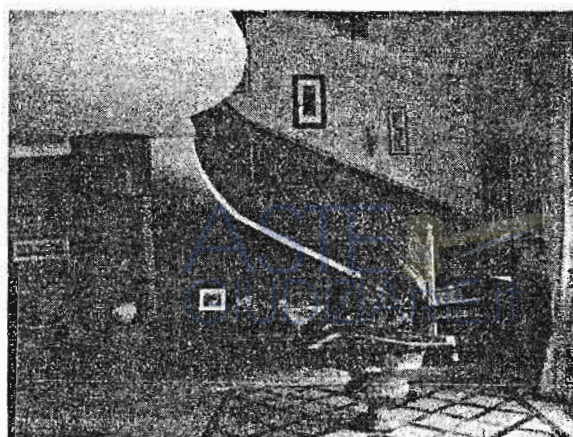


TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

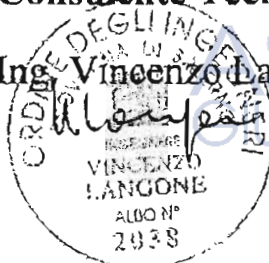
**RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA**

Procedimento Civile n. 31/08 R.G.E



Il Consulente Tecnico

(Dott. Ing. Vincenzo Langone)



deposito telematico del 4/4/2017



Contenuto

QUESITI POSTI AL CONSULENTE	4
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	4
IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	5
STATO DI POSSESSO DEL BENE	6
FORMALITA' VINCOLI E ONERI	6
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	6
VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA	6
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	7
Descrizione	7
Finiture dei vari ambienti	8
Considerazioni preliminari	9
Stima	10
NOTA:	11
ALLEGATO 1: PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE	12
ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	13

Tribunale di Sala Consilina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Proc. Civ. 421/1997 R.g.

Consulenza Tecnica

Dott. Ing. Vincenzo Langone

Ill.mo sig. Giudice Dott. Antonio Ansalone, in adempimento all'incarico di consulenza tecnica conferito il 15.4.09 relativamente al procedimento in oggetto, il sottoscritto ing. Vincenzo Langone con studio in Salerno alla via G.V. De Ruggero 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il N. 2038, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sala Consilina (SA), rassegna la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesiti posti al consulente

Nell'udienza del 15 aprile 2009, verificata la non esistenza di condizioni di incompatibilità il Giudice conferiva incarico al consulente tecnico con i quesiti come da verbale di incarico redatto in pari data ed allegato alla presente relazione.

Il Giudice inoltre, vista la complessità dei quesiti, stabiliva nel predetto verbale di conferimento di incarico che la consegna degli elaborati di perizia dovesse avvenire non oltre il 45 giorno precedente la data della già fissata udienza del 9.12.2009.

Il sottoscritto consulente dott. ing. Vincenzo Langone, avendo svolto in piena coscienza l'incarico conferito e avendo esperito ogni ragionevole azione per rispondere nel modo più completo possibile ai quesiti assegnati, rappresenta al Giudice Dott. Antonio Ansalone quanto segue.

Svolgimento dell'incarico

L'incarico affidato allo scrivente consulente tecnico è stato svolto innanzitutto analizzando in dettaglio i documenti che risultano acquisiti agli atti e contenuti nei fascicoli di parte.

Sono poi stati convocati n.6 accessi sui luoghi di causa allo scopo di acquisire in contraddittorio gli elementi su cui basare la consulenza.

Preliminarmente al primo accesso la parte attrice, per mezzo dell'avv. Giuseppe Calabro' ha nominato consulente tecnico di parte attrice il Geom. Mattia Priante con lettera di nomina che è poi stata acquisita in originale dal CTU nel corso del primo accesso.

I sei accessi di cui sopra si sono svolti come segue.

14.09.2009

Primo accesso presso l'immobile da periziare. È stato possibile solo eseguire alcuni rilievi metrici e fotografici esterni all'immobile in quanto nessuno degli occupanti lo stesso era presente per consentire l'accesso benché, come risulta dal verbale, la parte convenuta fosse stata correttamente informata dal proprio difensore avv. Giovanni Peluso.

Vista l'impossibilità ad entrare nell'immobile il CTU in pari data chiede al Giudice l'autorizzazione ad avvalersi della Forza Pubblica, cosa che viene autorizzata dal giudicante in data 16.09.2009.

