

TRIBUNALE DI SALERNO
III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. n. 269/10 R.G.E. promosso da BANCA SELLA SUD ARDITI GALATI s.p.a.
c. /

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA
STIMA del COMPENDIO IMMOBILIARE

1. CONFERIMENTO dell'INCARICO e QUESITI

Nell'ambito del procedimento in epigrafe, in data 25/10/11, l'Ill.mo G.E. dr Alessandro BRANCACCIO ha conferito l'incarico di C.T.U. (nomina del 16/09/11) per la STIMA dei Beni sottoposti alla procedura *de qua* al sottoscritto esperto Gianfranco TRIUZZI, iscritto all'*Albo dei Dottori Agronomi della provincia di Salerno* al n. 347 e a quello dei *Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno* dal 30/12/1985, con studio tecnico in Salerno alla via D. Vietri 20, fissando al 28/02/2012 la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita dei beni pignorati.

In quella sede ho prestato giuramento secondo la formula di rito, accettando di rispondere ai quesiti elencati nel verbale di conferimento di incarico (ALLEGATO n. 1).

2. SVOLGIMENTO delle OPERAZIONI

In occasione del conferimento dell'incarico, ho provveduto sia a verificare la documentazione (resa ai sensi dell'*art. 567 -2° comma- del C.P.C.*) prodotta dal creditore pignorante, di cui si è riscontrata la idoneità e sostanziale completezza, che ad esaminare gli atti depositati e allegati al fascicolo della procedura, estraendo copia di parte della documentazione ivi contenuta.

Ho pertanto avviato, nel mese di ottobre, le operazioni peritali recandomi più volte presso l'*Agenzia del Territorio di Salerno* (Uffici del Catasto Fabbricati, Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio del Registro e Conservatoria RR. II.), presso gli *Uffici Settore Urbanistica, Anagrafe e Stato Civile* del *Comune di Giffoni Sei Casali*, al fine di reperire idonea documentazione tecnica, urbanistica ed amministrativa afferente ai beni pignorati ed anagrafica/civile relativa agli esecutati.

Le operazioni di sopralluogo, previa comunicazione e invito alle parti con lettera inviata a mezzo di posta elettronica del 15/11/11 (con messaggio inviato dai destinatari di avvenuta

ricezione della mail), hanno avuto inizio in data 24/11/11 presso l'immobile pignorato ubicato in via *Serroni* n. 11 del comune di *Giffoni Sei Casali*.

In quella occasione ho rinvenuto sui luoghi la sig.ra [redacted] madre degli esecutati. Sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi in data 8 e 15 dicembre 2011 ed in data 10/01/2012 (vedi verbali ALLEGATO n. 2).

Nel corso delle operazioni peritali, considerata la notevole superficie dei fabbricati, mi sono avvalso, per le operazioni di rilievo tecnico, della collaborazione dell'arch. Elettra Celebrano, con la quale ho effettuato le più opportune misurazioni, riprese fotografiche ed osservazioni tecniche.

Infine mi sono recato ed ho contattato in loco alcuni agenti immobiliari, legali e tecnici liberi professionisti, per assumere informazioni sul mercato immobiliare della zona.

3. ELENCO, DISAMINA e RISPOSTE ai QUESITI PERITALI

3.1. Identificazione dei dati catastali e confini, descrizione dell'immobile pignorato, verifica della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e di eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

La procedura esecutiva n. 269/10, contro i tre germani [redacted] è stata promossa dalla *Banca Sella Sud Arditi Galati s.p.a.* (ora *Banca Sella s.p.a.*), rappresentata dall'avv. Marco D'Aragona. Il rappresentante degli esecutati è l'avv. Domenico Manzione.

L'esecuzione ha per oggetto quattro distinti fabbricati (3 civili abitazioni e 1 deposito ubicati in un edificio -con pianta di superficie ca. 293 mq- di quattro livelli compreso quello terraneo) ed 1 piccolo appezzamento di terreno di ca. 500 mq destinato a giardino situati alla frazione *Capitignano* del comune di *Giffoni Sei Casali*

Ognuno dei tre esecutati è proprietario esclusivo di un appartamento (accatastato come civile abitazione categoria A/2) mentre [redacted] risulta proprietaria esclusiva anche dei locali deposito ubicati al livello terraneo (sub.5) e del terreno agricolo destinato a giardino (p.lla n. 86). Tutti i su elencati immobili sono compresi all'interno di una superficie complessiva di ca. 2015 mq catastali delimitata da recinzione.

3.1.1. IDENTIFICAZIONE dei DATI CATASTALI e CONFINI

Le unità immobiliari risultano attualmente individuate (vedi ALLEGATI nn. 3 – visure storiche, mappe e planimetrie dei fabbricati) sia nel Catasto Fabbricati del comune di *Giffoni Sei Casali*:

Foglio n. 34 p.lla n. 304 – Subalterno n. 3 - Categoria A/2 – Classe 6 - 10 vani - Rendita Catastale € 929,62 - via Serroni piano 1¹ - Intestato per la piena proprietà a [redacted]

Foglio n. 34 p.lla n. 304 – Subalterno n. 4 - Categoria A/2 – Classe 6 - 10 vani - Rendita Catastale € 929,62 - via Serroni piano 1 - Intestato per la piena proprietà a [redacted]

Foglio n. 34 p.lla n. 304 – Subalterno n. 2 - Categoria A/2 – Classe 6 - 5 vani - Rendita Catastale € 464,81 - via Serroni piano 1 - Intestato per la piena proprietà a [redacted]

Foglio n. 34 p.lla n. 304 – Subalterno n. 5 - Categoria C/2 – Classe 4 – Consistenza 243 mc. - Rendita Catastale € 376,50 – via Serroni piano T. - Intestato per la piena proprietà a [redacted]

che nel **Catasto Terreni:**

Foglio n. 34 p.lla n. 86/(ex 86b) – qualità Seminativo – Classe 3 – 508 mq – Reddito Dominicale € 1,84 Reddito Agrario € 2,89 - Intestato per la piena proprietà a [redacted]

CONFINI

- Confini dell'edificio e corte comune: s. p. n.76/via Serroni a nord, beni di proprietà [redacted], salvo altri o aventi causa, a est e sud (p.lla n. 284) e beni di proprietà [redacted] s.r.l., salvo altri o aventi causa, a ovest (p.lla n 175).
- Confini p.lla n. 86: con via Serroni a nord, con corte comune a sud ed ovest, proprietà [redacted], salvo altri o aventi causa, a est.
- Confini deposito (sub.5): ubicato al livello terraneo: con corte comune su tre lati e con terrapieno a nord.
- Confini appartamento (sub.2) ubicato al primo piano: pianerottolo condominiale a nord, corte comune su tre lati e ad ovest con appartamento di proprietà [redacted] salvo altri o aventi causa.
- Confini appartamento (sub.3) ubicato al secondo piano: pianerottolo condominiale a nord e con corte comune su quattro lati.
- Confini appartamento mansardato (sub.4) ubicato al terzo piano: pianerottolo condominiale a nord e con corte comune su quattro lati.

3.1.2. DESCRIZIONE degli IMMOBILI PIGNORATI

N.B.: Si rimanda alle distinte schede della DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA con indicazione dei punti scatto foto e agli elaborati nn. 1/9, per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione degli immobili e delle pertinenze comuni di seguito riportata.

Gli immobili sono ubicati alla frazione *Capitignano* del comune di *Giffoni Sei Casali*, via Serroni n. 11 (km. 1,7 della S.P. n.76, di fronte alla [redacted] s.r.l.), distano ca. 1,5 km, in direzione sud dal centro del paese di *Giffoni Sei Casali* e ca. 18 km dal centro di Salerno.

¹ Indicazione del piano errata per i sub.3 e sub.4.

La zona è compresa nella fascia *pedecollinare* della *Piana dei Picentini*, contornata da rilievi con elementi apprezzabili per panoramicità, salubrità e presenza di vaste aree poco antropizzate ricoperte da vegetazione autoctona e boschiva. Il compendio immobiliare si trova in un'area valliva a giacitura lievemente declive a un'altimetria di ca. 188 m s.l.m.

Nell'area immediatamente circostante ed in altre località limitrofe (*Malche*, altre frazioni del comune di *Giffoni Valle Piana*, *San Cipriano Picentino* ecc.) è abbastanza considerevole la presenza di fabbricati residenziali; in particolare si rilevano numerose case a schiera in edifici a due/tre livelli, villini singoli o bifamiliari con giardino, altre residenze con pertinenze comuni ecc., edificate soprattutto negli anni 80/90 su aree originariamente a prevalente natura agricola. Sono presenti anche alcuni opifici, piccole fabbriche e industrie, officine e laboratori artigianali, aree agricole coltivate e non, ecc.

Scarsa è la presenza, nelle immediate vicinanze, di esercizi commerciali (negozi, alimentari e supermercati, bar, chiese, banche, uffici pubblici), distanti ca. 1 km dall'area in oggetto. Comunque nella zona sono presenti le comuni infrastrutture e opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, linea elettrica e telefonica, fognature, rete metano -attiva a breve-); la rete viaria stradale è adeguata e servita da mezzi di trasporto pubblici urbani e interurbani.



Tutte le unità del compendio immobiliare sono intercluse in una superficie di forma rettangolare di ca. 2.015 mq delimitata da recinzione (costituita da muretti in conglomerato cementizio e ringhiere in profilati di ferro) comprensiva di corte comune pavimentata scoperta, con accesso sia da ampio cancello carrabile (in profilati di ferro a due battenti e apertura manuale, distante ca. 5 m dalla carreggiata stradale di via Serroni), che da piccolo cancello pedonale.



Al centro di questa superficie è presente un edificio circondato da una corte comune scoperta e da aiuole (sulla quale vegetano numerose piante ornamentali arboree ed arbustive in ottimo stato vegetativo) di larghezza comprese tra ca. 80/200 cm adiacenti a tre lati della recinzione; il tutto è individuato da particella n. 304 (ente urbano), di superficie catastale di 1.507 mq. Sono presenti inoltre, all'interno della corte comune, due attigui locali seminterrati (di piccola superficie ed altezza, uno adibito a forno, l'altro ad box auto). Internamente (in adiacenza al

cancello d'ingresso, al lato della recinzione parallelo alla *via Serroni* ed ai locali seminterrati), è ubicato il giardino di 508 mq catastali (catasto terreni) individuato da p.lla n. 86, anch'essa pignorata.

L'edificio, autorizzato con parere favorevole della preposta commissione edilizia comunale nel 1976 e ampliato dagli aventi titolo negli anni immediatamente successivi, è costituito da un fabbricato di quattro livelli (un terraneo e tre sovrastanti livelli, con pianta di ca. 293 mq). Tutte le unità immobiliari (censite nel catasto edilizio urbano) dell'edificio, ad esclusione di un appartamento di terzi, sono di proprietà degli esecutati.

Al livello terraneo del fabbricato sono ubicati 2 distinti locali, di superficie utile complessiva di ca. 266,90 mq, costituenti il deposito (sub.5 proprietà [REDACTED]), fuori terra su un lato e seminterrato sugli altri tre lati.

Al secondo livello (o primo piano) è presente un appartamento (sub.2 proprietà [REDACTED]), di superficie utile ca. 90 mq, che occupa poco meno della metà dell'intera superficie del piano, confinante con appartamento di terzi (non oggetto di esecuzione).

Al terzo livello (o secondo piano) sono presenti due distinti appartamenti, rispettivamente di ca. 101,70 mq e 86,80 mq di superficie utile, con piccolo accesso/ingresso comune, che occupano la superficie dell'intero piano. Esse costituiscono formalmente l'unica unità immobiliare pignorata di complessivi 187,50 mq (sub.3 di proprietà [REDACTED]).

Al terzo livello (o terzo piano) è ubicato un unico appartamento mansardato (sub. 4 proprietà Genovese Antonio), di superficie utile di ca. 182,40 mq interamente abitabile con altezze comprese tra 2,30 e 3,80 m.

