lotti da porre in vendita.

I beni pignorati possono essere suddivisi nei seguenti due lotti:

<i>Dati catastali degli immobili pignorati</i>	<i>Lotto</i>
Foglio 25 particella 729 del N.C.T. e N.C.E.U.	1
Foglio 25 particella 728 del N.C.T.	2