21.09.2009

Secondo accesso svoltosi con l'ausilio dei Carabinieri della Stazione di Padula. Neanche durante questo secondo accesso è stato possibile periziare l'immobile dall'interno in quanto ogni porta di ingresso risultava chiusa e gli occupanti erano assenti nonostante l'avvertimento dato loro dall'avv. Giovanni Peluso, difensore parte convenuta, il quale produce esplicita nota di avvenuta comunicazione data in allegato alla presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

15.09.2009

Il primo accesso si è svolto previo invito ai carabinieri di Padula a convocare presso la locale
abitazione la sig.ra [redacted] occupante l'immobile da periziare affinché fosse debitamente
informata. Tuttavia, nonostante inviti, convocazioni e intervento della forza pubblica, nessuno ha
consentito l'accesso all'immobile in quanto tutti gli occupanti risultavano assenti.

Convenuto quanto sopra in pari data il CTU chiede al Giudice l'autorizzazione a servirsi di un
 falegname e/o di un fabbro per aprire forzatamente la porta principale dell'immobile da periziare.
Tale autorizzazione viene data dal Giudice in data 7.10.2009.

12.10.2009

Il quarto accesso è avvenuto dopo essere stato debitamente convocato e con l'avvertimento che in
assenza degli occupanti si sarebbe forzata la porta di ingresso principale. Infatti per l'occorrenza e'
 stato convocato sul posto il sig. [redacted] di Sassano, falegname, pronto a forzare la
 porta di ingresso principale in caso di necessità.

Alle ore 10,35 del 12.10.2009 la sig.ra [redacted] ha aperto la porta di ingresso principale ed
 ha in tal modo consentito l'inizio delle operazioni peritali. Si è proceduto quindi a eseguire i rilievi
 metrici del caso ma vista la complessità e l'articolazione degli ambienti interni, alle ore 13,30 le
 operazioni di perizia sono state sospese ed il prosieguo rimandato alla data del 19.10.2009 del che la
 sig.ra [redacted] venne edotta.

19.10.2009

Il quinto accesso all'immobile da periziare si svolge senza particolari difficoltà in quanto la sig.ra
 [redacted] già avvertita di persona, consente l'ingresso e quindi il prosieguo delle operazioni
 peritali. Viene in tale data ultimato il rilievo metrico e si esegue un dettagliato rilievo fotografico di
 tutti gli ambienti.

A questo punto, visto il modo in cui è stato necessario articolare i vari accessi, il CTU chiede al
 Giudice una proroga di 60 giorni per la consegna degli elaborati di perizia il che viene autorizzato
 in data 28.10.2009. Pertanto il nuovo termine per la consegna degli elaborati diventa la data del
 28.12.2009.

Identificazione dell'immobile

Gli immobili di cui trattasi sono referenziati nella certificazione notarile come un fabbricato ed un
 terreno ubicati entrambi in Padula, via Settembrini n. 20.

Il fabbricato è riportato nel catasto urbano di tale Comune al Foglio 20 n. 380, mentre il terreno è
 menzionato in catasto terreni al Foglio 20 n. 1804.

Si precisa che ambedue gli immobili, semplicemente per intervenute variazioni toponomastiche,
 risultano ora ubicati in Via Arcangelo Rotunno civ. 4, come preso atto e verbalizzato nell'accesso
 del 14.9.2009.

Come visibile nelle foto riportate in allegato l'immobile sul lato verso via Arcangelo Rotunno si
 sviluppa per il piano strada e piano primo, mentre sul lato retrostante si sviluppa per il piano terra,
 piano primo e piano sottotetto, atteso che il piano di sedime dell'immobile è il piccolo terreno
 retrostante, di cui alla particella 1804 del Foglio 20, sono in declivio verso la sottostante strada che
 collega Padula Scalo a Padula centro.

L'immobile confina

- a SE con via A. Rotunno,
- a SO con altra proprietà appartenente a [REDACTED]
- a NO con altra proprietà appartenente a [REDACTED]
- a NE con altra proprietà appartenente a [REDACTED] tramite
piccola particella non descritta in catasto e corrispondente ad un vecchio passaggio di acque
meteoriche.

Stato di possesso del bene

Gli immobili come sopra descritti, terreno e fabbricato, sono attualmente in possesso della sig.ra [REDACTED] e del suo nucleo familiare che lo occupa in base ad un titolo di comodato verbale [REDACTED] dichiarato dalla stessa. Il nucleo familiare della sig.ra [REDACTED] oltre alla stessa consta del coniuge sig. [REDACTED] e di due figli di cui uno in primissima età infantile.