Tutti gli appartamenti sono raggiungibili a mezzo di corpo scala esterna comune con struttura in c.a. e sono delimitati in parte da balconi e ampi terrazzini (questi ultimi coperti per le unità sub.3 e sub.4).

Anche la particella di terreno destinata a giardino, adiacente al lato nord della corte comune pavimentata e di superficie catastale di 508 mq (Catasto Terreni - p.lla n. 86 proprietà [REDACTED]) è ubicata all'interno della recinzione.

CARATTERISTICHE dell'EDIFICIO e delle pertinenze esterne

L'intero edificio è stato edificato inizialmente alla fine degli anni '70 (locali deposito del piano terraneo e abitazioni al primo livello) e presumibilmente dopo pochi anni è stato elevato di ulteriori due livelli. Le strutture portanti dell'intero fabbricato sono costituite da pilastri e travi in cemento armato, tetto a doppia falda con manto di tegole di finitura. Le pareti esterne (*tamponature*) del piano terra sono in laterizio dello spessore di ca. 30 cm., in parte dotata di zoccolatura in mattoni, quelle dei piani in elevazione sono in mattoni forati a doppia fodera. Tramezzi di tavole e scala esterna con struttura in c.a. pavimentata con mattonelle in cotto.

Gli esterni sono trattati ad intonaco cementizio del tipo graffiato tinteggiati di colore beige, con marcapiani di colore verde scuro. Le ringhiere esterne dei terrazzi e delle balconate sono in ferro verniciato (bianco e verde). Le rifiniture e i rivestimenti sono di tipo economico. Si presenta all'esterno in uno stato di conservazione complessivamente mediocre, per cui sono da prevedere degli interventi, non urgenti, di manutenzione conservativa (revisione dell'intonaco esterno e pitturazione, ecc.).

L'edificio è dotato dei principali impianti (impianto fognario, idrico, elettrico, telefono, ecc.). Sarà possibile, in tempi brevi, l'allacciamento alla fornitura di gas metano (alcuni inquilini hanno già presentato richiesta di allacciamento alla rete). Non sono state rilevate, a vista, presenza di superfici e/o materiali in amianto.

La corte comune circonda su tutti i lati l'edificio ed è pavimentata con mattonelle di cemento di colore rosso. Sono inoltre presenti sulla superficie della corte comune due piccoli ed attigui locali seminterrati destinati a box. Intorno alla recinzione esterna, costituita da profilati di ferro di altezza variabile infissi in muretto in cemento, sono presenti delle aiuole di varia ampiezza, sulle quali sono presenti numerosi esemplari di essenze arboree ed arbustive (magnolia, abete, cipresso, varie specie di pino, mimosa arborea, palme, olivo, fico, alloro, callistemone ecc.) di età variabile tra i 10 ed i 30 anni ca., curate e in buono stato vegetativo.

L'accesso alla corte comune, ubicato su via Serroni, è costituito da un cancello pedonale (largo ca. 90 cm) e da un attiguo cancello carrabile a due battenti (largo ca. 4,60 m) con apertura manuale.

3.1.2.1. DESCRIZIONE delle SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

3.1.2.2. DEPOSITO PIANO TERRANEO (p.lla n. 304 sub.5)

Il livello terraneo del fabbricato è attualmente suddiviso in due distinti locali, entrambi adibiti a deposito, completamente fuori terra su un lato e seminterrato sugli altri tre lati.

La **superficie utile netta** totale dell'intero immobile è di **ca. 266,90 mq**, con altezza variabile da ca. 3,08 m a 2,88 m; la superficie lorda² è di ca. 293 mq.

Il più ampio dei due locali (denominato negli elaborati "Deposito n. 1") si presenta allo stato grezzo, l'altro ("Deposito n. 2") è stato ristrutturato pochi anni fa.

Il **Deposito n.1** (sup. totale netta ca. **mq 214,40**) è suddiviso in due ambienti; il primo con accesso diretto dalla corte esterna ha una superficie netta di ca. 173,75 mq (oltre a quella di annesso locale WC di ca. 3,05 mq), l'altro di ca. 37,60 mq. Tutta la pavimentazione è in battuto cementizio e le pareti sono intonacate ma non tinteggiate. La porta d'ingresso è in ferro verniciato e le aperture sono munite di griglia e/o grate metalliche sprovviste di vetri.

Lo stato d'uso è molto trascurato e denota segni di vetustà. Anche gli impianti idrici ed elettrici sono vetusti e realizzati in modo approssimativo.

Il **Deposito n.2** (sup. totale netta ca. **mq 52,50**), anch'esso accessibile dalla corte esterna, presenta una superficie netta di ca. 50,00 mq oltre a quella di annesso locale WC di ca. 2,50 mq. Tutto il locale è pavimentato con monocottura a colori tenui, con rivestimenti analoghi nel bagno. La porta d'ingresso è in ferro verniciato e vetro e non sono presenti altre aperture.

Lo stato d'uso è nel complesso sufficiente, sebbene si osservano su alcune pareti macchie di umidità. L'impianto elettrico, realizzato recentemente ma senza dichiarazione di conformità, è costituito da canaline esterne in p.v.c.

3.1.2.3. ABITAZIONE PRIMO PIANO (p.lla n. 304 sub.2)

² Superficie lorda o commerciale -D.P.R. 138/1998-, determinata computando oltre alla superficie utile netta, quella dei muri interni e di quelli perimetrali esterni.

Accesso all'abitazione da rampa scale esterna. La **superficie utile netta** dell'appartamento è di **ca. 90 mq**, con altezza di ca. 2,90 m e superficie lorda³ ca. 104,40 mq. Comprende inoltre un balcone e un terrazzino coperto di pertinenza esclusiva.

La superficie utile netta è costituita dai seguenti ambienti e relative superfici:

- **Ingresso e corridoio** di superficie ca. 17,80 mq;
- **Soggiorno** di superficie ca. 16,30 mq con balcone, comunicante con cucina.
- **Cucina** di superficie ca. 13,80 con finestra.
- **Camere da Letto 1**, di superficie ca. 16,20 con balcone.
- **Camere da Letto 2**, di superficie ca. 16,20 con finestra.
- **Bagno** di superficie ca. 9,70 m con due finestre (dotato di box doccia angolare).

Sono presenti inoltre le seguenti **pertinenze esclusive**:

- **Terrazzino coperto** adiacente al vano soggiorno ed all'ingresso di superficie **ca. 32,40 mq** (di cui ca. 2,65 mq occupati da un ripostiglio abusivo).
- Balcone adiacente alla Camera da Letto 1 di superficie di ca. 10,40 mq.

RIFINITURE dell'UNITA' IMMOBILIARE

- **PORTONCINO D'INGRESSO**: a due ante di pino rosso in normale stato di conservazione.
- **PERSIANE ESTERNE**: in alluminio anodizzato effetto legno, ante alla romana con alette orientabili. Buono stato di conservazione.
- **INFISSI**: con battenti in legno di pino rosso. Sufficiente stato di conservazione.
- **PORTE INTERNE**: di tipo economico; n. 5 porte di cui una scorrevole con vetrate colorate nel corridoio, 1 munita di vetrata in cucina e 3 cieche per il bagno e le due camere da letto.
- **PAVIMENTI e RIVESTIMENTI**: in ceramica per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno (ristrutturato recentemente) nel quale sono presenti pavimenti e rivestimenti di grande formato in *gres porcellanato* di buona fattura, con alle pareti inserti in mosaico di analogo materiale.
- **FINITURE INTERNE**: pareti intonacate tinteggiate con idropittura prevalentemente di colore bianco.

IMPIANTI

- Impianto elettrico sottotraccia, con quadro elettrico dotato di salvavita. Manca opportuna certificazione di conformità.
- Linea telefonica fissa.
- Riscaldamento con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio verniciato.
- Impianto idrico sanitario sottotraccia realizzato recentemente, con produzione di acqua calda a mezzo di caldaia esterna a gas.
- Recapito delle acque nere in rete fognaria previo passaggio delle acque in vasca *Imhoff* e recapito finale alla rete comunale con sollevamento dei reflui a mezzo di elettropompa.

STATO di MANUTENZIONE e VETUSTA'

Lo stato conservativo è sufficiente per quanto attiene ai locali interni ed agli impianti idrici ed elettrici. Anche le pertinenze esclusive evidenziano uno stato conservativo sufficiente mentre si evidenzia la presenza, su una ridotta superficie del terrazzino, di un piccolo locale ripostiglio realizzato abusivamente.

3.1.2.4. ABITAZIONE/I SECONDO PIANO (p.lla n. 304 sub.3)

L'unità immobiliare ha una superficie totale **utile netta ca. 187,50 mq** e superficie lorda ca. 216,90 mq, risulta accatastata come singola civile abitazione. Poiché si è riscontrata in sede di sopralluogo la presenza di due distinti appartamenti (con accesso da piccolo disimpegno comune attiguo al pianerottolo del vano scale), essi vengono descritti separatamente distinguendo quello con esposizione parziale su **lato est (A)**, abitato dalla proprietaria [], da quello con esposizione su **lato ovest (B)** condotto in affitto.

³ Determinata per le abitazioni sub.2, sub.3, sub.4 computando oltre alla superficie utile netta, quella dei muri interni, quelli perimetrali esterni ed il 50 % dei muri in comunione (non per il sub.4); non è stata invece inclusa, per questo e per gli altri appartamenti pignorati, la superficie dei terrazzini e dei balconi.

3.1.2.4.1. APPARTAMENTO -A-

La **superficie utile netta** dell'appartamento è di **ca. 100,70 mq**, altezza di ca. 2,90 m e superficie lorda ca. 116,50 mq. Comprende inoltre un balcone e un terrazzino coperto di pertinenza esclusiva.

La superficie utile netta è costituita dai seguenti ambienti e relative superfici:

- **Ingresso comune** (50%) di ca. 2,40 mq, **ingresso e corridoi** ca. 15,40 mq.
- **Soggiorno** superficie ca. 22,80 mq con balcone e camino, comunicante con cucina.
- **Cucina** di superficie ca. 18,40 con finestra.
- **Camere da Letto 1**, di superficie ca. 16,60 con balcone.
- **Camere da Letto 2**, di superficie ca. 16,20 con finestra.
- **Bagno** di ca. 5,40 m con una finestra (dotato di box doccia).
- **Ripostiglio** di ca. 3,50 mq con una finestra.

Sono presenti inoltre le seguenti **pertinenze esclusive**:

- Terrazzino coperto adiacente al vano soggiorno ed all'ingresso di superficie ca. **32,70 mq⁴**.
- Balcone adiacente alla camera da letto di superficie ca. 10,40 mq.

RIFINITURE dell'UNITA' IMMOBILIARE

- PORTONCINO D'INGRESSO COMUNE: a due ante di pino rosso in normale stato di conservazione.
- PORTONCINO AUTONOMO: a due ante impiallacciato a mogano in normale stato di conservazione.
- PERSIANE ESTERNE: in alluminio anodizzato effetto legno, ante alla romana con alette orientabili. Buono stato di conservazione.
- INFISSI: con battenti in legno di pino rosso. Sufficiente stato di conservazione.
- PORTE INTERNE: di tipo economico; n. 5 porte di cui una munita di vetrata in cucina e 4 cieche impiallacciate in mogano per il bagno, il ripostiglio e le due camere da letto.
- PAVIMENTI e RIVESTIMENTI: in ceramica per tutti gli ambienti, sostituite recentemente nella cucina e nel bagno.
- FINITURE INTERNE: pareti intonacate tinteggiate recentemente con idropittura di colorazione prevalentemente con toni tenui.

IMPIANTI

- Impianto elettrico sottotraccia, con quadro elettrico dotato di salvavita. Manca opportuna certificazione di conformità.
- Riscaldamento con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio preverniciato.
- Impianto idrico sanitario sottotraccia realizzato recentemente con produzione di acqua calda a mezzo di caldaia esterna a gas.
- Recapito delle acque nere in rete fognaria previo passaggio delle acque in vasca *Imhoff* e recapito finale alla rete comunale con sollevamento dei reflui a mezzo di elettropompa.
- Impianto di riscaldamento con caldaia muraria a gas per la produzione di acqua calda.
- Camino nel soggiorno.

