

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Ex Tribunale di Sala Consilina (SA)

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 82/2013

G.I. Dr.ssa Alessandra ZINGALES

Vertenza promossa da: BANCA DELLA CAMPANIA SPA.



Via Filangieri 36, NAPOLI.

peril tramite dell'Avv. Bruno MEOLI

dom.to c/o Avv. Rosa LEFANTE Sassano (SA).

Debitore xxxxxxxx (Datrice Ipotecaria)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Custode Giudiziario: Dott. Giuseppe LAMMARDO

Relazione tecnica di stima degli immobili ubicati in località Mattina del Comune di Auletta (SA).



Il sottoscritto Dott. Arch. Domenico AURICCHIO, perito estimatore nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sala Consilina, visti i luoghi documenti in atti nonché quelli acquisiti presso gli enti preposti, e in ordine ai quesiti formulati dall'ill.mo Sig. G.I. Dr.ssa Alessandra ZINGALES rassegna la presente relazione di stima così articolata:

CONTROLLO PRELIMINARE

- ✓ *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;* Pag - pag
- ✓ *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;* Pag - pag

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

Pag - pag

2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione*

Pag - pag

3. *meteriale di ciascun lotto;*



4. *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;* Pag - pag
5. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto,* Pag - pag
6. *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;* Pag - pag
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;* Pag - pag
8. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;* Pag - pag
9. *Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;* Pag - pag
10. *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;* Pag - pag
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;* Pag - pag
12. *Procedere alla valutazione del bene;* Pag - pag
13. *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;* Pag - pag
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;* Pag - pag

CONTROLLO PRELIMINARE

- ✓ “Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. :”

I documenti preliminari depositati ex. Art. 567 c.p. sono completi. Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. Pellegrino D'AMORE NOTAIO in Avellino, dalla quale si rileva che con atto redatto dal Notaio Fabrizio AMATO in data 30.01.1992 (repertorio 23410 trascritto in data 13.02.1992) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , per ½ quota

ciascuno ed in separazione dei beni, hanno acquistato dxxxxxxxxxxxxxxxxx

la piena proprietà di un suolo, sito in AULETTA, Contrada Mattina e riportato in catasto terreni al F. 10 Part.ella 18, part. 270 e 276. In data 11.06.2004, come da atti prot. SA0174346 dall'11.06.2004 veniva soppressa la Part. 18 del foglio 10 che ha originato le particelle n° 623- 624 – 625 – 626.

Sulla particella 623 è stato realizzato un fabbricato attribuito axxxxxxxxx con atto di divisione per notaio BUONOCORE del 03.08.2004.

Mentre sulla Particella 624, oggi ente urbano in virtù di tipo mappale del 11.06.2004 n. 174346.2/2004 sia prot. N. SA0174346, è stato realizzato un fabbricato riportato in catasto fabbricati al F. 10, Part.elle 624/1 (bene comune non censibile piano terra) – 624/2 – 624/3- 624/4.

Le particelle 624/2 – 624/3 – 624/4 sono in ditta a ***** proprietaria per 1000/1000 a far data dal 30/05/2016.

Sulle Part.elle 624/2 – 624/3 – 624/4 sono presenti:

- ipoteca volontaria di euro 162.000,00, iscritta il 10.01.2008 ai numeri 1392/251, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 90.000,00 concesso ai ***** Snc sede in xxxxxxxxxxxxxx per atto del Notaio FERRARA del 19.12.2007, a favore di BANCA della Campania SPA con domicilio ipotecario in Via Filangieri 38, NAPOLI. x fa da garante sulla piena proprietà di 1000/1000 del fabbricato riportato in catasto urbano al F. 10 Part.elle n° 624/2 – 624/3 – 624/4.
 - Pignoramento immobiliare, notificato in data 26.07.2013 dal Tribunale di Sala Consilina a favore della Banca Della Campania SPA contro xxxxxxxxx, gravante su fabbricato riportato in catasto urbano al F. 10 Part.elle 624/2 – 624/3 – 624/4.
- ✓ *“Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”;*

Il pignoramento immobiliare del fabbricato, riportato in catasto urbano al F. 10 Part.elle n° 624/2 – 624/3 – 624/4, è stato notificato il 26.07.2013 dal Tribunale di Sala Consilina e trascritto il 17.09.2013 ai numeri 33210/27743 in favore di Banca della Campania Spa garante xxxxxxxx. Il primo passaggio di proprietà è stato trascritto il 30.02.1992 ai numeri 239/5583.

Dalla certificazione notarile sostitutiva sono presenti sia i dati catastali storici che quelli attuali degli immobili oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda il certificato di stato civile dell'esecutato questi non è presente nel fascicolo





Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”.



Risposta

❖ IMMOBILE “A”

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON SOTTOSTANTE DEPOSITO AGRICOLO



N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI .DERV
	SEZ URB.	FOGLIO	PART.	SUB	ZON. C.	MICRO ZINA	CATEG.	CLASSE	CONSIS	SUP. CAT.	REND	DATI
1		10	624	2			A/2	7	12 VANI	199 MQ	€ 774,69	

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI .DERV
	SEZ URB.	FOGLIO	PART.	SUB	ZON. C.	MICRO ZINA	CATEG.	CLASSE	CONSIS	SUP. CAT.	REND	DATI
1		10	624	3			C/6	10	92 MQ	86 MQ	€ 171,05	

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI .DERV
	SEZ URB.	FOGLIO	PART.	SUB	ZON. C.	MICRO ZINA	CATEG.	CLASSE	CONSIS	SUP. CAT.	REND	DATI
1		10	624	4			C/2	12	78 MQ	91 MQ	€ 145,02	

Il fabbricato per civile abitazione con annesso deposito agricolo è ubicato in località MATTINA del comune di AULETTA (SA). L’accesso alla civile abitazione è costituito da una terrazza, posta a quota giardino, che, tramite il portone, immette direttamente nel Soggiorno.

Sul lato destro del soggiorno è posizionata la cucina e, con accesso diretto dal soggiorno, il primo dei due W.C. presenti nel fabbricato.

L’accesso alla zona notte avviene tramite due scalini posti sempre nel soggiorno che immettono in un disimpegno tramite il quale si accede al secondo W.C. del fabbricato e a tutte e tre le stanze da letto.

Le stanze da letto sono dotate di terrazzi. La camera da letto padronale è dotata anche di cabina



armadio.

Dal soggiorno, tramite una scala, si accede al piano seminterrato non ultimato ma pompagnato esternamente con una serie di tramezzi interni che individuano spazi privi di una loro destinazione vera e propria.

La scala che dal Piano Terra accede al seminterrato introduce direttamente in uno spazio che catastalmente è stato riportato come cantina, dal quale si va al garage (così riportato catastalmente) e ai depositi, uno dietro l'altro, che si immettono direttamente sul piazzale esterno del fabbricato e sul portico coperto posto internamente al fabbricato.

Uno spazio antistante il fabbricato permette l'ingresso all'intero immobile e lo collega alla strada statale 19 Ter. Dinanzi il fabbricato una strada di servizio, ancora non ultimata, permette l'accesso allo spazio antistante dinanzi il pino seminterrato.

Il fabbricato, ultimato per quanto riguarda il piano terra (ad esclusione della pittura) è totalmente allo stato grezzo nel seminterrato.

Il Piano Terra presenta buone rifiniture degli intonaci e dei rivestimenti che dei buoni infissi sia interni che esterni. Così come per gli impianti di riscaldamento ed elettrico.

