

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA (SA)

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Antonio Ansalone

E.I. 3/2008 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro

RELAZIONE DI STIMA

IL C.T.U.

Dott. Arch. Daniela Calvanese

data: 19 Marzo 2013

DOTT. ARCH. DANIELA CALVANESE

Via G. Garibaldi n. 131- cap 84030 Montesano sulla Marcellana (SA)

tel e fax 0975863184 cell. 3478438626 e-mail daniela.calvanese@architettisalemopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo G. E. del Tribunale di Sala Consilina Dott. Antonio Ansalone.

All'Udienza del 4 Luglio 2012 la S.V.Ill.ma, nell'ambito della **procedura esecutiva N. 3/2008 R.G.E. – BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro** [REDACTED] nominava me sottoscritta Arch. Daniela Calvanese esperto per la stima del compendio pignorato e per il compimento delle altre attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e mi conferiva l'incarico di provvedere:

- a. a verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- b. identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini e alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove è necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- c. ad elencare ed individuare i beni componenti 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, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione del coefficiente commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- d. alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e. alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la 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 via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- f. alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive

- modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica;
- g. all'indicazione dello 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;
 - h. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
 - i. alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;
 - j. alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;
 - k. a fornire ogni informazione concernente:
 - 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione;
 - 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - 4) eventuali cause in corso.
 - l. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo della superficie per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente 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 e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
 - m. nel caso si tratti di quota indivisa, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi 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.

L'Ill.mo G.E. mi autorizzava a ritirare la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e ad accedere ad ogni documento concernente l'immobile pignorato.

Per la redazione della presente relazione ho eseguito accertamenti presso il Comune di Montesano sulla Marcellana (SA) e presso l'Agenzia del Territorio di Salerno.

I sopralluoghi si sono svolti in data 30/01/2013 e in data 14/03/2013, il primo alla presenza della sig.ra [REDACTED] (vedova dell'esecutato deceduto in data successiva al pignoramento), eseguito senza accedere al bene pignorato per l'assenza

degli occupanti, ed il secondo alla presenza del sig. [REDACTED] figlio dell'esecutato, durante il quale è stato possibile eseguire i rilievi.
(cfr. verbale)

La documentazione ipocatastale è composta dalla **Certificazione Notarile** ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma del Dr. Giuseppe Grosso, Notaio in Pozzuoli (NA).

Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Con atto del **04/01/2008**, trascritto all'Agenzia del Territorio di Salerno in data **09/05/2008** ai nn. 18923/13167, a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede in Roma, veniva sottoposto a **pignoramento immobiliare** il seguente immobile di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

appartamento facente parte del fabbricato sito in comune di Montesano sulla Marcellana (SA) alla località Tempa Lo Cerro, posto al piano primo, contraddistinto con il numero interno 2, riportato in NCEU al foglio 24 p.lla 734 sub 5, categoria A/2, classe 3, vani 6,5 rendita € 302,13.

Descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto della presente stima è ubicato al primo piano di un fabbricato con corte, su tre livelli, costruito in località Tempa Lo Cerro di Montesano sulla Marcellana lungo la Strada Statale n. 103.

Il fabbricato dista circa 6 Km dal centro del paese e 5 Km dallo svincolo autostradale Salerno - Reggio Calabria e ricade in zona A3- Borghi rurali della vigente variante al P.R.G..

All'appartamento, composto dall'ingresso, dal soggiorno/pranzo, dalla cucina, dal ripostiglio, dal disimpegno, dal bagno e da due camere da letto, si accede dalla corte tramite ingresso e scale condominiali.

L'altezza interna netta dell'abitazione è di m 2,83, la superficie netta è di m² 96,80 a cui vanno aggiunti m² 16,90 di balconi . Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali del fabbricato, la struttura portante è del tipo mista, caratterizzata in parte da muratura portante e in parte da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai del tipo gettati in opera; i tramezzi divisorii sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con termocamino.

Gli infissi esterni sono del tipo in legno oscurabili con persiane alla romana in alluminio. Le porte interne ed il portone d'ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono del tipo in monocottura caratterizzati da motivi geometrici e fasce cromatiche.

Per quanto riguarda gli impianti, poiché non è stata esibita alcuna certificazione di conformità, non è possibile attestarne la rispondenza alle vigenti normative in materia di sicurezza. Trattasi, comunque di impianti di recente installazione.