STATO di MANUTENZIONE e VETUSTA'

Lo stato conservativo è buono per quanto attiene ai locali interni ed agli impianti idrici ed elettrici. Le pertinenze esclusive evidenziano uno stato conservativo sufficiente.

3.1.2.4.2. APPARTAMENTO -B-

La **superficie utile netta** dell'appartamento è di **ca. 86,80 mq**, altezza di ca. 2,90 m e superficie lorda ca. 100,40 mq. Comprende inoltre un balcone e un terrazzino coperto di pertinenza esclusiva.

La superficie utile netta è costituita dai seguenti ambienti e relative superfici:

⁴ Ai fini del computo della stima del loro valore, si osserva che, alle superfici dei terrazzini coperti di pertinenza esclusiva indicata per l'appartamento A e a quella di seguito indicata per l'appartamento B, verrà aggiunta la superficie di terrazzino coperto (attualmente di uso comune) di ca. 9,40 mq antistante l'ingresso. **La superficie complessiva dei terrazzini coperti è pertanto di mq. 115,90 mq.**

- **Ingresso comune** (50 %) di ca. 2,40 mq, **ingresso e corridoi** di superficie ca. 16,00 mq.
- **Soggiorno** di superficie ca. 18,50 mq con 2 balconi.
- **Camera da Letto**, di superficie ca. 17,20 con balcone.
- **Cameretta**, di superficie ca. 9,40 con finestra.
- **Cucina** di superficie ca. 14,20 con balcone.
- **Bagno** di ca. 6,25 m con una finestra (dotato di box doccia).
- **Ripostiglio** di ca. 2,85 mq senza finestra.

Sono presenti inoltre le seguenti **pertinenze esclusive**:

- Terrazzino coperto adiacente all'ingresso, al vano soggiorno e alla camera da letto di superficie ca. **73,80** mq.
- Balcone adiacente alla cucina di superficie ca. 14,80 mq.

RIFINITURE dell'UNITA' IMMOBILIARE

- **PORTONCINO D'INGRESSO COMUNE**: a due ante in massello di pino rosso in normale stato di conservazione.
- **PORTONCINO AUTONOMO**: a due ante impiallacciato a mogano in normale stato di conservazione.
- **PERSIANE ESTERNE**: alcune in legno di pino rosso con ante alla romana ad alette fisse in mediocre stato di conservazione. Altre in alluminio anodizzato effetto legno, ante alla romana con alette orientabili in buono stato di conservazione.
- **INFISSI**: con battenti in legno di pino rosso. Sufficiente stato di conservazione.
- **PORTE INTERNE**: di tipo economico; n. 5 porte di cui una munita di vetrata in cucina e 4 cieche impiallacciate in mogano per il bagno, il ripostiglio e le due camere.
- **PAVIMENTI e RIVESTIMENTI**: In ceramica per tutti gli ambienti, di buona fattura e sostituite recentemente nella cucina e nel bagno.
- **FINITURE INTERNE**: Pareti intonacate tinteggiate recentemente con idropittura di colorazione prevalentemente in bianco.

IMPIANTI

- Impianto elettrico sottotraccia, con quadro elettrico dotato di salvavita. Manca opportuna certificazione di conformità.
- Riscaldamento con caldaia esterna a gas e radiatori in alluminio preverniciato.
- Impianto idrico sanitario sottotraccia realizzato recentemente con produzione di acqua calda a mezzo di caldaia esterna a gas.
- Recapito delle acque nere in rete fognaria previo passaggio delle acque in vasca *Imhoff* e recapito finale alla rete comunale con sollevamento dei reflui a mezzo di elettropompa.

STATO di MANUTENZIONE e VETUSTA'

Lo stato conservativo è buono per quanto attiene ai locali interni ed agli impianti idrici ed elettrici. Le pertinenze esclusive evidenziano uno stato conservativo sufficiente.

3.1.2.5. ABITAZIONE TERZO LIVELLO – MANSARDA (p.lla n. 304 sub.4)

L'appartamento mansardato ha una superficie utile **netta di ca. 182,40 mq**, con altezza dei locali variabile da ca. 3,80 al colmo a ca. 2,30 m alla gronda, superficie lorda ca. 218,40 mq. Comprende inoltre due balconi e un terrazzo scoperto di pertinenza esclusiva.

La superficie utile netta è costituita dai seguenti ambienti e relative superfici:

- **Ingresso, corridoi e disimpegno** di superficie ca. 29,05 mq.
- **Salone** di superficie ca. 43,30 mq con un balcone e una finestra.
- **Camera 1** di superficie ca. 19,45 mq con due balconi.
- **Camera 2** di superficie ca. 17,55 mq con un balcone.
- **Camere Letto 1**, di superficie ca. 16,40 mq con balcone.
- **Camere Letto 2**, di superficie ca. 14,50 mq con finestra.

- **Sala da Pranzo** di superficie ca. 17,10 mq con camino, due balconi.
- **Bagno** di ca. 7,85 m con una finestra (dotato di vasca e box doccia).
- **Bagno** di servizio di ca. 5,60 m con una finestra.
- **Cucina** di ca. 9,00 mq con una finestra e porta esterna in ferro verniciato.
- **Ripostiglio** di ca. 2,60 mq senza finestra.

Sono presenti inoltre le seguenti **pertinenze esclusive**:

- Terrazzo scoperto, parzialmente coperto da tettoia con lamiera grecata su struttura in scatolari metallici (di ca. 38,00 mq), abusiva.
- 2 Balconi in parte scoperti ed in parte coperti da falda di copertura, rispettivamente di ca. 14,80 mq (con piccola tettoia metallica, abusiva) e ca. 10,40 mq.

RIFINITURE dell'UNITA' IMMOBILIARE

- **PORTONCINO D'INGRESSO**: Esterno a due ante in alluminio anodizzato effetto legno e vetro, interno in massello di pino rosso in normale stato di conservazione.
- **PERSIANE ESTERNE**: Alcune in alluminio anodizzato effetto legno e ante alla romana con alette orientabili in discreto stato di conservazione; altre in legno di pino rosso con ante alla romana ad alette fisse in pessimo stato di conservazione e/o in alluminio di scadente qualità.
- **INFISSI**: con battenti in legno di pino rosso in mediocre stato di conservazione.
- **PORTE INTERNE**: Di tipo economico di cui una munita di vetrata.
- **PAVIMENTI e RIVESTIMENTI**: In ceramica per tutti gli ambienti, in cattivo/pessimo stato d'uso in quasi tutti gli ambienti.
- **FINITURE INTERNE**: Pareti intonacate e tinteggiate con numerosi segni di umidità e di infiltrazioni d'acqua, alcuni distacchi di intonaco dai succieli. Lo stato generale di conservazione è scadente.

IMPIANTI

- Impianto elettrico sottotraccia e non a norma.
- Impianto idrico sanitario sottotraccia di vecchia realizzazione con produzione di acqua calda a mezzo di caldaia esterna a gas.
- Recapito delle acque nere in rete fognaria previo passaggio delle acque in vasca Imhoff e recapito finale alla rete comunale con sollevamento dei reflui a mezzo di elettropompa.
- Impianto di riscaldamento con caldaia muraria a gas in disuso e non funzionante.
- Camino nella Sala da Pranzo.

STATO di MANUTENZIONE e VETUSTA'

Lo stato conservativo generale dell'intero appartamento è scadente, sia per quanto attiene ai locali che agli impianti. Le pertinenze esclusive evidenziano uno stato conservativo analogo e necessitano di interventi di ristrutturazione.

3.1.2.6. GIARDINO / Terreno Agricolo (p.lla n. 86)

L'appezzamento di terreno è censito nel Catasto Terreni al fol. 34 n. p.lla 86 (Seminativo di superficie catastale di 508 mq). Sebbene risulti di qualità *Seminativo*, si è rilevata la presenza di numerosissime piante ornamentali adulte (prevalentemente arboree) di discreto pregio ed in ottimo stato vegetativo [Cicas (*Cicas Revoluta*), varie specie di Cipressi (*Cupressus Sempervirens* ed altre), Tuie (*Thuja spp.*), varie specie di Pini e di Abeti, varie specie di Palme (*Chamaerops, Phoenix*), siepi di Alloro, di Rose, di Callistemone (arbusto del genere *Myrtus*), ecc.], per cui va considerato (e verrà stimato) come giardino di proprietà esclusiva (pertinenza di un'abitazione).

Il giardino presenta un suolo fertile e profondo, con ottima struttura e tessitura, dispone di fornitura di acqua per l'irrigazione; è recintato su due lati dalla recinzione esterna, dagli altri due da recinzione metallica confinante con la corte comune interna.

Il terreno è sopraelevato rispetto al piano della corte comune ed è accessibile da due piccole porte in ferro verniciato, una delle quali raggiungibile da rampa scale nei pressi dei due

10

dr. Agronomo Gianfranco TRIUZZI - via D. Vietri 20 - 84127 SALERNO
tf. Ab. 089.721369 tf. Studio 089.9956275 Fax 089.9956276 cell. 328.9722660 - **Email:** gtriuZZi@tiscali.it

piccoli locali adibiti a box. All'interno dell'area sono presenti alcune superfici pavimentate con piastrelle in cemento, vasi e altri arredi da giardino.

3.1.2.7. Corte Comune scoperta e box (p.lla n. 304)

La particella n. 304 è considerata catastalmente come *ente urbano* di pertinenza al fabbricato ed ha superficie catastale di 1.507 mq. Su parte di questa superficie è stato edificato l'edificio con pianta di superficie lorda ca. 292,90 mq.

Nei pressi della p.lla n. 86 (giardino) sono stati edificati 2 piccoli locali seminterrati destinati a box, di altezza ca. 2,25 m e superficie utile complessiva 40 mq.

Lungo tre lati del perimetro della recinzione esterna sono presenti aiuole coltivate con numerose piante arboree ed arbustive in buono stato vegetativo; nel vertice sud-est della recinzione è localizzata la vasca *Imhoff*. La restante superficie (pavimentata ed in lieve pendio, di sup. stimata ca. 1.000 mq) viene utilizzata dai diversi proprietari degli immobili es.: come posto auto scoperto).

Da una lettura degli atti di acquisto reperiti, si deduce che tutta la superficie è da considerare pertinenza di proprietà comune di tutti i titolari delle diverse unità presenti nel fabbricato.

3.1.3. VERIFICA dei DATI RIPORTATI nell'ATTO di PIGNORAMENTO

Il pignoramento di tutte le unità negoziali deriva da *Atto Giudiziario di Pignoramento Immobili* del 03/06/2010 n. repertorio 3.558/2010 richiesto dallo studio legale associato D'Aragona a favore del creditore Banca Sella Sud Arditi Galati spa, trascritto ai RR.II. del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno con nota n. 116 del 22/06/2010, ai nn. Registro gen./partic. 25.974/18528 contro [redacted] (n. il 18/02/1973), [redacted] a (n. il 12/02/1976) e [redacted] (n. il 01/09/1974).

Il pignoramento è stato richiesto per il totale dei crediti vantati dal creditore, a quella data, di € 475.810,31 (oltre interessi, spese ed accessori). Nella *sezione D* della nota (*ulteriori informazioni*) è inoltre indicato che il pignoramento è esteso ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, quote condominiali ecc. relativi agli immobili (ALLEGATO n. 4).

I dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono, salvo alcune non rilevanti discordanze⁵, con i dati identificativi catastali dei distinti immobili di proprietà, per l'intera quota, dei tre soggetti esegutati.