Non si è rinvenuto nel fascicolo comunale l'attestato di prestazione energetica.

Risposta al terzo punto del quesito

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Risposta

Gli immobili sono intestati a xxxxxxxxx proprietaria per

1000/1000 in regime di separazione dei beni con ****

il xxxxxxxxx come da atto del 30/01/1992 a rogito del notaio Dott. AMATO. Esiste una esatta rispondenza tra i dati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Nessuna discrepanza tra i luoghi realmente visionati e quelli riportati catastalmente tranne per un portico posizionato al Piano Terra che risulta solo catastalmente.



Risposta al quarto punto del quesito

Proceda alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Risposta

La proprietà del fabbricato per civile abitazione ubicato alla Contrada "Mattina" del comune di Auletta, composto da Piano Terra più deposito al Piano Seminterrato è della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx.

Il fabbricato sorge sulla Part. 624 del F. 10, composto da 12 vani più accessori e censito al NCEU alle particelle n° 624\2, cat. A\2 cl. 7, vani 12 Rendita € 774,69, particella 624\3, cat. C\6, cl. 10 mq 92, Rendita € 171,05, particella 624\4, cat. C\2, cl. 12 mq 78, Rendita € 145,02. Confina a Nord con la Strada Nazionale 19 Ter, a Sud xxxxxxxxxxxx ad Est con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ad Ovest con la stessa proprietà.

QUADRO SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO DI VENDITA N° 1

FABBRICATO E GIARDINO	I° Metodo di Stima	II° Metodo di Stima	MEDIA DEI VALORI STIMATI
LOCALITÀ MATTINA S.N.C. F. 10 PART. 624/2 - 624/3 - 624/4 Comprensivo di GIARDINO DI PERTINENZA F. 10 P.ELLA 624	Fabbricato e Giardino € 288.000,00	Fabbricato e Giardino € 289.000,00	€ 288.500,00

IL VALORE DI MERCATO MEDIATO **€ 288.500,00**

A CUI VANNO SOMMATI € 1.365,54 (ONERI PIANO CASA)

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI € 289.865,54

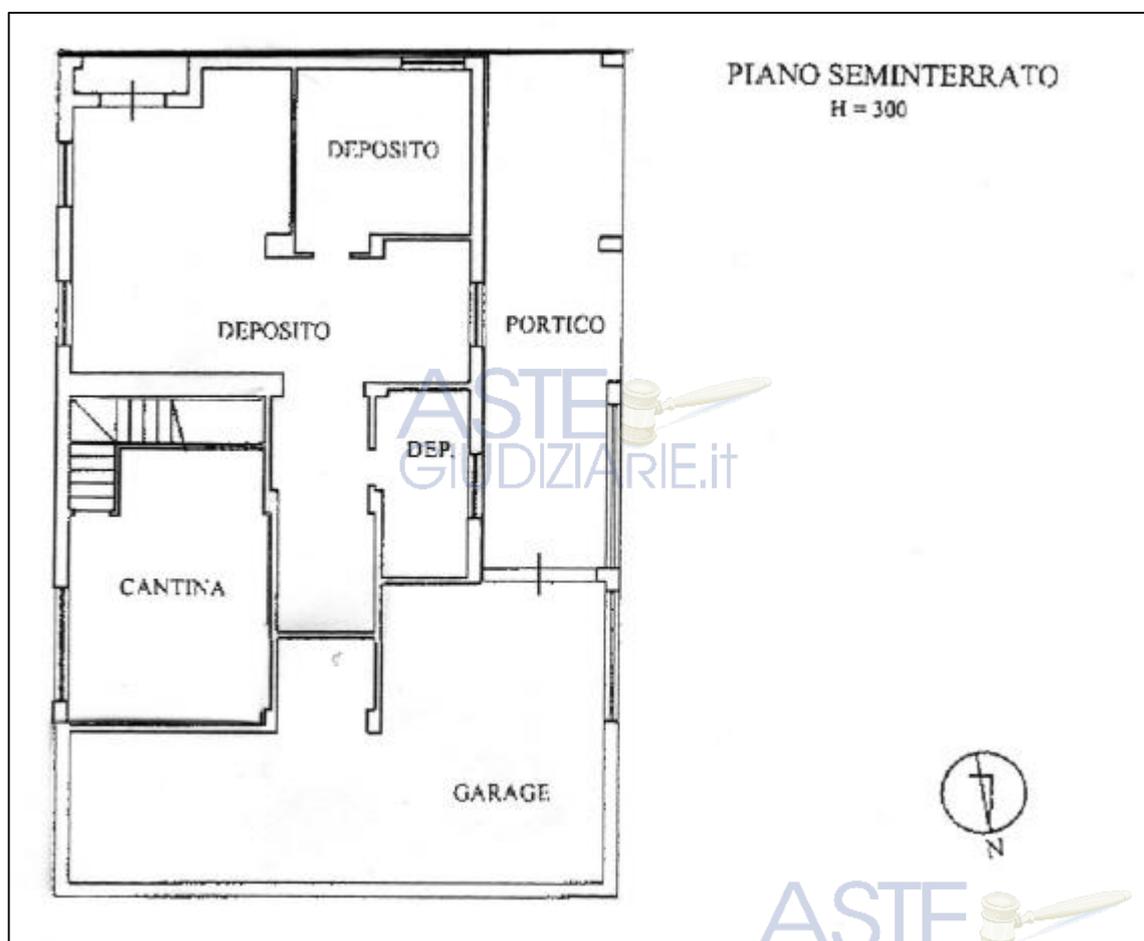
PREZZO DI VENDITA ARROTONDATO € 290.000,00

- le stesse opere, siano state ultimate con relazione depositata presso gli uffici del Genio Civile di Salerno in quanto neppure di tale relazione si è riscontrata traccia sul comune;
- siano state collaudate pur in assenza di traccia sul comune.

Dal sopralluogo effettuato in data 29/07/2016 alle ore 11,00 in presenza dei Sig.ri ****
***** (Custode Giudiziario) si sono riscontrate delle discordanze

fra quanto assentito dalla C.O. in Sanatoria n° 25/99, rilasciata, dal Comune Auletta in data 23/09/1999 (Elaborato che si allega alla presente – allegato n° 4 -) e il reale stato di fatto: le destinazioni d'uso sono diverse da quelle previste in concessione:

PIANTA PIANO SEMINTERRATO “Reali Destinazioni D’Uso”



Le REALI destinazioni sono così distinte:

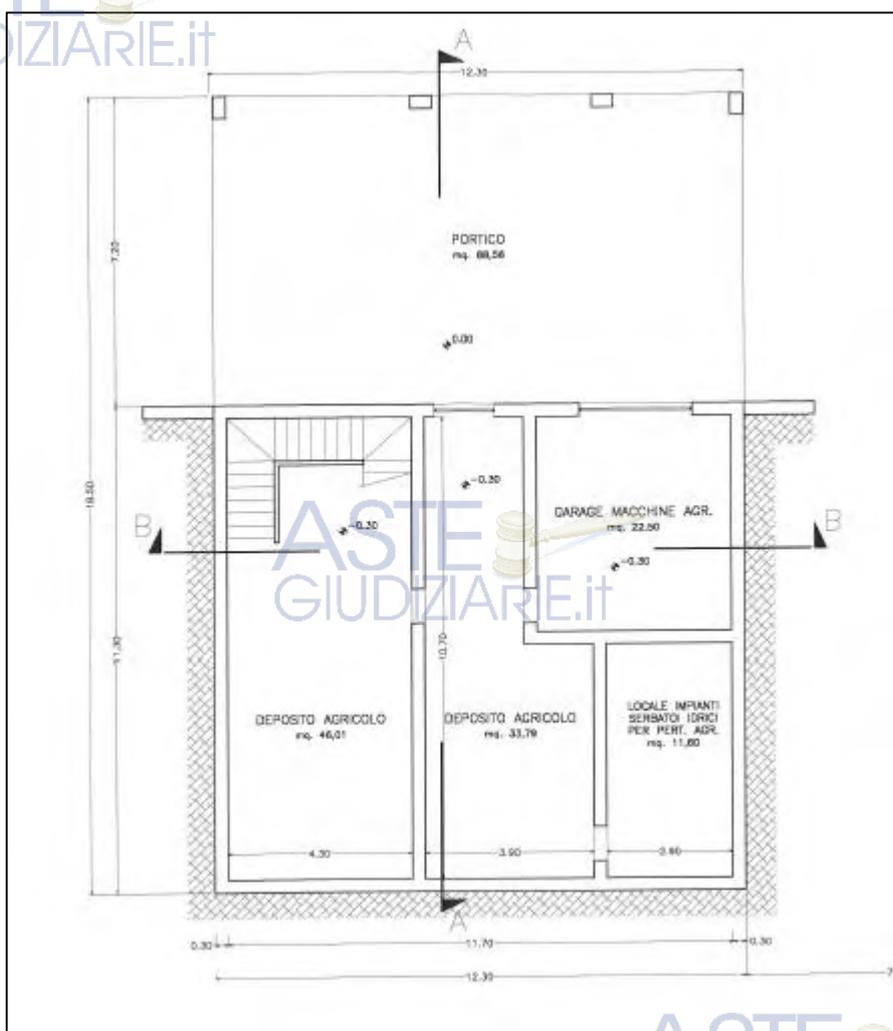


PIANTA PIANO SEMINTERRATO **Reali Destinazioni**

Vano Scala	Mq 7.89
Cantina	Mq 25.83
Garage	Mq 67,60
Portico n° 1	Mq 39.08+ 2.03
Deposito n° 1	Mq 85.13

Dalla C.E in Sanatoria le destinazioni risultano le seguenti:

PIANTA PIANO SEMINTERRATO “Destinazioni Relative alla C.E. in Sanatoria N° 25/99”



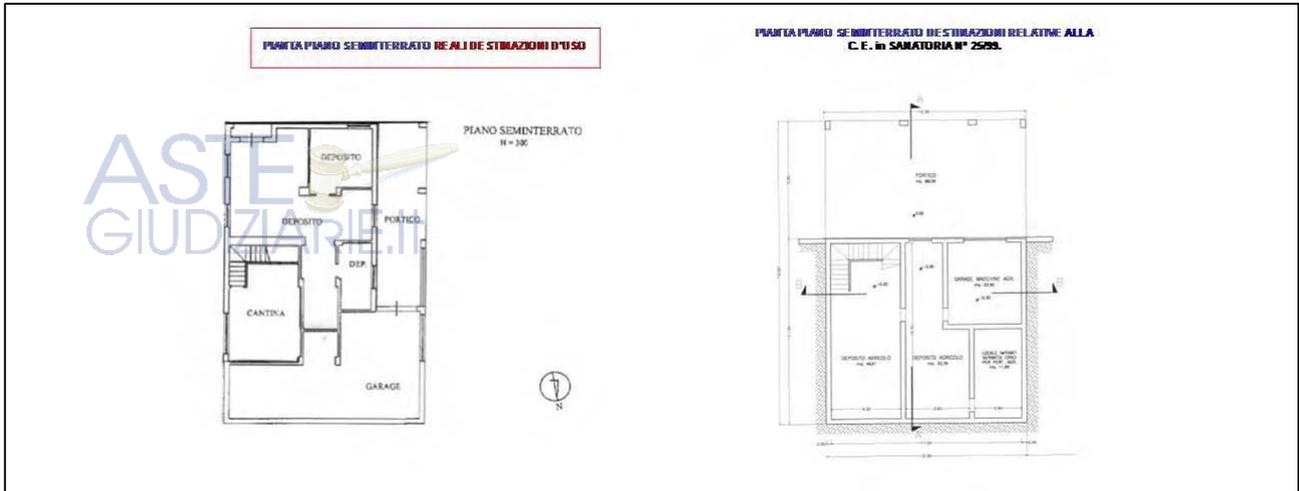
PIANTA PIANO SEMINTERRATO Destinazioni C.E. in Sanatoria n° 25/99

Vano Scala	Mq 7.89
Deposito Agricolo	Mq 84.08
Garage Macchine Agricole	Mq 26.94
Locale Impianti Serbatoio Idrico per Pertinenze Agricole	Mq 20.08
Portico	Mq 88.56



CONFRONTO TRA

- ❖ PIANTA PIANO SEMINTERRATO “**REALI DESTINAZIONI D’USO**”
- ❖ PIANTA PIANO SEMINTERRATO “**DESTINAZIONI RELATIVE C.E. IN SANATORIA N° 25/999**”



ABACO DI CONFRONTO

- **DESTINAZIONI REALI** – DESTINAZIONI RELATIVE ALLA C.E. IN SANATORIA. N° 25/99.-

PIANTA PIANO SEMINTERRATO “REALI DESTINAZIONI D’USO”		PIANTA PIANO SEMINTERRATO DESTINAZIONI RELATIVE ALLA C.E. IN SANATORIA N° 25/99”	
Vano Scala	Mq 7.89	Vano Scala	Mq 7.89
Cantina	Mq 25.83	Deposito Agricolo	Mq 84.08
Garage	Mq 67,60	Garage Macchine Agricole	Mq 26.94
Portico n° 1	Mq 39.08 + 2.03	Locale Impianti Serbatoio Idrico per Pertinenze Agricole	Mq 20.08
Deposito n° 1	Mq 85.13	Portico	Mq 88.56

PIANTA PIANO TERRA “**Realì** Destinazioni D’Uso”