L'appartamento è in buono stato di conservazione.

All'esterno del fabbricato le facciate risultano parzialmente intonacate.

(cfr grafici di rilievo e fotografie)

Calcolo delle superfici dell'abitazione

SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI			
Destinazione	Sup. netta	Esposizione	Condizioni
ingresso	m ² 5,20	centrale	buone
soggiorno	m ² 28,00	nord	buone
cucina	m ² 14,80	nord	buone
ripostiglio	m ² 3,20	centrale	buone
disimpegno	m ² 3,60	centrale	buone
letto	m ² 18,60	sud	buone
letto	m ² 17,00	sud	buone
bagno	m ² 6,40	ovest	buone
TOTALE	m² 96,80		
SUPERFICI SCOPERTE CALPESTABILI			
balcone	m ² 3,40	nord	buone
balcone	m ² 4,00	nord	buone
balcone	m ² 9,50	sud	buone
TOTALE	m² 16,90		

SUPERFICE COMMERCIALE calcolata secondo la norma UNI 10750		
SUPERFICIE COPERTA		
100 % SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI (m ² 96,80)		m ² 96,80
100 % SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI	Max 10% della superfieie calpestabile	m ² 9,68
50 % SUPERFICI PARETI PORTANTI E PERIMETRALI		
SUPERFICIE PONDERATA		
25 % SUPERFICI SCOPERTE CALPESTABILI (m ² 16,90)		m ² 4,22
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE		m² 110,70

Identificazione catastale dell'immobile

Unità immobiliare in Catasto Fabbricati di Montesano sulla Marcellana (SA) in Catasto Fabbricati di Montesano sulla Marcellana (SA) al foglio 24 p.lla 734 sub 5, categoria A/3, classe 2, vani 7,5 rendita € 503,55, contrada Tempa lo Cerro snc, piano 1, interno 2, ben intestata a [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] confinante a nord est con S.S. n. 103 e per i restanti lati con terreno alla p.lla 733.

I suddetti dati catastali corrispondono parzialmente ai dati riportati nell'atto di pignoramento in quanto, a seguito di variazione automatica del classamento del 17/12/2003, all'immobile è stata attribuita la categoria A/3, la classe 2, la consistenza di 7,5 vani e la rendita di € 503,55.

Si precisa che non è stata eseguita la voltura dell'intestazione catastale del bene agli eredi di [REDACTED] poiché gli stessi non hanno ancora prodotto dichiarazione di successione.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Dalla Certificazione Notarile si evince che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui l'abitazione pignorata è parte, è pervenuto al sig. [REDACTED] in

virtù di atti di cessione di quote del 05/01/1969 trascritto il 05/02/1969 ai nn. 3207/2656 e del 13/01/1972 trascritto il 09/02/1972 ai nn. 10979/9508.

Dalla visura catastale storica risulta che l'unità immobiliare al foglio 24 p.la 734 sub 5 è stata costituita in data 05/02/2003.

Il sig. [REDACTED] è deceduto il [REDACTED] (dopo il pignoramento) ma, a tutt'oggi, gli eredi non hanno prodotto la dichiarazione di successione né risulta trascrizione all'Agenzia del Territorio dell'accettazione dell'eredità.

Verifica dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dall'aggiornato Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il fabbricato di cui l'abitazione è parte, riade in zona A3- Borghi rurali della vigente variante al P.R.G.

In tale zona sono consentiti solo gli interventi di risanamento conservativo di cui all'art. 7 del regolamento edilizio. È consentito per le sole residenze, l'aumento fino al 20 % del volume esistente per comprovate necessità del conduttore agricolo ai sensi della L.R. n. 14/82.

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montesano sulla Marcellana è stato possibile accertare che il fabbricato a cui appartiene l'abitazione oggetto di pignoramento è stato costruito a con Concessione Edilizia n. 59 del 13/05/1981, rilasciata ai sigg. [REDACTED]

Dai rilievi eseguiti si evincono piccole differenze rispetto al progetto assentito. Tali difformità consistono nella realizzazione della scala interna condominiale di accesso al primo piano, a rampa unica, per la quale è stata ridotta la superficie dell'appartamento oggetto di stima, ed, inoltre, nella realizzazione del ripostiglio con l'utilizzo di pareti in cartongesso e nella traslazione di alcune pareti divisorie interne.

Per la sanatoria di tali difformità è possibile richiedere l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m. e i.