⁵ Si è riscontrata, nella *sezione B* della nota di trascrizione (allegata al fascicolo della procedura), un errore nella indicazione del piano relativo ai tre immobili accatastati come civile abitazione (A/2), indicato per tutti *Piano I*; comunque gli altri elementi catastali relativi a particella, sub, consistenza ecc. coincidono con gli immobili oggetto di stima effettivamente pignorati.

3.1.4. *VERIFICA della sussistenza di altre PROCEDURE ESECUTIVE sugli stessi immobili.*

Da indagini e dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno si è riscontrato che, alla data del 29/11/2011, non esistevano altre procedure esecutive sugli stessi immobili.

3.2. **Provenienza dei Beni dei debitori esecutati e relativa quota di proprietà**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti ai tre germani [redacted] [redacted] e [redacted] a giusto unico atto di compravendita rogato da notar Stefano Fazzari del 11/01/2007, rep. n. 14.924 – racc. n. 2.032 (ALLEGATO n. 5).

La trascrizione ai RR. II. del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno dell'atto relativo alle compravendite dei distinti immobili è del 29/01/2007, ai seguenti nn.:

- per [redacted] . reg. part./gen. 3141/5054;
- per [redacted] - nn. reg. part./gen. 3140/5053;
- per [redacted] . n. reg. part./gen. 3142/5055;

Gli immobili sono stati venduti da [redacted]

[redacted] proprietaria di tutti gli immobili alienati per una quota di 3/4) e da [redacted] [redacted], proprietaria di tutti gli immobili alienati per una quota di 1/4).

In dettaglio, ognuno dei germani [redacted] ha acquistato la piena proprietà dei seguenti immobili, tutti ubicati alla frazione Capitignano nel Comune di Giffoni Sei Casali:

- [redacted]-Catasto Giffoni Sei Casali-
 - Appartamento riportato nel Catasto Fabbricati al foglio n. 34, particella n. 304 sub.2, Categoria A/2, classe 6, vani 5, via Serroni, piano 1, r.c. € 464,81.
 - Deposito riportato nel Catasto Fabbricati al fol. 34, p.lla 304 sub.5, Categoria C/2, classe 4, mq. 243, via Serroni, piano T, r.c. € 376,50.
 - Orto riportato nel Catasto Terreni al fol. 34, p.lla n. 86 (ex 86b) Seminativo classe 3, 508 mq, r.d. € 1,84, r.a. € 2,89.
- [redacted] Catasto Giffoni Sei Casali-
 - Appartamento ubicato al piano secondo (o primo sopra al rialzato) riportato nel Catasto Fabbricati al foglio n. 34, particella n. 304 sub.3, Categoria A/2, classe 6, vani 10, via Serroni, piano 1, r.c. € 929,62.
- [redacted]: -Catasto Giffoni Sei Casali-
 - Appartamento ubicato al piano terzo (o secondo sopra al rialzato) riportato al foglio n. 34, particella n. 304 sub.4, Categoria A/2, classe 6, vani 10, piano 1, r.c. € 929,62.

Nell'atto è indicata, oltre ai diritti su tutte le pertinenze, la provenienza: "... il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari compravendute era stato acquistato da [redacted] in comunione legale dei beni con il coniuge [redacted] in atto a rogito notar Capobianco del 15/03/1978 registrato ai RR.II. di Salerno il 04/04/1978 al n. 2.842 ed ivi trascritto il 08/04/1978 ai nn. 8.323/7.340 dalla [redacted] e C. In data [redacted] è deceduto [redacted] cando a succedergli per legge e per la sua quota di 1/2, la moglie [redacted]. La denuncia di

successione presentata il a Salerno il 15/09/1995 al n. 97 del vol. 975 è stata rettificata (ultima del 01/12/2006, denuncia n. 9 vol. 1338)".

3.3. Stato di possesso del bene

In occasione dei sopralluoghi ho acquisito copie dei contratti di affitto (ai sensi dell'art. 2 comma 1 - L. 431/1998 – vedi ALLEGATI nn. 6) relativi agli immobili di proprietà degli esecutati, di seguito specificati:

1. UNITA' IMMOBILIARE sub.3 (appartamento -B- secondo piano, 5 vani ed accessori)
[redacted] Stipulato il 18/03/2010 e registrato all'Ufficio delle Entrate di Salerno il 23/03/2010 al n. 2.870.
Durata contratto 4 + 4 anni; prima scadenza marzo 2014 salvo casi previsti da art. 3 della L. 431/1998.
Canone annuo 1.800 €, non indicizzabile. Precedentemente alla registrazione del contratto di affitto, le parti avevano registrato un contratto di comodato, registrato a Salerno il 18/07/2007.
2. UNITA' IMMOBILIARE sub.4 (appartamento/mansarda terzo piano, 5 vani ed accessori)
[redacted] (locatore) / [redacted] (conduttrice). Stipulato il 18/03/2010 e registrato all'Ufficio delle Entrate di Salerno il 23/03/2010 al n. 2.871.
Durata contratto 4 + 4 anni; prima scadenza marzo 2014 salvo casi previsti da art. 3 della L. 431/1998.
Canone annuo 1.800 €, non indicizzabile. Precedentemente alla registrazione del contratto di affitto, le parti avevano registrato un contratto di comodato, registrato a Salerno il 18/07/2007.
3. UNITA' IMMOBILIARI sub.2 (appartamento primo piano, 3 vani ed accessori) e sub.5 (Deposito al piano seminterrato in parziale stato grezzo).
[redacted] (locatrice) / [redacted] (conduttore). Stipulato il 18/03/2010 e registrato all'Ufficio delle Entrate di Salerno il 23/03/2010 al n. 2.869.
Durata contratto 4 + 4 anni; prima scadenza marzo 2014 salvo casi previsti da art. 3 della L. 431/1998.
Canone annuo 1.800 €, non indicizzabile.

Dalla documentazione anagrafica rilasciata dal comune si è accertato, in merito ai conduttori degli appartamenti locati dai proprietari quanto segue:

- La conduttrice di una parte distinta ed autonoma dell'immobile sub.3 (Appartamento B), [redacted] è celibe.
- La conduttrice dell'immobile sub.4 (privo di divisioni autonome interne), [redacted], ha un nucleo familiare composto anche da [redacted] (figlio).
- Il conduttore delle unità sub.2 (appartamento) e sub.5 (deposito), [redacted], ha un nucleo familiare composto da 4 persone (due genitori e una sorella).

Si rileva che la data di registrazione dei tre contratti di locazione ha data precedente a quella della trascrizione del pignoramento e data successiva a quella della notifica del titolo esecutivo e atto di precetto ai soggetti esecutati (in data 08/03/2010); inoltre si osserva che gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati da iscrizione per concessione di mutuo ipotecario (registrato il 13/09/1991) a favore dei precedenti proprietari degli immobili [redacted] ([redacted]), rinnovata e trascritta agli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno a favore

dalla Banca Sella s.p.a. il 26/08/2011 (ALLEGATO n. 8), a carico anche dei tre soggetti esecutati e della sig.ra [redacted]

In base a questi elementi, il sottoscritto non è in grado di stabilire e/o valutare se ritenere i contratti di locazione opponibili o non alla procedura esecutiva.

Pertanto si ravvisa l'utilità, nella fase finale della C.T.U. relativa alla determinazione del **valore di stima** di ogni unità immobiliare, di individuare due distinti valori **nell'ipotesi di beni liberi o non da vincoli di locazione**. In questo ultimo caso i valori stimati verranno ridotti forfetariamente in misura percentuale del 20 %.

3.4. Regime patrimoniale dei debitori

Si è accertato agli uffici dell'anagrafe del comune di Giffoni Sei Casali che [redacted] [redacted] o sono celibi. Soltanto [redacted] risulta coniugata con [redacted] anno contratto matrimonio in [redacted] [redacted], non hanno prole e dall'estratto dell'atto di Matrimonio si rileva che i due coniugi avevano scelto in quella data la convenzione del **regime patrimoniale di separazione di beni** (ALLEGATO n. 7).

3.5. Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

FORMALITÀ

Dall'analisi della documentazione ipotecaria allegata agli atti della procedura e dalla disamina delle visure rilasciate nelle recenti ispezioni dagli uffici di *Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno* (ALLEGATO n. 8), non sono emerse ulteriori formalità gravanti sui beni all'infuori di quelle a favore degli esecutati relative all'atto di compravendita trascritto il 29/01/2007 ed a quella **contro** relative al pignoramento inerente questa esecuzione immobiliare e all'*ipoteca in rinnovazione* a favore delle Banca Sella s.p.a.

Poiché le cancellazioni di queste ultime formalità dovranno essere cancellate dagli acquirenti di ognuno dei cespiti destinati alla vendita giudiziaria, si provvede di seguito a stimarne i costi (oneri).

Si riportano di seguito gli eventuali vincoli e oneri che invece graveranno al/agli acquirenti:

VINCOLI

Al paragrafo 3.3 si è già riferito in merito alla locazione degli immobili pignorati e alle problematiche correlate agli eventuali diritti dei conduttori. Se nel corso dell'iter della

procedura si riterrà di considerare i contratti opponibili all'esecuzione, i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari, saranno sottoposti al vincolo della locazione dell'immobile che avrà la prima scadenza in data 18/03/2014⁶ alle condizioni stabilite nei relativi contratti (v. ALLEGATI n. 6).

Per quanto attiene ai vincoli/oneri di natura condominiale, si è appurato che non esiste una gestione condominiale del fabbricato e relativo regolamento e riparto delle spese comuni ordinarie e/o straordinarie. I proprietari/conduttori delle distinte unità abitative e del deposito, tutti parenti di primo o altro grado (ad esclusione dei proprietari di un appartamento ubicato al primo piano, non oggetto di esecuzione) hanno dichiarato che non esistono consumi per forniture di servizi e/o utenze comuni e che costi imprevisi per lavori o interventi di interesse generale e/o quelli necessari per la manutenzione del fabbricato e delle altre pertinenze comuni vengono, nel caso, suddivisi in parti uguali tra i conduttori dei vari immobili.

C'è comunque da segnalare che, presumibilmente entro qualche anno, si renderà necessario effettuare dei lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle facciate e pareti esterne dell'edificio, del corpo scala, nonché della superficie di copertura dei terrazzi di pertinenza dell'appartamento mansardato ubicato all'ultimo piano (al momento non previsti dai vari proprietari).

ONERI

- la liquidazione delle imposte per la cancellazione dell'atto di pignoramento, relativo a questa procedura esecutiva, quantificabili in complessivi € 262 (Imposta di bollo + Imposta e Tassa ipotecaria).
- la liquidazione delle imposte per la cancellazione dell'iscrizione contro del 26/08/2011 trascritta presso l'ufficio di *Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno* reg. part./gen. nn. 4.910/33.378 relativa all'ipoteca in rinnovazione a favore delle Banca Sella s.p.a. derivante da ipoteca volontaria su tutti gli immobili pignorati per concessione a garanzia di mutuo, a carico, oltre che dei 3 esecutati, dei precedenti proprietari degli stessi immobili [redacted] (vedi ALLEGATO n. 8) quantificabili in complessivi € 262 (Imposta di bollo + Imposta e Tassa ipotecaria).
- Per tutti i fabbricati sarà necessario regolarizzare e/o sanare amministrativamente, nel rispetto della normativa edilizia comunale, regionale e nazionale vigente, le non gravi difformità tecnico-urbanistiche riscontrate, ottenere il certificato di agibilità, nonché provvedere a rettificare ed aggiornare i dati e le planimetrie catastali (procedura *Docfa*, da presentare ai preposti uffici dell'*Agenzia del Territorio*).