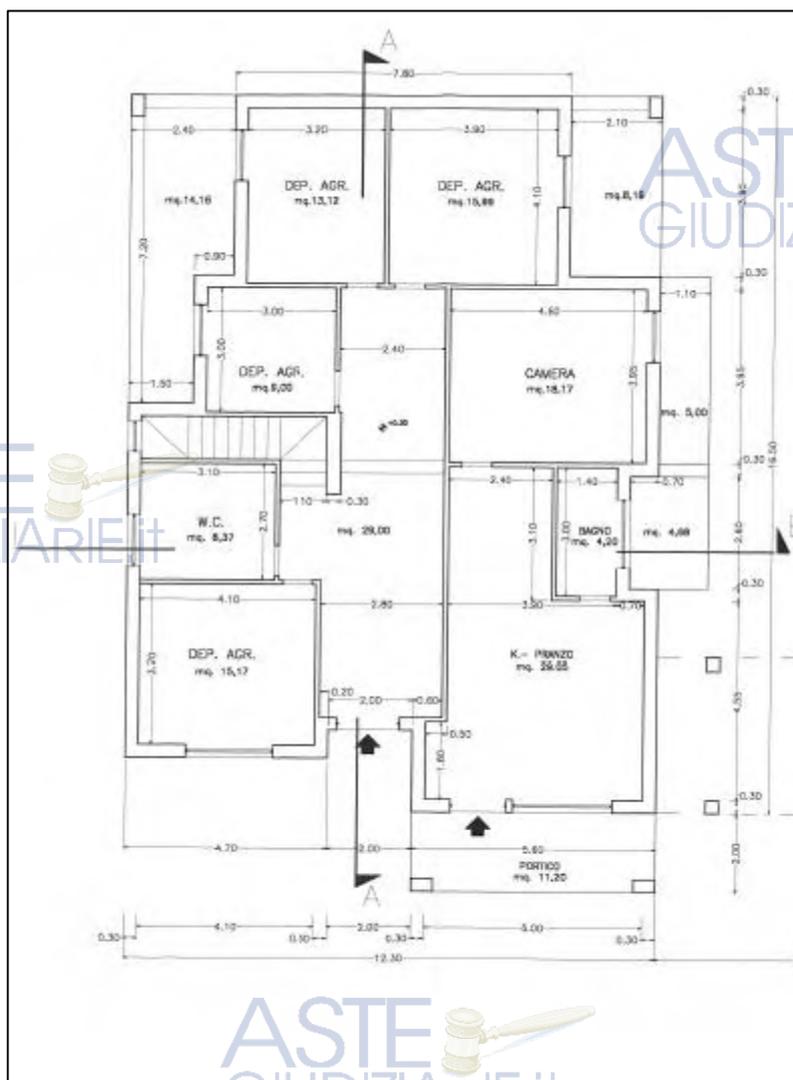


PIANTA PIANO TERRA Reali Destinazioni

Terrazza	Mq	22.40
Portico n° 2	Mq	12.90
Soggiorno - Pranzo	Mq	57.45
Cucina	Mq	19.35
W.C. n° 1	Mq	9.16
Disimpegno	Mq	8.80
W.C. n° 2	Mq	9.65
Letto n° 1	Mq	13.90
Terrazza n° 1	Mq	14.50
Letto n° 2	Mq	17.50
Terrazza n° 2	Mq	8.45
Letto n° 3	Mq	24.30
Terrazza n° 3	Mq	9.30

PIANTA PIANO TERRA **“Destinazioni Relative alla C.E. in Snatoria N° 25 Del 23/09/1999”**



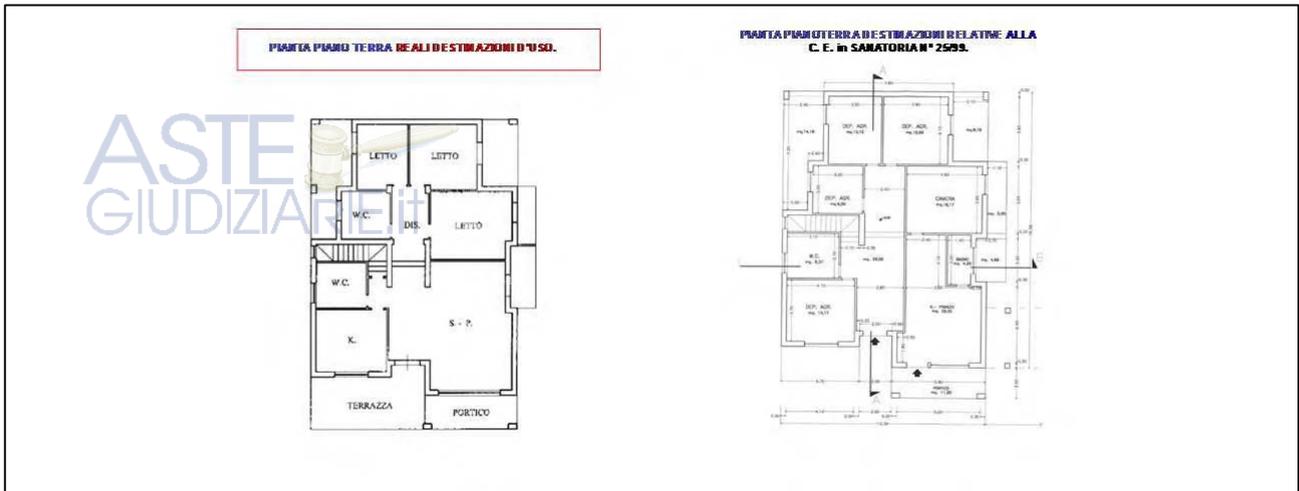


PIANTA PIANO TERRA *Destinazioni C.E. in Sanatoria n° 25/99*

Terrazza	Mq 22.40
Portico n° 2	Mq 12.90
Portico n° 3	Mq 11.56
Disimpegno	Mq 24.96
Soggiorno - Pranzo	Mq 35.77
W.C.	Mq 5.52
Deposito Agricolo	Mq 19.35
W.C. n° 2	Mq 9.16
Deposito Agricolo n° 1	Mq 9.65
Deposito Agricolo n° 2	Mq 13.90
Terrazza n° 1	Mq 14.50
Deposito Agricolo n° 3	Mq 17.50
Terrazzo n° 2	Mq 8.45
Camera	Mq 24.30
Terrazza n° 3	Mq 9.30

CONFRONTO TRA

- ❖ PIANTA PIANO TERRA “**REALI DESTINAZIONI D’USO**”
- ❖ PIANTA PIANO TERRA “**DESTINAZIONI RELATIVE C.E. IN SANATORIA N° 25/999**”



ABACO DI CONFRONTO

- **DESTINAZIONI REALI** – DESTINAZIONI RELATIVE ALLA C.E. IN SANATORIA. N° 25/99.-



PIANTA PIANO <u>TERRA</u> “REALI DESTINAZIONI D’USO”		PIANTA PIANO TERRA DESTINAZIONI RELATIVE ALLA C.E. IN SANATORIA N° 25/99”	
Terrazza	Mq 22.40	Terrazza	Mq 22.40
Portico n° 2	Mq 12.90	Portico n° 2	Mq 12.90
Soggiorno - Pranzo	Mq 57.45	Portico n° 3	Mq 11.56
Cucina	Mq 19.35	Disimpegno	Mq 24.96
W.C. n° 1	Mq 9.16	Soggiorno - Pranzo	Mq 35.77
Disimpegno	Mq 8.80	W.C.	Mq 5.52
W.C. n° 2	Mq 9.65	Deposito Agricolo	Mq 19.35
Letto n° 1	Mq 13.90	W.C. n° 2	Mq 9.16
Terrazza n° 1	Mq 14.50	Deposito Agricolo n°1	Mq 9.65
Letto n° 2	Mq 17.50	Deposito Agricolo n° 2	Mq 13.90
Terrazza n° 2	Mq 8.45	Terrazza n° 1	Mq 14.50
Letto n° 3	Mq 24.30	Deposito Agricolo n° 3	Mq 17.50
Terrazza n° 3	Mq 9.30	Terrazzo n° 2	Mq 8.45
		Camera	Mq 24.30
		Terrazza n° 3	Mq 9.30



Il fabbricato presenta, al piano terra, una destinazione residenziale, in contrasto con quella assentita nel titolo abilitativo conseguito con C.E. in Sanatoria N.25/99 nel quale solo in parte è destinata a uso residenziale. Al Piano Seminterrato si è riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti e una cubatura aggiuntiva rispetto alla C.E. n° 25/99.