Formalita' Vincoli e oneri

Non risultano esistenti vincoli di natura condominiale o di altro genere ricadenti sugli immobili di cui trattasi.

Regime Patrimoniale del debitore

La signora [REDACTED] debitrice nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Sassano, risulta essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni con il sig. [REDACTED]

Verifica regolarita' edilizia

L'immobile e' stato recentemente oggetto di interventi di ristrutturazione assentiti con i seguenti atti abilitativi:

- Concessione n. 165 del 14.12.1994, riguardante l'intero intervento di ristrutturazione
- Autorizzazione rilasciata in data 12.8.1998 riguardante lievi variazioni per assestamento interno
- Licenza Edilizia n. 20 del 23.3.2000 riguardante variazioni ai prospetti, realizzazione di un terrazzino incassato al piano sottotetto, sistemazione corte dell'immobile e completamento funzionale dei lavori interni.

Lo stato finale di progetto della Licenza Edilizia n.20 del 23.3.2000 e' riportato in allegato e riguarda sia la distribuzione interna degli ambienti che la sistemazione interna. Tale stato finale di progetto differisce in maniera lieve dallo stato di fatto ultimo raggiunto a fine lavori e oggi riscontrabile sul posto.

L'aspetto attuale dell'immobile cosi' come rilevato nel corso dei vari accessi e' mostrato nell'allegata planimetria e le differenze, peraltro minori, rispetto al progetto assentito sono le seguenti:

1) Piano sottostrada:

- a) chiusura interna del bagno e cantina adiacenti al terrapieno realizzata con divisorio parallelo a Via Rotunno e non ortogonale al muro del terrapieno come riportato in progetto.
- b) Apertura di aerazione del locale bagno verso il locale cantina in prossimita' della finestra su via Rotunno non indicata in progetto.

c) Disegno della rampa scale e del sottostante disimpegno realizzato con linee curve di pregio estetico diversamente da quanto riportato in progetto nel quale erano previste semplici forme squadrate.

d) Finestra del locale pluriuso attigua al forno a legna di larghezza inferiore a quella riportata in progetto.

2) Piano strada:

a) forma arrotondata del corpo scala anziché squadrate come in progetto.

b) Assottigliamento del setto murario congiungente la zona scala principale e lo spazio sotto la scala che dal piano strada porta al piano sottotetto.

3) Piano sottotetto:

a) impostazione dei divisori dei locali bagno e spogliatoio non secondo linee parallele come da progetto ma in modo da ricavare stanze più squadrate come nello stato di fatto.

b) Assottigliamento della muratura tra bagni principale e soppalco.

c) Locali sottotetto attigui al terrazzino incassato con diversa organizzazione interna che nello stato di fatti presenta un disimpegno non riscontrato in progetto.

Gli immobili ricadono in Zona B1 dello strumento urbanistico del comune di Padula.

Alla luce di quanto sopra descritto si tratta, quindi, di un immobile che in generale e' conforme sia allo strumento urbanistico che al relativo titolo in base al quale e' stato ristrutturato. Le differenze tra stato di fatto e stato di progetto assentito sono di carattere minore sia per quanto riguarda i minimissimi incrementi di volume dovuti alla muratura interna talvolta assottigliata che per quanto attiene alla diversa disposizione dei tramezzi interni. Si intuisce che ambedue le tipologie di variazioni sono state introdotte in corso d'opera per consentire un notevole recupero in termini di funzionalità, comfort di utilizzo e pregio estetico.

Invece dal punto di vista catastale risulta una planimetria ancora corrispondente all'antico stato della costruzione che e' poi stato profondamente mutato con i lavori di ristrutturazione di cui sopra e poi sebbene risulti identificato in catasto, sempre a seguito dei predetti lavori, visto il rilevante livello di finitura e di pregio dell'immobile occorre che ne sia aggiornato l'accatastamento con la giusta categoria, classe e rendita previa attribuzione dei subalterni secondo necessita'.

Determinazione del valore degli immobili

Descrizione

Gli immobili sono il fabbricato ed il retrostante giardino o corte che dir si voglia.

Il fabbricato e' rappresentato nell'allegata planimetria suddivisa in piano sottostrada, piano strada e piano sottotetto.