Tutte le somme relative agli oneri, sanzioni e costi relativi agli adempimenti tecnico-urbanistici ed amministrativi necessari per rettificare, aggiornare e sanare le irregolarità rilevate

⁶ In teoria il conduttore avrebbe diritto, nel caso *de quo*, ad un rinnovo della locazione per un periodo di ulteriori 4 anni ma la **normativa ex legge 392/78 prevede**, in caso di particolari condizioni (es. qualora intenda adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta) **che il nuovo locatore potrà esercitare la facoltà di diniego** del rinnovo previsto dalla legge.

verranno opportunamente detratte (aggiungendo gli oneri tecnici per il tecnico professionista incaricato) dal Valore stimato per ogni immobile; quelle relativi alla cancellazione delle formalità ipotecarie, di importo poco superiore a 500 €, verranno suddivise forfetariamente con una detrazione di 100 € dal valore stimato per ognuno dei 5 immobili/lotti per cui è prevista la vendita giudiziaria.

Le spese da prevedere per gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria delle parti comuni esterne del fabbricato e quelle relative alla realizzazione/adequamento alla normativa vigente degli impianti elettrici di ogni immobile (con rilascio di dichiarazione di conformità) verranno invece considerate con coefficienti riduttivi del parametro tecnico (€/mq di superficie netta) individuato per la determinazione della stima del valore di ogni immobile.

Si elencano anche altri oneri che non verranno detratti dal Valore stimato dell'immobile in quanto non strettamente connessi a quelli della procedura esecutiva, e che quindi risulterebbero a carico dell'acquirente in una qualsiasi libera compravendita di beni immobili:

- Trascrizione ipotecaria di trasferimento dell'immobile, quantificabile in complessivi € 267,00 (Imposta di bollo + Imposta e Tassa ipotecaria);
- Voltura catastale degli immobili, quantificabile in € 55,00;
- Liquidazione dell'imposta di registro, in percentuale del valore del bene variabile in base ad eventuali agevolazioni tributarie spettanti, in base a vari requisiti, all'acquirente.

3.6. Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e/o non opponibili all'acquirente

Nella certificazione ipotecaria (vedi ALLEGATO n. 8) non sono indicate formalità vincoli e oneri non opponibili al futuro acquirente.

3.7. Visure catastali e ipotecarie per immobili e soggetto esecutato

Sono state acquisite recenti visure catastali storiche relative agli immobili e per soggetto (vedi ALLEGATI nn. 3 e 8).

3.8. Regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, certificato di destinazione urbanistica, possibilità per l'aggiudicatario di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 e di cui all'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e successive modifiche. Stima dei costi per sanatoria/condono.

3.8.1. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA del FABBRICATO – DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

Da accertamenti eseguiti in più riprese presso gli *Uffici Urbanistici del Comune di Giffoni Sei Casali* e dagli incontri e colloqui avuti con i tecnici comunali arch. Pellegrino (uff.

Edilizia privata) e geom. Elia (uff. Condono), è emerso, in relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica delle distinte unità immobiliari comprese nel fabbricato, quanto segue:

Il comune, con parere favorevole della commissione edilizia n. 294 del 10/12/1976, aveva espresso parere favorevole per la realizzazione, sull'allora p.lla n. 86, di un fabbricato costituito da un piano seminterrato (da destinare a deposito) e da un primo piano (da destinare ad abitazione).

Successivamente, i precedenti proprietari degli immobili, realizzarono abusivamente ed in difformità agli elaborati allegati alla richiesta di concessione, un ampliamento del piano seminterrato e la sopraelevazione di ulteriori due livelli (relativi al sub 5 per il deposito e ai sub 3 e 4 per quanto attiene alle abitazioni). Fu quindi presentata al comune, ai sensi dell'art. 31 della L. n. 47/85, la domanda di Sanatoria e Condono delle opere abusive (pratica di condono n. 20 – prot. n. 1.978 del 25/03/1986) da parte della sig.ra [redacted] n. a [redacted]

[redacted]. In data 05/01/2007 il comune rilasciò la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 211 (ALLEGATO n. 9). In essa sono riportati, tra l'altro, gli estremi dell'avvenuto deposito al Genio Civile del certificato di idoneità statica a firma dell'ing. Vincenzo Stanzone.

Acquisite copie della pratica relativa al condono (relazione tecnica, elaborati grafici, calcolo delle superfici e dei volumi ecc.) si è provveduto quindi ad effettuare gli opportuni raffronti rispetto all'effettivo stato di fatto (rilevato durante le recenti operazioni peritali) di tutte le distinte unità immobiliari pignorate.

Di seguito vengono elencate le **difformità rilevate** rispetto ai grafici, elaborati e dati plano-volumetrici allegati e assentiti nella Concessione Edilizia in Sanatoria.

- DEPOSITO (sub.5):

- Divisione interna e frazionamento con modifica della preesistente consistenza immobiliare in due unità (con ingresso indipendente)⁷.
- Diversa distribuzione, nel Deposito n. 1, degli spazi interni (tramezzature) e delle aperture (porta e vani finestra), presenza di un locale bagno.

Per queste ultime difformità, considerando che non hanno alterato sagoma, volumi ecc., né hanno modificato in maniera sensibile il prospetto della facciata dell'immobile (art. 22 D.P.R. 380/2001) rispetto a quanto indicato nei grafici e negli elaborati assentiti con la Concessione in Sanatoria, si ravvisa la possibilità per l'aggiudicatario di ottenere la sanatoria ai sensi dell'art. 37 dello stesso D.P.R. Il costo dell'oblazione da versare al comune è di € 516 + € 150 diritti di segreteria, oltre agli oneri per il compenso del tecnico incaricato per la presentazione di opportuna S.C.I.A. in sanatoria.

- ABITAZIONE primo piano (sub.2):

⁷ Si è accertato, presso gli uffici comunali, che per i lavori di divisione interna (realizzati di fatto come indicato nel progetto), è stata presentata da un tecnico regolare D.I.A. in data 16/05/2005, prot. n. 3.891. **La divisione in due distinti locali del deposito è da considerare quindi conforme.**

- Diversa distribuzione degli spazi interni (tramezzature e porte, realizzazione di un unico bagno con l'eliminazione di quello di servizio).
- Realizzazione abusiva, su una superficie di ca. 2,7 mq del terrazzino coperto, di un piccolo vano ripostiglio.

Per la diversa distribuzione degli spazi interni ecc. la sanatoria potrà essere ottenuta analogamente a quanto indicato per il deposito, con costo quindi di € 516 + € 150 + compenso del tecnico.

Per il piccolo vano ripostiglio esterno, non è possibile ottenere la sanatoria e pertanto si renderà necessario (nel caso di ordinanza comunale) prevederne l'eventuale demolizione e trasporto dei rifiuti (blocchi di c.l.s. cellulare, porta ecc.) in discarica autorizzata ecc. Il costo di questi lavori viene stimato, a corpo, in € 400.

- ABITAZIONE secondo piano (sub.3):

- Divisione e frazionamento della preesistente unità immobiliare in due distinti appartamenti.
- Diversa distribuzione degli spazi interni (tramezzature e porte) e chiusura di un balcone nella cucina nell'appartamento B.

Non è possibile, in base alla normativa ed alle prescrizioni indicate nello strumento urbanistico vigente, ottenere il frazionamento da unica unità a due distinte unità immobiliari residenziali nelle zone comprese, relativamente alla destinazione urbanistica, in fascia agricola (E/2 nella fattispecie) salvo nei casi previsti dal comma 10 dell'art. 30 (lottizzazione abusiva) del D.P.R. 380/2001.

Pertanto l'immobile non potrà essere frazionato e quindi sarà possibile sanare le difformità riscontrate con le stesse modalità indicate per il sub.2 ed il deposito sub.4 (S.C.I.A. in sanatoria), con costo quindi di € 516 + € 150 + compenso del tecnico.

- ABITAZIONE (Mansarda) terzo piano (sub.4):

- Modifica della sagoma esterna rispetto ai grafici assentiti nella Concessione in Sanatoria (aumento e sporgenza del volume della sagoma esterna del fabbricato -in corrispondenza della Camera Letto 2- e diversa conformazione del balcone sulla stessa facciata del fabbricato -due balconi di superficie complessiva inferiore rispetto a quello unico indicato nei grafici assentiti-).
- Apertura di vano porta dal locale cucina sul terrazzo (modifica del prospetto esterno).
- Lievi modifiche della distribuzione degli spazi interni, (riduzione della superficie del ripostiglio ed incremento di quella della attigua cucina).
- Realizzazione di due tettoie metalliche fisse in ferro su parte della superficie del terrazzo scoperto e di limitate dimensioni su quella di un balcone.

*Le difformità riscontrate (in particolare le prime due) possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 con la richiesta di Permesso di costruire in Sanatoria, subordinata al pagamento di oblazione da versare al comune pari al 10% del costo degli interventi stimati con opportuno Computo metrico delle opere. Pertanto nel caso de quo il costo è, giusto **ALLEGATO n. 10**, stimato in ca. € 340 di oblazione + € 150 per diritti di segreteria + oneri tecnici per il professionista incaricato.*

Per le due tettoie metalliche, considerata soprattutto la vetustà e la modesta fattura dei materiali con le quali sono state realizzate, si ritiene più conveniente e razionale prevedere (nel caso di ordinanza comunale) la rimozione e la smuratura delle strutture (profilati metallici ecc.). Il costo di questi lavori viene stimato, a corpo, in € 700.

Si osserva e si ribadisce, comunque, che tutte le difformità riscontrate sono da ritenere non gravi e che tutte le opere abusive effettuate non sono in contrasto con i regolamenti edilizi e la normativa urbanistica vigente sia all'epoca della loro realizzazione che a quella attuale.

Esse sono pertanto sanabili, anche in considerazione del fatto che, nel corso delle operazioni peritali, si è verificato che tutte le superfici (nette, lorde e delle relative pertinenze) dei vari fabbricati ed i rispettivi volumi effettivamente edificati sono inferiori a quelli assentiti e condonati con la concessione in sanatoria rilasciata dal comune nel 2007.

Per quanto riguarda i due box presenti nella corte interna condominiale si è accertato che il comune ha espresso parere favorevole (prot. n. 6.797 del 12/08/2004) alla richiesta di condono edilizio presentata dalla precedente proprietaria degli immobili (Richiesta Concessione Ed. in Sanatoria prot. 1.474 del 27/02/1995, e versamento di oblazioni per £. 1.872.000). La pratica però risulta attualmente sospesa in quanto gli eredi non hanno integrato la documentazione richiesta né integrato i versamenti, determinati nel 2004 nella misura di € 1.400 ca.

Si segnala che tutte le planimetrie catastali relative ad ognuno dei fabbricati pignorati sono difformi dallo stato di fatto rilevato. L'aggiudicatario sarà pertanto tenuto a rettificare con opportuna procedura i dati ed i disegni geometrici con opportuna procedura *Docfa*.

Per tutti gli immobili manca inoltre il certificato di Agibilità, che potrà essere richiesto previa presentazione di opportuna documentazione tecnica (con relativi oneri per il professionista incaricato) e con costo di diritti di segreteria di € 100 per i fabbricati residenziali e di € 50 per il deposito.

3.8.2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il comune ha rilasciato al sottoscritto il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 12 c.m. In esso si certifica che la p.lla di terreno n. 86 e parte della 304 (ente urbano-corte comune del fabbricato) hanno Destinazione Urbanistica e sono comprese nella Zona **Agricola Omogenea E/2**. Parimente (tutta la n. 86 e parte della 304) esse risultano comprese nella fascia di rispetto stradale.

Nelle previsioni del *Piano Stralcio di Bacino Regionale Destra Sele* la p.lla n. 86 ricade in area a *Rischio Frane P1 (pericolosità bassa)*, la particella n. 304 in area in parte *P1* ed in parte *P2*. Si è inoltre rilevato, relativamente alla perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico indicate nella cartografia predisposta dall'Autorità di Bacino, che la p.lla n. 86 rientra tra le aree a *Rischio Frana moderato (R1 = aree nelle quali i danni sociali, economici e*

19

al patrimonio ambientale sono marginali” mentre non ricade nell’area a *Rischio Colate* né in quella a *Rischio Idraulico*).

Nel certificato non sono indicati vincoli di tutela (D. Lgs. n. 42/2004) dei beni Culturali (artt. 10-11), dei beni Paesaggistici (artt. 136-142), Idrogeologici (R. D: n. 3257/1923).