Diversamente nell'accatastamento del fabbricato, avvenuto in data 25.08.2004, a firma dello stesso tecnico della C.E. in Sanatoria n° 25/99, sono riportate le reali destinazioni d'uso rilevate in data 28.07.2016 dal sottoscritto.

In riscontro a tali incoerenze, in data 10/08/2016, si trasmetteva al giudice Dott.essa Zingales, una relazione nella quale si sottolineavano tali criticità, chiedendo, la possibilità di poter applicare, (in ragione delle criticità rilevate) entrambe le ipotesi previste dalla L.R. 19/2009 e L.R. 16/2014 ossia:

- “il cambio di destinazione d'uso al Piano Terra e il premio cubatura già esistente e realizzato al Piano Seminterrato”;
- Possibilità di “andare in deroga al D.M. 1444/68”.

Con verbale di udienza del 25/10/2016 il Giudice autorizzava sia la quantificazione dei “costi necessari per il cambio di destinazione d'uso al Piano Terra, e il premio cubatura già esistente e realizzato al Piano Seminterrato” sia la richiesta “di deroga al D.M. 1444/68.....”

Si autorizzava nello stesso contesto la valutazione di stima della pertinenzialità del terreno (Sub 1 corte comune e indivisa).

Risposta al sesto punto del quesito

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Risposta

Attualmente l'intero immobile (da sopralluogo effettuato in data 29/01/2016 alle ore 11.00) è occupato dalla Sig.ra ***** ed ivi residente

Risposta al settimo punto del quesito

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



Risposta

Saranno, cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. L'ipoteca volontaria di euro 162.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 90.000,00 concesso a *****, per atto del Notaio FERRARA, del 19.12.2007 a favore di BANCA della CAMPANIA Spa con domicilio ipotecario in Via Filangieri, 38 NAPOLI;
2. Il verbale di pignoramento immobiliare notificato il 26.07.2013 dal Tribunale di Sala Consilina e trascritto il 17.09.2013 ai numeri 33210/27743 a favore della Banca della Campania Spa contro ***** gravante su Fabbricato, composto da un deposito agricolo al piano seminterrato e abitazione al piano rialzato e riportato catastamente al Foglio n. 10, part.elle 624/2 - 624/3 - 624/4.

Saranno regolarizzate, con la presentazione del piano casa (e quindi la possibilità di poter applicare entrambe le ipotesi previste dalla L.R. 19/2009 e L.R. 16/2014), le diversità urbanistiche rilevate.

Risposta all' ottavo punto del quesito

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Risposta

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, e non vi è stato alcun provvedimento di declassamento., definitivo o in corso.

(Vedi certificato di destinazione Urbanistica) - allegato n°3 -.



Risposta al nono punto del quesito



Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Risposta

I beni pignorati non sono gravati da censo da livello o uso civico e non è stata affrancazione da tali pesi.

(Vedi certificato di destinazione Urbanistica) - allegato n° 3 -.



Risposta al decimo punto del quesito

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Risposta

Non è stato possibile definire l'importo annuo di gestione delle spese condominiali ordinarie e di manutenzione. Lo stesso dicasi per le spese straordinarie, quelle eventualmente scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, in quanto non esiste un condominio vero e proprio né un amministratore condominiale.



Risposta all'undicesimo punto del quesito

Procedere alla valutazione dei beni.

Risposta

L'immobile in questione risulta accatastato, come in premessa, al F. di mappa n° 10, Particelle n° 624/2 cat. A/2 - 624/3 cat. C/6 - 624/4 cat. C/2, in località Mattina, del comune di Auletta (SA).

La proprietà, come ribadito precedentemente, è della Sig.ra *****. Si ritiene opportuno procedere alla stima, attraverso due procedimenti che verranno mediati per un congruo valore dell'immobile.

- 1.** Stima compartiva;
- 2.** Stima in base al reddito netto;



I. Con il primo metodo di stima, il valore dell'immobile si determina prendendo a riferimento le quotazioni medie delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale suddivise per appartenenza alla medesima categoria di destinazione (abitazioni civili, negozi, capannoni commerciali, aree fabbricabili o terreni).

Le suddette quotazioni, dettate dall'OMI e meglio identificate come “**VU**” cioè come “IL VALORE UNITARIO COMMERCIALE” quando si riferiscono ai fabbricati, devono intendersi relative alle “**SC**” cioè alle “SUPERFICI COMMERCIALI”. Con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta calpestabile dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti.

Ai dati così rilevati vengono, poi, applicati dei moltiplicatori i “**CM**” cioè i “COEFFICIENTI DI MERITO” che hanno lo scopo di “correggere” il valore dell'immobile riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il fabbricato stesso.

In sintesi il “**VR**” o **VALORE REALE** dell'immobile è dato dalla “**SC**” “SUPERFICIE COMMERCIALE” (UNI 10750) che moltiplica il “**VU**” IL VALORE UNITARIO COMMERCIALE (OMI) E IL “**CM**” COEFFICIENTE DI MERITO (AB. TCM. 3.1.1 del 1707/2008) la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

$$\text{VR} = \text{Sc} \times \text{VU} \times \text{CM}$$



Procedimento di stima:

Per la fascia del centro urbano di Auletta (area in cui ricade il nostro immobile) l'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) fornisce dei range di valori riferiti alla superficie Netta (N) lorda (L) il "VU" IL VALORE UNITARIO COMMERCIALE

Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: Salerno

Comune: AULETTA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: non presente

Destinazione: Residenziale

IPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI DI LOCAZIONE (€/mq X mese)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	495	630	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	370	430	L	1,6	2,0	L

Sui parametri precedentemente individuati stabiliamo il più Probabile Valore Unitario Commerciale che nel nostro caso è di € 750,0 al mq (Valore incrementato del 19% rispetto al valore massimo dell'OMI, considerando che al piano Terra le finiture, sia interne che esterne, sono di buona manifattura, mentre, al seminterrato, inesistenti).

Il "V_U" VALORE UNITARIO COMMERCIALE (pari a € 750,00) al mq che sarà moltiplicato per la "S_c" SUPERFICIE COMMERCIALE .

VALORE IMMOBILIARE							
OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE							
Semestre	Fascia	Destinazione	Stato Conservativo	Val. Mercato	min	max	
due	C. S.		Normale		495	630.0	
					€	750,00	

$V_u = 750,00 \text{ €/mq}$



SUPERFICIE COMMERCIALE				
SUPERFICI INTERNE PRINCIPALI				
	mq	%	Mq C.li	Note
Scala	7,9	100	7,9	
Soggiorno Pranzo	57,45	100	57,45	
Cucina	19,35	100	19,35	
W.C 1	9,16	100	9,16	
Disimpegno	8,8	100	8,80	
W.C. 2	9,65	100	9,65	
Letto N° 1	13,9	100	13,90	
Letto N° 2	17,5	100	17,50	
Letto N° 3	24,3	100	24,30	
TOTALE Superfici Interne Commerciali			168,01	
SUPERFICI ESTERNE DI ORNAMENTO				
	mq	%	Mq C.li	Note
Terrazza	22,4	35	7,84	
Terrazza n°1	14,5	35	5,08	
Terrazza n° 2	8,45	35	2,96	
Terrazza n° 3	9,3	35	3,26	
Portico 1	25	35	8,75	
Portico 1	16,11	10	1,61	
Portico n° 2	12,9	35	4,52	
Giardini e aree di Pertinenza	25	15	3,75	
Giardini e aree di Pertinenza	1704	5	85,20	
Totale Superficie Calpestabile			122,95	
ALTRE SUPERFICIE VANI ACCESSORI E PARCHEGGI				
	mq	%	Mq C.li	Note
Garage	67,6	60	40,56	
Cantina	25,83	20	5,17	
Deposito n. 1	85,13	20	17,03	
Totale Superficie Calpestabile			62,75	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			MQ	353,72