(cfr Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato, Copia della Concessione Edilizia n. 59/81, pianta di rilievo)

Stato di possesso degli immobili.

Il sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] successiva al pignoramento.

A tutt'oggi gli eredi non hanno prodotto la dichiarazione di successione e all'Agenzia del Territorio non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.

Il sig. [REDACTED] aveva contratto matrimonio il [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED]

Dall'unione nacquero i figli :

- [REDACTED]

L'appartamento è abitato dalla famiglia del sig. [REDACTED] che occupa l'immobile in virtù di scrittura privata (non registrata) redatta in data 14/08/2002, per mezzo della quale l'appartamento, allo stato grezzo, veniva assegnato al figlio [REDACTED]

Nel corso degli anni, gli occupanti, a proprie spese, hanno ultimato l'appartamento apportandovi considerevoli migliorie.

(cfr Estratto di matrimonio, certificato di famiglia originario, copia scrittura privata)

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

a) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

La zona nella quale ricade il fabbricato è soggetta a vincolo sismico- 1^a categoria- Legge Regionale n. 9/83.

A carico dell'acquirente restano le spese per la sanatoria, ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m. e i., delle opere eseguite in difformità che dovranno essere quantizzate dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montesano sulla Marcellana.

b) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

dalle ispezioni ipotecarie aggiornate si evince che sull'unità immobiliare al foglio 24 p.lia 734 sub 5 gravano:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del 01/04/2003, R.P. 2047 R.G. 12414, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 64073 del 21/03/2003 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CON SEDE in Roma e contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED]
- **Trascrizione di Atto esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** eseguito in data 04/01/2008, rep 4, trascritto all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 09/05/2008, R.P. 13167, R.G. 18923, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CON SEDE in Roma e contro [REDACTED]

(cfr ispezioni ipotecaria aggiornata per soggetto e su immobile)

Valutazione complessiva dei beni

Per la determinazione del valore dell'immobile ho applicato il procedimento di stima sintetico per confronto eseguendo accertamenti sulle recenti compravendite di appartamenti simili a quelli oggetto di stima e svolgendo indagini sui prezzi di mercato presso le agenzie immobiliari locali, presentandomi come possibile acquirente.

Ho tenuto conto della modesta appetibilità del bene, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, la panoramicità, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità,

la vetustà, il grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche e sono giunta alla individuazione del **valore finale dell'immobile determinato per mq di superficie commerciale.**

Ho confrontato tale costo con quello degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e riferito al secondo semestre 2012.

Sono giunta, infine, alla individuazione di un prezzo medio per superficie commerciale di **€/m² 900,00.**

Il valore dell'immobile stimato è, dunque, il seguente :

$$\text{m}^2 110,70 \times \text{€/m}^2 900,00 = \underline{\underline{\text{€ } 99.630,00}}$$

(euro novantanovemilaseicentotrenta/00).

Il bene non è divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni

Il valore del **lotto unico** composto dell'appartamento con ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto e bagno, ubicato al primo piano di un fabbricato con corte, su tre livelli, costruito in zona suburbana di Montesano sulla Marcellana (SA) lungo la Strada Statale n. 103, in località Tempa lo Cerro, situato a circa Km 6 dal centro del paese e a circa 5 Km dallo svincolo autostradale Salerno - Reggio Calabria, riportato in Catasto Fabbricati di Montesano sulla Marcellana (SA) **al foglio 24 p.lla 734 sub 5**, categoria A/3, classe 2, vani 7,5 rendita € 503,55, contrada tempa lo Cerro, snc, piano 1, interno 2, è di **€ 99.630,00 (euro novantanovemilaseicentotrenta /00)**.

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill. ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare. Costituiscono parte integrante della presente relazione:

- documentazione fotografica;
- pianta di rilievo;
- verbali di sopralluogo e copia della scrittura privata;
- estratto di mappa e scheda planimetrica catastale;
- visura catastale storica aggiornata;
- certificato di destinazione urbanistica aggiornato;
- Copia della Concessione Edilizie n. 59/81 con allegati grafici e deposito calcoli;
- estratto di matrimonio;
- situazione di famiglia originaria;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- copia della lettera di trasmissione della relazione alle parti;
- attestazioni di spese sostenute;
- CD con relazione in formato Word e pdf.

Sala Consilina, il 19 Marzo 2013

Il C.T.U. Dott. Arch. Daniela Calvanese