Per le prescrizioni si rimanda al certificato (ALLEGATO n. 11).

3.8.3. POSSIBILITÀ per l'AGGIUDICATARIO di AVVALERSI delle DISPOSIZIONI di cui all'ART. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 ecc.

Tutti le difformità (rispetto a quanto autorizzato ed assentito con la Concessione in Sanatoria rilasciata in data 2007) riscontrate nei distinti immobili relativi ai lotti da destinare alla vendita giudiziaria, dettagliatamente identificate al *par. 3.8.1*, sono sanabili dal/dai futuro/i acquirente/i dei beni in quanto gli immobili si trovano nelle condizioni previste dall’art 37 del D.P.R.380/2001 (rilascio di *Permesso di Costruire in Sanatoria*), oltre che ai sensi dell’art. 36 (*S.C.I.A. in sanatoria*).

In tutti i casi gli aggiudicatari potranno avvalersi di quanto previsto nelle disposizioni indicate dal comma 5 dell’art. 46 del D.P.R. 380/01 (Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 8), ovvero “....l’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria).

L’aggiudicatario dell’immobile avrà inoltre l’obbligo di rettificare i dati e le planimetrie catastali con opportuna procedura (*Docfa*) da presentare ai preposti uffici dell’*Agenzia del Territorio – Catasto*.

3.9. Determinazione del Valore degli Immobili oggetto della procedura esecutiva ed indicazione del criterio di stima adottato

3.9.1. SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Poiché i beni da valutare sono fabbricati urbani (3 unità destinate a civile abitazione, 1 unità destinata a deposito) ed una particella di terreno di ca. 500 mq (con caratteristiche di giardino) da sottoporre a vendita giudiziaria, l’aspetto economico che verrà determinato è il **Valore di mercato**.

Per la valutazione si è utilizzato il metodo di **stima sintetica comparativa per confronto**, scartando il metodo analitico di *capitalizzazione del Beneficio Fondiario*, poco

usato in ambito estimativo perché considerato di scarsa affidabilità, sia per i presupposti teorici su cui è basato e soprattutto per la difficoltà correlate alla corretta determinazione del saggio di capitalizzazione dei redditi, difatti individuato quasi sempre in modo arbitrario, non attendibile e poco “scientifico” dall’esperto indirettamente in base al valore di mercato già stimato per via *sintetica*.

La metodologia estimativa prescelta (*sintetica monoparametro*) si basa sull’acquisizione di una *serie congrua di valori di mercato noti e recenti, derivanti dalla compravendita e dall’offerta di immobili omologhi e/o comparabili e/o con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima rapportati ad un parametro tecnico comune*.

Determinati i *valori medi unitari* del parametro tecnico relativo ad ognuno degli immobili comparabili presi in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato di ognuno dei beni pignorati e delle relative pertinenze esclusive si ottiene:

- correggendo eventualmente (con coefficienti di differenziazione negativi o positivi) il valore medio unitario del parametro tecnico rilevato in differenti immobili comparabili in relazione alle condizioni intrinseche ed alle caratteristiche (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione, adeguatezza e conformità degli impianti ecc.) del bene oggetto di stima ed assegnando a quest’ultimo un ponderato valore del parametro (€/mq);
- moltiplicando il valore del parametro assegnato all’immobile oggetto di stima per la superficie utile netta rilevata.
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, opportunamente determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell’immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall’ordinarietà (pertinenze esclusive, immobile locato ed indennità a favore del conduttore, oneri e costi correlati alla procedura esecutiva, agli oneri legati alle difformità urbanistiche ed ai relativi compensi per il tecnico, ecc.).

Sono state, all’uopo, eseguite indagini di mercato consultando tecnici liberi professionisti, legali, listini immobiliari, inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati presenti sul *WEB*, quotazioni *OMI* ecc. e, soprattutto, contattando i titolari di Agenzie attive nella stessa zona di Giffoni Sei Casali, San Cipriano Picentino ecc., in cui sono ubicati gli immobili [redacted] ecc.).

Oltre a fornire dati di mercato relativi alle transazioni di immobili analoghi, tutti i soggetti consultati hanno confermato che il *parametro tecnico* più diffuso ed in stretta relazione con il locale mercato immobiliare dei fabbricati urbani (destinati a civile abitazione, deposito,

uffici, esercizi commerciali) è la **superficie netta** (o *superficie utile abitabile*) dei locali dei fabbricati, espressi come valore in €/mq.

Pertanto le ricerche dei valori di compravendita di immobili analoghi si sono concentrate prevalentemente sull'individuazione di transazioni e offerte aventi per oggetto immobili con destinazione abitazioni civili, depositi e giardini annessi all'abitazione.

Per quanto riguarda le pertinenze a uso esclusivo fuori dall'ordinarietà (terrazzi coperti o scoperti di notevole superficie) il calcolo della superficie commerciale (o *superficie convenzionale vendibile*) verrà determinato con coefficienti compresi tra il 20/30 % rispetto al valore €/mq assegnato alla superficie netta delle abitazioni.

3.9.2. FONTI ed INDICAZIONE dei DATI di MERCATO RILEVATI

Negli ultimi 6/12 mesi il mercato immobiliare dei fabbricati urbani della zona dei *Picentini*, ha avuto un'evoluzione che ha determinato una diminuzione dei Valori di mercato delle abitazioni, sebbene in misura meno marcata rispetto a Salerno città.

Tale tendenza è probabilmente correlata a più cause: crisi di liquidità e ristagno dell'economia, valori precedenti correlati ai valori immobiliari di Salerno città (che risultavano sperequati rispetto alle effettive caratteristiche estrinseche dell'area urbana) ecc, fattori che di fatto hanno determinato una riduzione della domanda e una conseguente diminuzione dei Valori (al mq) degli immobili offerti sul mercato.

Tra le inserzioni reperite sul WEB nel mese di dicembre 2011 relative a immobili residenziali in vendita in zone immediatamente limitrofe (località Capitignano e Malche), si sono individuate delle offerte di villette a schiera, casali con giardino, appartamenti. Tutti gli immobili proposti in vendita sono dotati di alcune tra le seguenti tipologie di pertinenze: parco/giardino condominiale, corte comune, giardino esclusivo, box auto, mansarda, tavernetta, terrazzini e/o ampie balconate ecc. (ALLEGATI nn. 13) o i seguenti *link*:

<http://www.immobiliare.it/29551710-villette-in-vendita-Giffoni-Sei-Casali.html>
<http://www.immobiliare.it/25804230-villette-in-vendita-Giffoni-Sei-Casali.html>
<http://www.immobiliare.it/24080834-appartamenti-in-vendita-Giffoni-Sei-Casali.html>
<http://www.immobiliare.it/21050929-rustici-in-vendita-Giffoni-Sei-Casali.html>

I prezzi richiesti nelle inserzioni di vendita variano da € 220.000 a € 270.000, per superfici utili coperte variabili tra i 110 mq e 250 mq. Si osserva che le superfici utili indicate si riferiscono, a seconda dei casi, tra vani abitabili (in generale prevalenti rispetto alle altre tipologie di locali), mansarda, cantina, taverna ecc. Da questi dati si è desunto che il valore del parametro di riferimento relativo alla **superficie netta** (o *superficie utile abitabile*) dei vani di un appartamento abbia attualmente, in quella zona, un valore di mercato oscillante tra i 1.200 e i 1.600 €/mq.

Tale oscillazione del valore del parametro di riferimento per la stima è stata confermata dai titolari e dai collaboratori di Agenzie Immobiliare contattati nella zona.

Un ulteriore riscontro e conferma dei valori di mercato individuati deriva dalle quotazioni fornite (v. TABELLA n.1) dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (*OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliari*). Si specifica che questi valori di mercato, distinti per

destinazione d'uso e relativi alla fascia/zona centrale di Giffoni Sei Casali (in cui è compresa anche la frazione di *Capitignano*), sono **espressi in €/mq** riferiti alla superficie **lorda** e ad immobili in uno **stato di conservazione normale**. Pertanto, poiché la superficie netta di un immobile risulta mediamente inferiore di ca. il 15% rispetto a quella lorda, una corretta lettura ed interpretazione dei dati OMI deve contemplare una maggiorazione dei valori ivi indicati di una quota corrispondente a ca. 15 punti percentuali.

TABELLA n. 1

*Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
Giffoni Sei Casali - fascia/zona B₁/Centrale-Centro Urbano-Capitignano-c.so Taiani e traverse*

DESTINAZIONE / TIPOLOGIA	VALORE MERCATO €/mq	VALORI Locazione (€/mq x mese)
1° SEMESTRE 2011		
RESIDENZIALE / Abitazioni civili	€ 900 / 1.300	€ 2,6 / 3,8
RESIDENZIALE / Ab.ni civili economiche	€ 820 / 1.200	€ 2,5 / 3,6
2° SEMESTRE 2010		
RESIDENZIALE / Abitazioni civili	€ 900 / 1.350	€ 3,1 / 4,5
RESIDENZIALE / Ab.ni civili economiche	€ 850 / 1.250	€ 2,9 / 4,2
1° SEMESTRE 2010		
RESIDENZIALE / Abitazioni civili	€ 900 / 1.350	€ 3,1 / 4,5
RESIDENZIALE / Ab.ni civili economiche	€ 850 / 1.250	€ 2,9 / 4,2

Non sono state rilevate nei dati OMI quotazioni relative a depositi e/o strutture produttive.

3.9.3. INDIVIDUAZIONE e STIMA del VALORE del PARAMETRO TECNICO

I valori di riferimento reperiti si riferiscono ad immobili ubicati e compresi nella stessa fascia/zona, che può essere considerata per alcuni versi una zona residenziale periferica (distante appena ca. 1 km. dal centro capoluogo di Giffoni Sei Casali). Pertanto le *caratteristiche estrinseche* (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale ed ambientale) sono comuni a tutti gli immobili presi a comparazione e non determineranno quindi correzioni (in aumento o diminuzione) del valore del parametro tecnico prescelto per la stima.

Da un'analisi ponderata dei dati rilevati nelle singole offerte di vendita, si è quindi individuato un intervallo di valori del parametro €/mq ritenuti congrui e validi ai fini della stima degli **Appartamenti** oggetto di vendita giudiziaria.

Il valore base unitario assegnato è stato definito tra 1.100 e 1.350 €/mq (da riferire alla **superficie netta** in base al rispettivo livello di piano, esposizione, veduta, qualità edilizia delle rifiniture e dei materiali, nonché e soprattutto alla dimensione -superficie netta- dell'unità immobiliare, che se non elevata raggiunge quotazioni più elevate rispetto a quelle di appartamenti di grande superficie), anche in considerazione della presenza di alcune pertinenze comuni: ampia superficie di corte comune pavimentata, due box (sebbene con pratica di

condono sospesa), aiuole perimetrali alla recinzione con numerose apprezzabili essenze vegetali ornamentali. Alla luce di queste osservazioni, il valore base del parametro assegnato ad ognuno degli appartamenti è il seguente:

- **Appartamento 1 piano (sub.2) = 1.350 €/mq.**
- **Appartamento 2 piano (sub.3)= 1.200 €/mq.**
- **App./Mansarda 3 piano (sub.4)= 1.100 €/mq.**

I balconi non verranno valutati in quanto tutti (o quasi) gli immobili comparabili presentano ordinariamente, nella zona, questo tipo di pertinenza, mentre per i terrazzini esclusivi si determinerà (ed aggiungerà) una valutazione in ragione del 20 % del valore in €/mq assegnato alla relativa abitazione per quelli scoperti e in ragione del 30 % per quelli coperti.

Ognuno dei valori base (€/mq) assegnato ai tre distinti sub degli appartamenti verrà infine corretto da un **coefficiente riduttivo** per compensare le spese ed i costi per i prevedibili interventi e lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria per la parte esterna del fabbricato e per l'adeguamento e/o realizzazione degli impianti interni.