“Sc” “SUPERFICIE COMMERCIALE” (UNI 10750) = **353,72 MQ**



COEFFICIENTE DI MERITO DELL'IMMOBILE TCM 3.1.1 del 17/Luglio 2008				
FATTORI POSIZIZIONALI		COSTRUTTORE		
	+	-		
Posizione relativa alla zona OMO		Storia		
Ricerca			Recente	
Servizi Pubblici		Struttura Aziendale		
Servizi Pubblici			Normale	
Vicini			Strutturata	
Lontani			Appaltatrice	
Assenti		0,3	Progettazione	
Trasporti Pubblici		Nessuna		
Vicini			Normale	
Lontani			Curata	
Assenti		0,5	Ottima	
Servizi Commerciali		Posizione Del Costruttore		
Vicini			Normale	
Lontani			Altro	
Assente		0,1		
Verde Pubblico				
Vicino				
Lontano				
Assente				
Dotazione Di Parcheggi				
Normale				
Scarsa		0,1		



CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'Edificio					
Stato Di Conservazione				+	-
Nuovo					
Realizzato da 5 anni					
Realizzato da 5 a 10 anni					5
Realizzato da 10 a 15 anni					
Realizzato da 15 - 20 anni					
Realizzato da oltre 30 anni					
Livello Manutentivo Complessivo					
Normale					
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo					3
Scadente					
Finiture					
Normali					
Signorili					3
Economiche					
Caratteristiche Architettoniche					
Normali					
Distintive					
Prestigiose					
Pertinenze Comuni					
Normali					
Distintive					
Scarse					0,5
Androne					
Normale					
Distintivo					
Prospicienza					
Normale					
Di Pregio					
Degradata					
Sicurezza					
Normale					
Portierato					
Vigilanza					
Ascensore					
Presente					
Assente fattore per piano -0,5					
				+	-
Numero Unità Nel Fabbricato					
1					3
2					
Da 3 a 9					
Da 9 a 18					
Oltre 45					
Piani Fuori Terra					
1					1
2					
oltre 2 (fattore per piano)					
Destinazione Prevalente Del Fabbricato					
Risidenziale					
Commerciale					0,1



CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA									
								+	-
Livello Manutentivo Complessivo									
Ottimo								3	
Finiture									
Normali									
Signorili									
Economiche									1
Caratteristiche Architettoniche									
Normali									
Distintive									
Prestigiose									
Piano Nel Caso Di Appartamento In Condominio									
Terra									
Terra Con Giardino									
Mezzanino									
Ultimo									
Attico									
Numero Piani Interno									
1									
2									
3									
4									
5									
6									
Piu di tre (fattore per Piano)									
Bagni e Servizi									
Bagni (n. camere - n. bagni per fattore)									0,3
Servizio Giorno									
Lavanderia									
Ripostiglio									
Vista Esterna									
Normale									
Di Pregio									
Scadente									1
Esposizione									
Normale									
Ottimale								1	
Scadente									
Luminosità									
Normale									
Buona									
Eccellente								1	
Scarsa									



						+	-
Impianti							
Normale							
Ottimi						0,5	
Di Lusso							
Spazi Interni							
Normali							
Spaziosi						1	
Ridotti							
Distribuzione Interna							
Normale							
Accurata						1	
Approssimativa							
						17,5	-8,9
DIFFERENZA COEFFICIENTE DI MERITO							8,6

“C_M” coefficiente di merito (AB. TCM. 3.1.1 del 1707/2008) = 8.6

$$VR = Sc \times Vu \times CM$$

$$VR = 353.72 \text{ MQ} \times 750 \text{ €/MQ} \times (8,60 \%) = 288.104,94$$

che si arrotonda in **€ 288.000,00**

- La seconda procedura di stima consiste nella *capitalizzazione del reddito medio annuo* traibile dal bene oggetto di stima.

Procedimento di stima:

Da un'indagine accurata dell'area territoriale, i canoni di locazione di unità immobiliari dotate di sufficienti analogie con quella oggetto di stima, risultano oscillare tra i 250 € ai 350 € mensili.

Tali valori sono stati mediati con i Valori di Locazione attribuiti dall'OMI per tale area (1.4 €/mq



Min e 1.8 €/mq Max) mediati a loro volta ($1,4+1,8/2 = 1.60$ €/mq). La media complessiva di tali valori è pari a 160.0 € mensili che moltiplicato per i dodici mesi dell'anno darà origine al Reddito Padronale Lordo (Rpl).



$$(250 \text{ €} + 350 \text{ €} + (1.60 \text{ €} \times 353,72 \text{ mq} = 1.165,95 \text{ €}))/3 = 388,65 \text{ € Mensili}$$

Fitto Lordo Annuo Medio € 388,65 *12		€ 4.663,81
<u>Detrazione delle Spese di Parte Padronale</u>		
Quota Manutenzione	2%	€ 93,28
Quota Assicurazione	2%	€ 93,28
Quota di sfitto e inesigibilità canone	1%	€ 46,64
Imposte Reali (ICI)		
Imposta di Registro	1%	€ 46,64
Spese di Amministrazione	1%	€ 46,64
TOTALE		€ 326,47
Bf = Rpl - Spp		

$$Rpl = € 388,65 \times 12 \text{ mesi} = € 4.663,81$$

Da cui il Beneficio Fondiario Bf

$$Bf = Rpl - Spp$$

$$Bf = € 4.663,81 - € 326,47 = € 4.337,34$$

Il Valore Capitale dell'immobile (V) sarà dato dal rapporto del Beneficio Fondiario (Bf) e il saggio di capitalizzazione $\text{\textcircled{R}}$.

Il saggio di capitalizzazione $\text{\textcircled{R}}$ si configura come l'elemento in grado di collegare il valore del bene con il reddito che esso è capace di produrre.

Per definire il saggio medio di capitalizzazione, ovvero il saggio fondiario medio in zona, si individuano sul mercato i prezzi effettivi di immobili analoghi, situati nella medesima area omogenea. Il saggio medio deriverà dal rapporto fra la somma dei benefici fondiari e la somma degli effettivi prezzi.

Al saggio fondiario medio può essere necessario apportare delle modifiche se nell'immobile sono



presenti specifici comodi positivi o negativi, che ne determinano un diverso apprezzamento rispetto agli immobili di riferimento. Ricordiamo che i comodi sono quei caratteri (intrinseci o estrinseci) che influiscono sui valori fondiari senza riflettersi sul reddito, esercitando la loro influenza sull'appetibilità.

I principali caratteri che possono originare comodi positivi o negativi sono:

- Ubicazione;
- Tipologia degli edifici in zona;
- Grado delle rifiniture;
- Età dell'edificio;
- Presenza di servizi di trasporto urbano;
- Vicinanza di scuole, negozi, mercati, parcheggi, edifici pubblici;
- Salubrità e amenità ambientali;
- Presenza di verde pubblico o privato e di pertinenza .