Piano sottostrada

Il piano sottostrada, come visibile in planimetria, e' suddiviso come segue:

parte terminale delle rampe di scale con annesso ambiente sottoscala

- bagno
- cantina
- deposito
- garage
- disimpegno
- sala con caminetto
- cucina con forno a legna

La superficie utile (SU) per disimpegno, sala e cucina ammonta a mq. 72,80

La SU del vano scala, attribuita per metà a questo piano, ammonta a mq. 17,90

La superficie non residenziale (SNR) di bagno, cantina, deposito e garage e' di mq. 88,40

Piano strada

Come da allegata planimetria questo piano si compone di:

- vano scala
- salone con caminetto e saletta laterale e scala per il piano sottotetto
- cucina con locale accessorio annesso
- sala da pranzo con balconata
- Bagno
- Disimpegno
- Camera
- Studio con caminetto

Le superfici di questo piano sono:

SU di mq 212,10

SU vano scala mq. 34,10

SNR balconata mq. 16,90

Piano sottotetto

Ambienti:

- camera 1
- camera 2
- bagno
- disimpegni
- spogliatoio
- bagno
- camera 3
- pianerottolo
- terrazza
- camera con soffitto inclinato
- bagno con soffitto inclinato
- camera con soffitto inclinato
- bagno principale

SU escluso pianerottolo mq. 185,90

SU pianerottolo mq. 12,90

SNR terrazza mq. 32,50

SNR balconi mq. 8,10

Finiture dei vari ambienti

Piano sottostrada:

Disimpegno con piastrelle in ceramica 30x30 decorate. Intonaco liscio tamponato, decori pareti concave in lastre di pietra.

Garage e deposito: con piastrelle gres 30x30, porta basculante in legno blindata con apertura elettrica, sistema di allarme.

Sala e cucina: caminetto rivestito in pietra, rivestimento soffitto con travi in legno, forno a legna.

Piano strada

Entrata principale: scale in marmo verde, intonaco liscio tamponato.

Salita: pavimento in parquet con listelli rettangolari, intonaco tamponato liscio con fasce colorate, ~~intonaco~~ rivestito in pietra.

Disimpegno e camera: pavimento in parquet, intonaco liscio.

Bagno con box doccia e doppio lavabo, rubinetteria in stile.

Salotto e pranzo: copriangoli rotondi fino al soffitto. Pavimento in piastrelle 40x40 di gres porcellanato decorato con listelli e tozzetti colorati. Intonaco tamponato alla veneziana con sovrapposizione di intonaco colorato e disegni. Scala elicoidale per accesso al piano superiore in marmo verde e fasce laterali color rosa.

Piano sottotetto:

Disimpegno: pavimento in parquet, intonaco liscio con disegni decorativi

Camera con soffitto inclinato: finestra a tetto con apertura elettrica, pavimento in piastrelle.

Bagno con soffitto inclinato: box doccia, finestra a tetto, pavimento e rivestimento in piastrelle.

Camera con soffitto inclinato: pavimento in piastrelle e intonaco tamponato,

Terrazza: parapetto con muretto e chiusura laterale per piccolo vano per caldaia riscaldamento.

Pavimento in clinker antigelivo e antiscivolo con caditoie per scarico acqua meteorica.

Soglia o pianerottolo: pavimento in parquet, ringhiera in ferro con passamano in legno, Intonaco tamponato con sovrapposizioni decorative.

Disimpegno zona letto: pavimento in parquet, intonaco tamponato liscio con colori forti,

Letto con annesso guardaroba e bagno. Camere letto con pavimento in parquet,

Bagno: con box doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche e rilievi decorativi, greca in porcellana, doppio lavabo, intonaco liscio colorato nella parte alta pareti,

Letto piccolo: pavimento in parquet

Bagno principale: vasca idromassaggio con finiture in legno, pavimento in piastrelle di porcellana multicolore con disegni e riquadro centrale colorato, rivestimento in piastrelle di porcellana colorate, intonaco tamponato liscio, finestra a tetto con chiusura automatica.

Considerazioni preliminari.

La determinazione del valore degli immobili e' stata eseguita sulla base di informazioni circa i prezzi di mercato correnti per il comune di Padula, tenendo conto che trattasi del centro abitato, che l'immobile ha elevati livelli di finitura. Tali informazioni sono state tratte dall'esperienza personale dello scrivente, dall'esperienza di altri tecnici con consolidata conoscenza del settore immobiliare locale e da dati ottenuti da agenzie immobiliari.