La riduzione viene determinata nella misura del 5 % per le abitazioni del primo e secondo piano a causa della mancanza di una certificazione di conformità dell'impianto elettrico (realizzato comunque recentemente) e dell'impianto di riscaldamento, nella misura del 30 % per l'appartamento del terzo piano mansardato, che oltre agli impianti vetusti, versa in uno stato di parziale degrado generale e necessita di interventi di manutenzione/riparazione ordinaria/straordinaria.

Dal risultato delle indagini di mercato e dalle informazioni assunte in loco è emerso che il più probabile valore di mercato di un **Deposito** con caratteristiche paragonabili a quello oggetto della vendita giudiziaria debba essere stimato in ragione di **500 €/mq**. Per le stesse ragioni esposte per gli appartamenti (spese e costi per lavori al fabbricato e per gli impianti), si ritiene ponderato applicare un coefficiente riduttivo che determinerà una riduzione di valore del 25 % per il Deposito n. 1 e del 5 % per il Deposito n. 1.

Il Giardino (p.lla n. 86) invece, alla luce della qualità, stato fitosanitario, età adulta delle numerose essenze (prevalentemente arboree) coltivate, **viene stimato a corpo** nella misura di **€ 30.000**.

Come già indicato al par. 3.3, si determinerà, **per i soli fabbricati, una doppia valutazione**, secondo l'**ipotesi di immobile con o senza vincolo di locazione**.

Infine, ad ogni valore così determinato si effettueranno delle detrazioni per i costi e gli oneri (sanatorie delle difformità edilizie, certificazioni, rettifiche catastali, eventuali

24

demolizioni di abusi, oneri per il compenso dei tecnici incaricati, cancellazione di formalità ecc.) segnatamente stimati ed indicati ai parr. 3.5 e 3.8.1.

3.9.4. STIMA del COMPENDIO IMMOBILIARE

Nella seguente tabella vengono determinati in maniera analitica, in base alle precedenti considerazioni, i valori stimati dei diversi fabbricati oggetto di vendita, distinti in 4 lotti. Il **Terreno Agricolo/Giardino** viene indicato come **lotto 5** e non essendo locato, viene valutato senza determinare detrazioni di alcun tipo in € 30.000.

STIMA degli IMMOBILI nell'IPOTESI di ASSENZA di VINCOLO di LOCAZIONE						LOCATO
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	VALORE €/mq	COEFFIC. CORRETT	SUP. NETTA	VALORE €	Detrazione 20 %
1	DEPOSITO n.1	500	0,75	214,40	80.400	
sub. 5	DEPOSITO n.2	500	0,95	52,50	24.938	
				266,90	105.338	84.270
2	ABIT. 1 piano	1.350	0,95	90,00	115.425	
sub. 2	Terr. Cop.to 30 %	405	1	32,40	13.122	
					128.547	102.838
3	ABIT. 2 piano	1.200	0,95	187,50	213.750	
sub. 3	Terr. Cop.to 30 %	360	1	115,90	41.724	
					255.474	204.379
4	ABIT/Mans. 3 p.	1.100	0,7	182,40	140.448	
sub. 4	Terr. Cop.to 20 %	220	0,7	115,90	17.849	
					158.297	126.637

A questi valori è necessario apportare alcune **detrazioni monetarie**, dovute agli oneri ed alle spese in parte già stimate nei precedenti paragrafi della CTU.

STIMA dei costi e oneri. Detrazioni dal valore stimato.				
VALORI IN €	LOTTO 1 sub.5	LOTTO 2 sub.2	LOTTO 3 sub.3	LOTTO 4 sub.4
Oneri per cancellazioni formalità	100	100	100	100
Sanatoria difformità	666	666	666	-
Certificato Agibilità	50	100	100	100
Costi demolizione abusi		400	-	700
Compenso per tecnico (pratiche urbanistiche e catastali)	4.000	4.000	4.500	5.000
TOTALE COSTI in €	4.816	5.266	5.366	5.900
Valore Lotto Ipotesi LIBERO	105.338	128.547	255.474	158.297
Valore al netto di detrazioni	100.522	123.281	250.108	152.397
Valore in cifra tonda	100.000	123.000	250.000	152.000
Valore Lotto Ipotesi vincolo affitto	84.270	102.838	204.379	126.637
Valore al netto di detrazioni	79.454	97.572	199.013	120.737
Valore in cifra tonda	79.000	97.000	199.000	120.000

In conclusione, il più probabile **Valore di Mercato** dei cespiti oggetto d'esecuzione da destinare a vendita giudiziaria, al netto delle detrazioni monetarie, distinti in 5 lotti e nelle 2 ipotesi di valutazione (**senza/con vincolo locazione**) e con riferimento al gennaio 2012, , sono i seguenti:

LOTTO 1 (Deposito sub.5) =	€ 100.000 (€ CENTOMILA/00)
	€ 79.000 (€ SETTANTANOVEMILA/00)
LOTTO 2 (App.to sub.2) =	€ 123.000 (€ CENTOVENTITREMILA/00)
	€ 79.000 (€ NOVANTASETTEMILA/00)
LOTTO 3 (App.to sub.3) =	€ 250.000 (€ DUECENTOCINQUANTAMILA/00)
	€ 199.000 (€ CENTONOVANTANOVEMILA/00)
LOTTO 4 (App./Mans. sub.4) =	€ 152.000 (€ CENTOCINQUANTADUEMILA/00)
	€ 120.000 (€ CENTOVENTIMILA/00)
LOTTO 5 (Giardino p.lla n. 86) =	€ 30.000 (€ TRENTAMILA/00)

Il Valore Totale Stimato dei diversi Lotti dell'intero Compendio da destinare a Vendita Giudiziaria è pertanto di **€ 655.000** (Seicentocinquantacinquemila/00 Euro).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dr. Agronomo Gianfranco TRIUZZI - via D. Vietri 20 - 84127 SALERNO
tf. Ab. 089.721369 tf. Studio 089.9956275 Fax 089.9956276 cell. 328.9722660 - **Email:** gtriuZZi@tiscali.it

3.10. Riepilogo finale

Viene di seguito riportato un riepilogo dei dati inerenti la trattazione dei quesiti peritali, indicati in dettaglio nei precedenti paragrafi della relazione di stima ed ai quali si rimanda per una esaustiva lettura:

-) procedura n. 296/2010 a carico di [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni), ([redacted]), proprietari esclusivi rispettivamente dei seguenti Immobili pignorati, ubicati alla via Serroni n. 11, fraz. *Capitignano* di *Giffoni Sei Casali* e tutti compresi in uno stesso edificio a 3 livelli oltre terraneo:

[redacted]
Foglio n. 34, p.lla n. 304, Subalterno n. 2, primo piano (sup. utile 90 mq), Civile Abitazione;
Subalterno n. 5, Deposito livello terraneo (sup. utile 266,90 mq.).

p.lla n. 86 Terreno Agricolo di 508 mq destinato a Giardino adiacente e compreso nella corte comune dell'intero fabbricato.

[redacted]
Subalterno n. 3, secondo piano, Civile Abitazione (sup. utile 187,50 mq).

[redacted]
Subalterno n. 4, terzo piano, Civile Abitazione/Mansarda con superficie interamente abitabile (sup. utile 182,40 mq.).

Atto rogato da notar Stefano Fazzari del 11/01/2007, rep. n. 14.924 – racc. n. 2.032.

-) Individuati nel N.C.E.U.:

Foglio n. 34 -p.lla n. 304 – Subalterno n. 3 - Categoria A/2 – Classe 6 - 10 vani - Rendita Catastale € 929,62.

Foglio n. 34 p.lla n. 304 – Subalterno n. 4 - Categoria A/2 – Classe 6 - 10 vani - Rendita Catastale € 929,62.

Foglio n. 34 p.lla n. 304 – Subalterno n. 2 - Categoria A/2 – Classe 6 - 5 vani - Rendita Catastale € 464,81.

Foglio n. 34 p.lla n. 304 – Subalterno n. 5 - Categoria C/2 – Classe 4 – Consistenza 243 mc. - Rendita Catastale € 376,50.

nel CATASTO TERRENI:

Foglio n. 34 p.lla n. 86/(ex 86b) – qualità Seminativo – Classe 3 – 508 mq – Reddito Dominicale € 1,84 Reddito Agrario € 2,89.

CONFINI

- Confini dell'edificio e corte comune: s. p. n.76/via *Serroni* a nord, beni di proprietà [redacted] est e sud (p.lla n. 284) e beni di proprietà [redacted] l. a ovest (p.lla n 175).

- Confini p.lla n. 86: con via *Serroni* a nord, con corte comune a sud ed ovest, proprietà [redacted].

- Confini deposito (sub.5): ubicato al livello terraneo: con corte comune su tre lati e con terrapieno a nord.

- Confini appartamento (sub.2) ubicato al primo piano: pianerottolo condominiale a nord, corte comune su tre lati e ad ovest con appartamento di proprietà [redacted] salvo altri o aventi causa.

- Confini appartamento (sub.3) ubicato al secondo piano: pianerottolo condominiale a nord e con corte comune su quattro lati.
- Confini appartamento mansardato (sub.4) ubicato al terzo piano: pianerottolo condominiale a nord e con corte comune su quattro lati.

-) DESCRIZIONE degli immobili (v. Documentazione Fotografica):

-DEPOSITO PIANO TERRANEO (p.lla n. 304 sub.5): **superficie utile netta** totale dell'intero immobile di **ca. 266,90 mq**, altezza variabile da ca. 3,08 m a 2,88 m. Diviso in due unità con ingressi autonomi, di cui quella di superficie utile 214,40 mq allo stato grezzo e quella di 52,50 mq. pavimentata con piastrelle in monocottura. (LOTTO 1).

-ABITAZIONE PRIMO PIANO (p.lla n. 304 sub.2): **superficie utile netta** totale dell'intero appartamento di **ca. 90 mq**. Composto da Soggiorno, Cucina, 2 Camere da letto, Bagno e corridoi. Comprende inoltre un terrazzino coperto di 32,40 mq ed un balcone di 10,40 mq. Discreto stato d'uso. (LOTTO 2).

-ABITAZIONE SECONDO PIANO (p.lla n. 304 sub.3): **superficie utile netta** totale dell'intero appartamento, diviso abusivamente in due distinti appartamenti di **ca. 187,50 mq**. Uno dei due appartamenti ha sup. netta di ca. 100,70 mq (Ingresso, Soggiorno, 2 Camere letto, Bagno e Ripostiglio); l'altro ha sup. netta di ca. 86,80 mq (Ingresso, Soggiorno, Camere letto, Cameretta, Bagno e Ripostiglio). I due appartamenti sono separati da un muro divisorio e occupano assieme tutta la superficie del secondo livello del fabbricato. Sono compresi terrazzini coperti esclusivi per complessi di 115,90 mq e due balconi di 10,40 mq e 14,80 mq. Discreto stato d'uso. (LOTTO 3).

-ABITAZIONE TERZO PIANO (p.lla n. 304 sub.4): **superficie utile netta** totale dell'intero appartamento, mansardato ma totalmente abitabile (altezza max. 3,80, min. 2,30), è di 182,50 mq. Composto da corridoi, 1 grande Salone, 4 camere, 1 Sala Pranzo, piccola Cucina, Ripostiglio e 2 Bagni. Sono compresi terrazzini scoperti per complessi esclusivi di 115,90 mq e due balconi di 10,40 mq e 14,80 mq. Scadente stato d'uso. (LOTTO 4).

-TERRENO AGRICOLO/GIARDINO (p.lla n. 86 qualità catastale Seminativo di 508 mq):

Sono presenti sul terreno ubicato in adiacenza alla corte comune scoperta numerosissime piante ornamentali arboree di discreto pregio ed in ottimo stato vegetativo (Cicas, varie specie di Cipressi, Tuie, varie specie di Pini e di Abeti, varie specie di Palme, siepi di Alloro, di Rose ecc. Dispone di fornitura di acqua per l'irrigazione. (LOTTO 5).