I comodi positivi determinano una diminuzione del saggio mentre quelli negativi un suo aumento.

Il saggio di capitalizzazione è stato fissato al 1,5 %

$$V = Bf / \textcircled{R} =$$
$$V = \text{€ } 4.337,34 / 0.015 = \underline{\text{€ } 289.156,000}$$

che si arrotonda in € 289.000,00

Individuato il Valore Capitale è necessario tenere conto di quelle condizioni dell'immobile che non sono state precedentemente considerate perché non hanno carattere di ordinarietà o perché sono di durata transitoria.

Tra le **aggiunte** ricordiamo:

- maggior reddito transitorio dovuto a un contratto locativo in corso a canone superiore all'ordinario;
- esenzione fiscale temporanea;
- **presenza di beni pertinenziali** separatamente valutabili (parchi, giardini, **cortili**);

Le principali **detrazioni** riguardano:

- debito residuo di un mutuo;
- minor reddito transitorio dovuto a un contratto in corso a un canone inferiore a quello ordinario;
- previsione di spesa per oneri di manutenzione straordinari calcolando l'ammontare al



- momento della stima;
- servitù passiva di passaggio;
 - **presenza di opere edilizie abusive.**

In merito a quest'ultimo punto, non vi sono né aggiunte né detrazioni.



MEDIANDO I VALORI OTTENUTI CON I DIVERSI METODI DI STIMA OTTENIAMO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

FABBRICATO E GIARDINO	I° Metodo di Stima	II° Metodo di Stima	MEDIA DEI VALORI STIMATI
LOCALITÀ MATTINA S.N.C. F. 10 PART. 624/2 - 624/3 - 624/4 Comprensivo di GIARDINO DI PERTINENZA F. 10 P.ELLA 624	Fabbricato e Giardino € 288.000,00	Fabbricato e Giradino € 289.000,000	€ 288.500,00

IL VALORE DI MERCATO MEDIATO $577.000,00/2 = \underline{\underline{€ 288.500,00}}$

In sintesi si avrà un valore a mq pari a $(€ 288.500,00/353,72mq = € 815.61 \text{ mq})$ arrotondato a € 815,62
Al valore di mercato stimato vanno aggiunti gli oneri per l'applicazione del Piano Casa (L.R. 19/2009 e L.R. 16/2014) che ammontano a **€ 1.100,89** più **€ 264,65** così come calcolati dal Geom. Francesco Giancristiano in data 17.11.2016 (Prot. N. 4499 del Comune di Auletta del 17/11/2016 - Vedi allegato 4 -).

In sintesi il valore di mercato con la quota di giardino, oneri ed oblazioni per sanare la difformità sarà dato da:

AL VALORE DI MERCATO = € 288.500,000

Si sommano gli **oneri per l'applicazione del Piano Casa € 1.365,54 = A carico dell'acquirente**

Per un Totale Complessivo pari a

€ 288.500,00 + € 1.365,54 = € 289.865,54

Che si arrotondano a

€ 290.000,0000



Risposta al dodicesimo punto del quesito



Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Risposta



Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise, pertanto, la stima è stata fatta per l'intero immobile.

Risposta al tredicesimo punto del quesito

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



Risposta

Dall'Estratto Degli Atti di Matrimonio dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Auletta (Vedi allegato n° 6) si è potuto rilevare che la Sig.ra *** come già individuato e il coniuge

Sig. ***** , a far data dal 30/01/1992 (a

rogito del Notaio Dr. AMATO del distretto notarile di Salerno –Sala Consilina) hanno scelto il regime della separazione dei beni.



Note conclusive

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per ogni chiarimento.

Allega i verbali delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione di corredo ed a quella a lui prodotta dalle parti unitamente alle memorie dei loro consulenti.

Con osservanza.

Petina, li 03/12/2016

(seguono allegati con distinta)



Il CTU.

(Dott. Arch. Domenico AURICCHIO)



DISTINTA DEGLI ALLEGATI
ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



- All. 1. Verbale Sopralluogo del 29/07/2016.
- All. 2. Richiesta direttive in merito all'esecuzione n° 82/2013.
- All. 3. Certificato di destinazione Urbanistica del Comune di Auletta (SA).
- All. 4. Copia conforme alla C.E. N° 25 del 23/09/1999 con progetto allegato.
- All. 5. Calcolo oneri applicazione Piano Casa;
- All. 6. Elaborato planimetrico Planimetrie aggiornate e visure catastali;
- All. 7. Estratto riassuntivo di atto di matrimonio;
- All. 8. Foto Esterne ed Interne del Fabbricato;
- All. 9. Notula competenze.



TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Ex Tribunale di Sala Consilina (SA)

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 82/2013

G.I. Dr. Alessandra ZINGALES

Vertenza promossa da: **BANCA DELLA CAMPANIA SPA.**

Via Filangieri 36, NAPOLI.
per il tramite **dell'Avv. Bruno MEOLI**

dom.to c/o Avv. Rosa LEFANTE Sassano (SA).

Debitore **xxxxxxxx(Datrice Ipotecaria)**

Località Mattina snc, xxxxxxxxxxx

Custode Giudiziario: **Dott. Giuseppe LAMMARDO**

Oggetto : richiesta direttive in merito all'esecuzione n° 82/2013.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20/07/2016, si rileva quanto segue: il fabbricato oggetto di pignoramento ha una destinazione residenziale al Piano Terra, diversa da quella risultante nel titolo abilitativo conseguito con C.E. in Sanatoria 25/99, nel quale solo in parte risulta destinato a uso residenziale. Per il Piano Seminterrato, invece, si è riscontrata non solo una diversa distribuzione degli ambienti, ma anche una cubatura aggiuntiva rispetto alla C.E. n° 25/99.

Nell'accatastamento del fabbricato, avvenuto in data 25.08.2004, a firma dello stesso tecnico della C.E. in Sanatoria n° 25/99, risultano le reali destinazioni d'uso rilevate in data 28.07.2016 dal sottoscritto.

Considerato:

- che il Piano Casa Campania L.R. N.19/2009 integrata dalla L.R. N.1/2011 dall'art. 6 bis "interventi edili in zona agricola" recita:

ASTE GIUDIZIARIE.it



1. *“nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d’uso di immobili o di loro parti, **regolarmente assentiti**, per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell’azienda agricola;*
2. *per gli immobili di cui al comma 1 è possibile applicare le disposizioni dell’art.4 o dell’art.5 della presente legge, con l’obbligo di destinare non meno del venti per cento della volumetria esistente ad uso agricolo;*
3. *le opere di urbanizzazione primaria, nelle zone agricole e nelle zone classificate E interessate da interventi previsti dal presente articolo, sono realizzate a spese dei soggetti richiedenti i singoli interventi secondo le disposizioni della vigente normativa in materia edilizia....”*

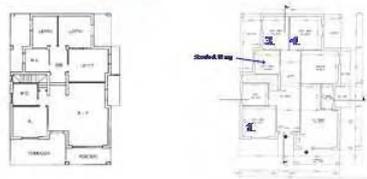
➤ Che l’art. 12 bis del “Piano Casa Campania” introdotto con la Legge Regionale N.1 del 5/1/2011, detta:

1. *La presente legge si applica soltanto ai fabbricati regolarmente autorizzati al momento della richiesta di permesso a costruire, ricadenti sull’intero territorio regionale.*
 2. *Le norme della presente legge prevalgono su ogni altra normativa regionale, anche speciale, vigente in materia, fermo restando, per le zone vincolate, il parere obbligatorio delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso, così come individuate dall’art. 32 della legge 47/1985 e successive modifiche.*
- Che il **mutamento di destinazione d’uso nelle zone agricole – zona E – è sempre soggetto a permesso di costruire” (modificato dalla Legge Regionale N.16/2004) così come l’eventuale ampliamento del 20 % calcolato sulla cubatura realizzata.**

IL fabbricato in esame rientra nell’applicazione della L.R. 19/2009 .