Si evidenzia che l'immobile in oggetto e' costituito da una unica unita' immobiliare, e non si vede il modo di poterlo suddividere in piu' unita' visto che l'unica entrata indipendente da via A. Rotunno consente l'accesso all'intero fabbricato. L'ingresso laterale che consente l'accesso al vano attiguo alla cucina al piano strada in realta' non e' un passaggio indipendente in quanto per impegnarlo occorre addentrarsi in altra proprieta' al momento chiusa con cancello.. Tantomeno e' utilizzabile come altro accesso uno degli ingressi al piano sottostrada in quanto e' possibile solo accedere al cortile e ogni percorso verso la vicina strada comunale puo' solo svolgersi previo attraversamento di altra proprieta'. Il fatto che l'immobile non possa essere frazionato in piu' unita' immobiliari costituisce un fattore negativo ai fini della stima del valore in quanto l'immobile puo' essere solo negoziato per intero e trattandosi di un fabbricato di dimensioni rilevanti ed essendo lo stesso caratterizzato da un elevato livello di finitura, esso di fatto non e' facilmente collocabile sul mercato. Occorre infatti trovare un acquirente disposto a spendere una certa cifra per quanto detto

sopra e pertanto il suo valore risente di questo fattore negativo derivante dalla monoliticità del terreno.

Somma

La somma del valore del fabbricato e del giardino annesso e' riportata nella seguente tabella.

Piano	tipo	mq	Coefficiente rid.	Sup. ragguagliata
Sottosopra	SU	90,70	0,70	63,49
	SNR	88,40	0,55	53,04
Sopra	SU	246,20	1	246,20
	SNR balconata	16,90	0,30	5,07
Sottosopra	SU	133,40	1	133,40
	letto+pianerottolo			
	SU tetto inclinato	65,40	0,60	39,24
	SNR terrazza	32,50	0,35	11,37
	SNR n.3 balconi	8,10	0,25	2,02
TOTALE				553,83

Da quanto sopra espresso risulta una superficie totale ragguagliata pari a 553,83 mq.

Fatti i prezzi di mercato medi di cui sopra si possono fare le seguenti considerazioni:

1. Prezzo medio di un immobile al centro di Padula per unita' di medie dimensioni (80-110 mq)= 1.500,00 €/mq
2. Prezzo medio per un immobile al centro di Padula ma per dimensioni notevoli (oltre 500 mq)= 1.200 / 1.300 €/mq.

E pertanto il valore dell'immobile diventa:

$$\text{mq } 553,83 \times 1200,00 \text{ €/mq} = 664.596,00 \text{ €}$$

oppure:

$$\text{mq } 553,83 \times 1300,00 \text{ €/mq} = 719.979,00 \text{ €}$$

A questo punto si puo' mediare fra i due valri ed ottenere il valore finale:

$$\text{Valore} = 692.287,50 \text{ €}$$

Sessantanove miladuecentoottantasette/50)

A questo punto occorre valutare il valore del piccolo terreno posto alle spalle della casa, avente una superficie di mq 81, censito in catasto come uliveto ma di fatto facente pertinenza della casa e annesso a giardino. Tale valore può essere espresso come segue:

$$\text{mq } 25 \times 0,30 = 7,5 \text{ mq superf. ragguagliata}$$

$$36 \times 0,10 = 3,6 \text{ mq superf. Ragguagliata}$$

per un totale di mq ragguagliati pari a : 13,1 mq

Se invece con le ipotesi di prima diventa:

$$13,1 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} = 15.720 \text{ €}$$

oppure:

$$13,1 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = 17.030,00 \text{ €}$$

risultando si ottiene un valore finale pari a 16.375,00 €
(sedicemilatrecentosettantacinque/00)

VALORE TOTALE DEI DUE IMMOBILI (casa + terreno)=

$$707.287,50 + 16.375 = \underline{\underline{708.662,00 \text{ €}}}$$

Da questo valore occorre detrarre 1.000,00 € per pratica catastale riguardante l'aggiornamento dei dati di classamento dei due immobili pervenendo al seguente valore finale per l'insieme casa + terreno costituenti un lotto unico:

Valore finale = 707.662,00 €
(settecentosettemilaseicentosessantadue/00)

Nota

visto che gli immobili oggetto di interesse sono solo due e non sono separatamente commercializzabili, si rinuncia alla preparazione della tabella riepilogativa della formazione dei vari lotti in quanto il lotto e' unico ed il suo valore commerciale e' quello sopra espresso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it