-Corte Comune Scoperta e Box (p.lla n. 304):

Considerata catastalmente *ente urbano* di pertinenza comune al fabbricato, ha superficie catastale di 1.507 mq. Su parte di questa superficie è stato edificato l'edificio con le abitazioni ed il deposito. E' pavimentato e fornito di muretto e rete di recinzione; su tre lati sono presenti aiuole coltivate con piante ornamentali. Sono presenti inoltre nella corte due Box, con pratica di condono approvata dal comune ma attualmente è sospesa e in attesa di definizione (pagamento conguaglio).

-) Planimetria relativa ai rilievi planimetrici dello stato di fatto degli immobili (v. Elaborati n. 1/9):

-) Visure storiche catastali e relativa planimetria: vedi (vedi Allegati nn. 3).

-) Iscrizioni ipotecarie sull'immobile:

atto di pignoramento del 03/06/2010 n. repertorio 3.558/2010 a favore del creditore Banca Sella Sud Arditi Galati spa, trascritto ai RR.II. del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno con nota n. 116 del 22/06/2010, ai nn. Registro gen./partic. 25.974/18528 contro [redacted] n. il

ipoteca in rinnovazione a favore delle Banca Sella s.p.a. derivante da ipoteca volontaria su tutti gli immobili pignorati per concessione a garanzia di mutuo, a carico, oltre che dei 3 esecutati, dei precedenti proprietari degli stessi immobili ([redacted]) (vedi ALLEGATO n. 8).

-) Stato di possesso: 3 distinti contratti di locazione abitativa per i tre appartamenti (il conduttore del sub. 2 conduce in affitto anche il Deposito sub.5). Incertezze in relazione alla opponibilità o non opponibilità dei contratti alla procedura esecutiva. Registrati il 23/03/2010, con scadenza del primo periodo contrattuale di 4 anni al 18/03/2014 (vedi Allegato n. 6). Canone annuo per ogni conduttore di € 1.800. Terreno destinato a Giardino non locato.

-) Tutte le unità immobiliari hanno evidenziato alcune lievi difformità rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal comune nel 2007. Tutte le difformità, dettagliatamente descritte in relazione, potranno essere sanate con costi relativamente bassi (a cui aggiungere il compenso per il tecnico). Manca per tutti gli Immobili il Certificato di Agibilità ed è necessario rettificare ed aggiornare tutti i dati e le planimetrie catastali con apposita procedura *Docfa*.

-) Il più probabile Valore di mercato dei cespiti oggetto d'esecuzione da destinare a vendita giudiziaria, al netto delle detrazioni monetarie, distinti in 5 lotti e nelle 2 ipotesi di valutazione (senza/con vincolo locazione) e con riferimento al gennaio 2012, sono i seguenti:

LOTTO 1 (Deposito sub.5) =	€ 100.000 (€ CENTOMILA/00)
	€ 79.000 (€ SETTANTANOVEMILA/00)
LOTTO 2 (App.to sub.2) =	€ 123.000 (€ CENTOVENTITREMILA/00)
	€ 79.000 (€ NOVANTASETTEMILA/00)
LOTTO 3 (App.to sub.3) =	€ 250.000 (€ DUECENTOCINQUANTAMILA/00)
	€ 199.000 (€ CENTONOVANTANOVEMILA/00)
LOTTO 4 (App./Mans. sub.4) =	€ 152.000 (€ CENTOCINQUANTADUEMILA/00)
	€ 120.000 (€ CENTOVENTIMILA/00)
LOTTO 5 (Giardino p.lla n. 86) =	€ 30.000 (€ TRENTAMILA/00)

Il totale dei diversi Lotti costituenti il Compendio Immobiliare da destinare alla vendita giudiziaria è di € 655.000 (Seicentocinquantacinquemila/00).

3.11. Reperto Fotografico dello Stato dei Luoghi

Si rimanda ai 9 Elaborati planimetrici (Elaborati nn. 1/9) e alla DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA inserita in 6 diverse raccolte schede (con n. di foto variabili da n. 6 foto a 29 per raccolta), delle quali 5 riferite ai distinti lotti da destinare alla vendita giudiziaria e 1 alla corte comune dell'intero edificio. Tutte le raccolte fotografiche relative ai fabbricati (Lotti da 1 a 4) sono precedute da Elaborato "Punti di Scatto foto".

In esse sono state inserite alcune delle foto (91 foto totali) ritenute più significative per evidenziare lo stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi.

Tutte le foto realizzate nel corso dei sopralluoghi (complessivamente n. 248, comprensive delle 91 foto allegate alla documentazione fotografica, in formato *JPEG*), effettuate in occasione dei sopralluoghi sono inserite in un *file* (assieme alla Relazione di CTU in formato *Word* per *Windows* e ai 9 Elaborati Planimetrici relativi agli immobili), nel supporto informatico (*C. Disk*) allegato in ultima pagina di copertina della presente Relazione.

3.12. Attestazione di invio alle parti della Relazione peritale

Si comunica e si attesta che in data 13/01/2012, contestualmente al deposito in Cancelleria della C.T.U. ed entro il 45° giorno stabilito per l'udienza per la fissazione delle modalità di vendita (28/02/2012), si è provveduto ad inviare al legale rappresentante della parte creditrice ed a quello dei creditori (rispettivamente avv. Marco D'Aragona e avv. Domenico Manzione) una copia del testo relativo alla presente Relazione di stima. L'invio della C.T.U. - *Relazione di Stima dei beni pignorati*, concordato precedentemente con i due legali, è stato effettuato a mezzo di posta elettronica (in Allegato alla *e-mail* in formato *Word* di *Windows*).

Per quanto attiene ad alcuni degli allegati citati nei vari paragrafi e nell'apposito elenco della Relazione peritale, ma non inviati nella *e-mail* inviata alle parti (perché non in formato digitale), considerata la notevole quantità di documentazione in essi contenuta, nella lettera di trasmissione ad essi indirizzata si è offerta la completa disponibilità del sottoscritto a provvedere ad un tempestivo invio (con modalità da concordare) di quelli ritenuti utili, avvertendo comunque che questi sono stati inseriti nella Relazione depositata presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni.

Tutto ciò premesso, si ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto.

Si offre, comunque, la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

Salerno 13/01/2012

il C. T. U. dr. agr. Gianfranco Triuzzi

4 ELENCO ALLEGATI

- ELABORATI nn. 1/9 – PLANIMETRIE STATO di FATTO dei Fabbricati oggetto di procedura esecutiva e Prospetti dell'Edificio aggiornati al dicembre 2011;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: 91 foto contenute in Schede e Raccolte degli immobili sub. 2/3/4/5, della Corte Comune con particolare dei Box, del Terreno agricolo/Giardino p.lla n. 86.

- Allegato 1 - Copia Verbale incarico di stima e quesiti;
- Allegato 2 - Verbali sopralluogo;
- Allegati 3 - Visure storiche degli immobili, stralcio di mappa e planimetrie.
- Allegato 4 - Nota trascrizione del Pignoramento;
- Allegato 5 - Atto notarile di compravendita degli immobili pignorati;
- Allegato 6 - Copia contratti di locazione degli immobili registrati;
- Allegato 7 - Estratto atto di matrimonio dell'esecutato;
- Allegato 8 - Ispezioni Ipotecarie. Formalità a carico di esecutati;
- Allegato 9 - Concessione Edilizia in Sanatoria e Relazione del Tecnico con indicazione dei dati plano-volumetrici assentiti.
- Allegato 10 - Computo metrico per la determinazione della Sanatoria dell'abuso relativo al sub.4;
- Allegato 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Allegato 12 - Inserzioni vendita Agenzie Immobiliari;
- Allegato 13 - Richiesta competenze tecniche e scontrini/ricevute di spesa;
- Allegato 14 - Verbale di deposito.

Salerno 13/01/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il C. T. U. *dr. agr. Gianfranco Triuzzi*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dr. Agronomo Gianfranco TRIUZZI - via D. Vietri 20 - 84127 SALERNO
tf. Ab. 089.721369 tf. Studio 089.9956275 Fax 089.9956276 cell. 328.9722660 - **Email:** gtriuzzi@tiscali.it

INDICE

1.	CONFERIMENTO dell'INCARICO e QUESITI	1
2.	SVOLGIMENTO delle OPERAZIONI	1
3.	ELENCO, DISAMINA e RISPOSTE ai QUESITI PERITALI	2
3.1.	Identificazione dei dati catastali e confini, descrizione dell'immobile pignorato, verifica della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e di eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.....	2
3.1.1.	<i>IDENTIFICAZIONE dei DATI CATASTALI e CONFINI</i>	2
3.1.2.	<i>DESCRIZIONE degli IMMOBILI PIGNORATI</i>	3
3.1.2.1.	<i>DESCRIZIONE delle SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI</i>	6
3.1.2.2.	DEPOSITO PIANO TERRANEO (p.lla n. 304 sub.5).....	6
3.1.2.3.	ABITAZIONE PRIMO PIANO (p.lla n. 304 sub.2).....	6
3.1.2.4.	ABITAZIONE/I SECONDO PIANO (p.lla n. 304 sub.3).....	7
3.1.2.4.1.	<i>APPARTAMENTO -A-</i>	8
3.1.2.4.2.	<i>APPARTAMENTO -B-</i>	8
3.1.2.5.	ABITAZIONE TERZO LIVELLO – MANSARDA (p.lla n. 304 sub.4).....	9
3.1.2.6.	GIARDINO / Terreno Agricolo (p.lla n. 86).....	10
3.1.2.7.	Corte Comune scoperta e box (p.lla n. 304).....	11
3.1.3.	<i>VERIFICA dei DATI RIPORTATI nell'ATTO di PIGNORAMENTO</i>	11
3.1.4.	<i>VERIFICA della sussistenza di altre PROCEDURE ESECUTIVE sugli stessi immobili</i>	12
3.2.	Provenienza dei Beni dei debitori eseguiti e relativa quota di proprietà.....	12
3.3.	Stato di possesso del bene.....	13
3.4.	Regime patrimoniale dei debitori.....	14
3.5.	Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.....	14
3.6.	Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e/o non opponibili all'acquirente.....	16
3.7.	Visure catastali e ipotecarie per immobili e soggetto esecutato.....	16
3.8.	Regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, certificato di destinazione urbanistica, possibilità per l'aggiudicatario di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 e di cui all'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e successive modifiche. Stima dei costi per sanatoria/condono.....	16
3.8.1.	<i>REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA del FABBRICATO – DICHIARAZIONE di AGIBILITA'</i> 16	
3.8.2.	<i>DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	19
3.8.3.	<i>POSSIBILITA' per l'AGGIUDICATARIO di AVVALERSI delle DISPOSIZIONI di cui all'ART. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 ecc.</i>	20
3.9.	Determinazione del Valore degli Immobili oggetto della procedura esecutiva ed indicazione del criterio di stima adottato.....	20
3.9.1.	<i>SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA</i>	20
3.9.2.	<i>FONTI ed INDICAZIONE dei DATI di MERCATO RILEVATI</i>	22
3.9.3.	<i>INDIVIDUAZIONE e STIMA del VALORE del PARAMETRO TECNICO</i>	23
3.9.4.	<i>STIMA del COMPENDIO IMMOBILIARE</i>	25
3.10.	Riepilogo finale.....	27
3.11.	Reperto Fotografico dello Stato dei Luoghi.....	30
3.12.	Attestazione di invio alle parti della Relazione peritale.....	30
4	ELENCO ALLEGATI	31

Salerno 13/01/2012

il C. T. U. dr. agr. Gianfranco Triuzzi

ASTE GIUDIZIARIE.it
dr. Agronomo Gianfranco TRIUZZI - via D. Vietri 20 - 84127 SALERNO
tf. Ab. 089.721369 tf. Studio 089.9956275 Fax 089.9956276 cell. 328.9722660 - **EMail:** gtriuZZi@tiscali.it

32