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE GIUDIZIARIE.it

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO		PIANTA PIANO TERRA	
1= DA DEPOSITO AGRICOLO	A	CUCINA mq	19.35
2= DA DEPOSITO AGRICOLO	A	W.C. mq	4.13
3= DA DEPOSITO AGRICOLO	A	LETTO mq	13.90
4= DA DEPOSITO AGRICOLO	A	LETTO mq	17.50
		TOTALE mq	54.88

ASTE GIUDIZIARIE.it

In sintesi, il fabbricato, pur presentando una diversa destinazione d'uso al Piano Terra (che si concretizza in circa 54.88 mq) e una volumetria aggiuntiva al Piano Seminterrato pari a mc 137.48 **in virtù della Legge N.19/09 e s.m.i. (Piano Casa Campania) può essere oggetto di cambio di destinazione d'uso (relativamente al Piano Terra) passando da deposito agricolo a civile abitazione (così come già accertato) e oggetto dell'ampliamento pari al 20 % per quanto concerne la cubatura aggiuntiva ("L. R. 6 del 05/04/2016") rilevata al Piano Seminterrato (137.60 mc).**



ASTE GIUDIZIARIE.it

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO		PIANTA PIANO SEMINTERRATO	
Ø = DA PORTICO	A	DEPOSITO AGRICOLO mq	47.45
		TOTALE mq	47.45
A CUI VANNO SOMMATI 47.45 mq x 2.90 m = 137.60 mc			

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il legislatore, in merito all'applicazione della L.R. 19/09, chiarisce (art. 6 bis comma 2 L.R. 19/2009) che è possibile applicare entrambe le possibilità previste:

1. il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale;



2. l'ampliamento del fabbricato pari al 20% della cubatura regolarmente assentita.

In tal modo rientra il cambio di destinazione d'uso (pari a mq 54.88 del Piano Terra) e il 20% della cubatura realizzata sino ad una potenzialità pari a 119.76 mc contro i 137.60 realizzati e demolendo la parte in eccesso di 17.84 mc.

Si può applicare, a parere dello scrivente, la L.R. 16/2014, che ha stabilito la sanatoria per gli interventi realizzati prima dell'entrata in vigore del Piano Casa, che risultano conformi ai limiti volumetrici della norma come confermato dal collegato alla legge di stabilità regionale per il 2016. In quest'ultima disposizione viene assicurata la possibilità anche agli interventi realizzati senza permesso dopo l'entrata in vigore del Piano Casa del 2009 (29 dicembre 2009) che, per le loro caratteristiche, rientrino tra gli ampliamenti fino al 20% e alle demolizioni/ricostruzioni con premio di cubatura entro il 35% ammessi dal Piano Casa.

Non si può inoltre sanare la mancata realizzazione della passerella risultante negli elaborati progettuali per la C.E. in Sanatoria n° 25/99 del 23.09.1999 e nell'accatastamento del 25.08.2004 prot. SA0344707, ma inesistente (come da allegati fotografici).

La mancata realizzazione di quest'opera genera innumerevoli problematiche inderogabili ai sensi del D.M. 1444/1968:

1. Vengono a cadere le distanze regolamentari tra i fabbricati (progettualmente la passerella doveva avere una lunghezza di mt 7.0 mettendo di fatto i fabbricati in comunione) e quindi abbattendo le distanze pari a mt 12 tra fabbricati, previste dalle Norme di Attuazione del P.R.G.
2. Si crea un'ulteriore difformità nei confronti della C.E. in sanatoria, n° 25/99 e dell'accatastamento in cui viene riportata come esistente.

Tutto ciò premesso, al fine di un corretto prosieguo della stima dell'immobile si

CHIEDE

alla S.V.:

1. La possibilità di poter applicare entrambe le ipotesi previste dalla L.R. 19/2009 e L.R. 16/2014 ossia:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- a. Cambio di Destinazione d'uso al Piano Terra (Mq 54.88) e il premio cubatura del 20% già esistente e realizzata al Piano Seminterrato per circa 119.76 mc e demolizione della parte eccedente pari a 17.84 mc.**
- b. Di poter andare in deroga al D.M. 1444/1968 che;**

prevede i limiti di distanza tra i fabbricati per le diverse zone territoriali. Quest'ultima disposizione è volta ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario e quindi tutela un interesse non nella disponibilità dei privati e delle amministrazioni locali ma predeterminato in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza.

La norma prevede alcune eccezione: sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di **“piani particolareggiati o lottizzazioni”** convenzionate con previsioni plano-volumetriche (L. n 98/2013 convertito con D.L 69/2013.). L'eccezione è fondata sul presupposto che la realizzazione *ex novo* e così pure la sistemazione integrale di un insieme di edifici, consentano di adottare soluzioni progettuali e accorgimenti tecnici in grado di evitare problemi igienico-sanitari anche con una distanza inferiore a 10 metri.

La deroga è logicamente riferibile all'ambito territoriale ricompreso nei suddetti piani e considerata nella progettazione unitaria.

Tale deroga, a parere dello scrivente, può essere applicata al caso in questione perché:

- 1) l'iniziale richiesta di concessione si è configurata per la realizzazione di due fabbricati che di fatto ha dato vita ad una lottizzazione (anche se non convenzionata e se concretamente non progettata). Questo, probabilmente è stato, l'accorgimento progettuale che ha dato origine ai 7.0 mt di distanza dei fabbricati con la relativa passerella. L'inesistenza della passerella non crea intercapedini nocive sotto il profilo igienico sanitario e non vi sono in concreto pericoli di peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie all'interno delle abitazioni;

La mancata realizzazione della passerella mette in essere nuove distanze tra i fabbricati che possono essere risolte:

- a. o andando in deroga;**



- b. o con la realizzazione della stessa (come previsto da C.E. in Sanatoria n° 25/99);
- c. o con la demolizione per circa 5.0 m. lineari del fabbricato per tutta la sua interezza.

Visto l'art. 873 del C.C. relativamente alle distanze tra costruzioni e considerando che nel nostro caso l'edificio è posizionato a 3.5 m. dal confine, il sottoscritto riterrebbe più opportuno, nell'interesse di tutte le parti, applicare la deroga.

Infine, si precisa che, dal tipo mappale del fabbricato, la graffatura presuppone la pertinenzialità del terreno (Sub 1 corte comune e indivisa), che, pertanto, dovrà essere compreso nella stima da affrontare.

Il sottoscritto ringrazia per la disponibilità e la fiducia accordatagli in attesa di eventuali nuove disposizioni in merito.

Petina , li 10.08.2016

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL CTU

(Dott. Arch. Domenico AURICCHIO)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico Arch. Domenico AURICCHIO

Corso Umberto I° - 8 - 84020 Petina (SA) Tel/Fax - 082/976446 Cell 3280644179 email domenico.archiscalinet.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

