

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Alessandro Brancaccio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 667/2010 -

Creditore: CHE BANCA! S.P.A.

Debitore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione, esclusi gli allegati, si compone di 17 pagine.

Salerno, li 1 Agosto 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Francesco Di Filippo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Premessa	Pag. 3
Descrizione delle attività peritali	Pag. 3
Risposta ai quesiti	Pag. 5
Allegati	
Allegato 1	<u>Certificati catastali</u> <ul style="list-style-type: none"> a) Visura catastale per soggetto b) Visura catastale per immobile c) Planimetria catastale d) Stralcio foglio di mappa
Allegato 2	<u>Visure ipotecarie</u> <ul style="list-style-type: none"> a) Ispezione ipotecaria Ordinaria b) Ispezione ordinaria – elenco sintetico per immobile c) Ispezione ordinaria – elenco sintetico per dati anagrafici
Allegato 3	<u>Comunicazione d'accesso</u>
Allegato 4	<u>Copia atto di compravendita</u>
Allegato 5	<u>Verbale di accesso ai luoghi</u>
Allegato 6	<u>Domanda accesso ai documenti -Comune di Capaccio</u>
Allegato 7	<u>Documentazione anagrafica:</u> <ul style="list-style-type: none"> a) Certificato di residenza b) Certificato di Stato di famiglia c) Estratto atti di matrimonio d) Certificato di nascita (di minore convivente con l'esecutato)
Allegato 8	<u>Documentazione urbanistica Comune di Capaccio</u> <ul style="list-style-type: none"> a) Attestazione del Comune su agibilità/abitabilità b) Certificato urbanistico
Allegato 9	<u>Rilievi fotografici</u>
Allegato 10	<u>Planimetria attuale dell'immobile in scala 1:100</u>
Allegato 11	<u>Supporto magnetico</u> <u>Relazione in formato elettronico word e pdf con allegati ed immagini</u>

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

Dott. ALESSANDRO BRANCACCIO



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA N. 667/2010**

PROMOSSA DA

CHE BANCA! S.P.A.

RAPPRESENTATA DALL' AVV. PRISCO EMILIO

CONTRO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Di Filippo, domiciliato in Salerno (SA) alla via Paolo Vocca, 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno con il N° 4096 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Salerno, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data 20/03/2013, riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E.

2. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ PERITALI

Per ottemperare all'incarico del G. E. lo scrivente preliminarmente esaminava tutta la documentazione agli atti estratta in copia dal fascicolo di causa.

In data **17 Aprile 2013**, per il tramite di suo collaboratore, estraeva presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Salerno le planimetrie catastali ed effettuava le visure necessarie (*All.1 - Certificati catastali: visure, planimetria, estratti del foglio di mappa*);

Nella medesima data estraeva, per il tramite di suo collaboratore, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari - al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie sui soggetti esecutati, nonché acquisire le trascrizioni ed iscrizioni del ventennio relative ai beni in oggetto (*All.2 - Visure ipotecarie*);

In data **21 Giugno 2013** comunicava la data di accesso del sopralluogo (prevista per il giorno 08 Luglio 2013 alle ore 16,00 sui luoghi oggetto di causa *(All. 3- Comunicazione d'accesso)* a mezzo raccomandata A/R.

In data **25 Giugno 2013** il CTU, dopo aver precedentemente inoltrato richiesta formale, si recava presso lo studio del Notaio Domenico Di Liegro sito in Sacafati (Sa) al fine di ritirare copia del contratto di compravendita dell'immobile in questione *(All.4- Copia atto di compravendita rep. 407 raccolta 334 del 08/08/2008)*.

In data **08 Luglio 2013** ed all'ora stabilita, il sottoscritto, unitamente con il proprio collaboratore per le attività materiali ing. Gianluca Vernieri, si recava sui luoghi oggetto d'esecuzione, ovvero: appartamento al piano primo di uno stabile sito nel Comune di Capaccio alla Via Roma, 16, identificato in NCEU al fl. 44 p.lla 111 sub 16; *(All.5 Verbale di accesso)*

Il sottoscritto procedeva all'ispezione dei luoghi ed ai rilievi metrici e fotografici.

In data **17 Luglio 2013**, al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile e di accertare l'eventuale esistenza del certificato di agibilità, il CTU presentava istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune stesso per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato, la presenza del certificato di agibilità dell'immobile, per estrarre copia del certificato di destinazione urbanistica ed eventuali ulteriori titoli abilitativi *(All. 6- Domanda accesso ai documenti amministrativi- Comune di Capaccio (SA))*.

In data **26 Luglio 2013** si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Capaccio e, in seguito a confronto con il responsabile dell'ufficio urbanistica ing. _____, si è verificato l'esito negativo delle numerose ricerche effettuate dei documenti ufficialmente richiesti dal CTU; Lo stesso responsabile del settore urbanistica invitava il CTU a ritirare successivamente i certificati richiesti per l'immobile in questione.

Nella medesima data il CTU ha potuto estrarre i certificati anagrafici occorrenti (residenza, stato di famiglia, estratto del atto di matrimonio). *(All. 7- Documentazione anagrafica)*;

In data **01 Agosto 2013**, il CTU si recava nuovamente presso l'Ufficio l'Ufficio V Settore del Comune di Capaccio al fine di ritirare le certificazioni urbanistiche *(All. 8 – Documentazione urbanistica Comune di Capaccio (SA))*;

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, si passa a relazionare come segue.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesiti 1-2-3 *1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'*

Il CTU ha potuto constatare che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c è completa ed idonea pertanto si può procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 12.

Quesito 4: *'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'*

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

Appartamento al piano primo di uno stabile sito nel Comune di Capaccio (SA) in via Roma, 16 identificato in NCEU come segue:

Bene	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
appartamento	44	111	16	A/2	8	1	3 vani	Euro 170,43

L'immobile è composto da due vani ed accessori ed è confinante con Via Roma, appartamento sub 17, beni ora o già di _____ beni ora o già _____ salvo altri.

Il CTU evidenzia che, in forza di una variazione di classamento del 26/01/2009 n°8985.1/2009 (si veda Allegato1), i dati sopra riportati differiscono da quelli dell'atto di pignoramento alle voci "Classe", "Consistenza" e "Rendita".

Alla luce di quanto acquisito e di quanto verificato sul posto, i dati catastali identificativi dell'immobile indicati nei certificati ipotecari corrispondono allo stato dei luoghi, salvo un muro divisorio interno non rivenuto in planimetria catastale.

In merito all'esistenza di altre eventuali procedure esecutive gravanti sul bene, non sono state riscontrate ulteriori procedure.

Il debitore esecutato, il sig.

risulta essere l'unico proprietario del bene staggito. (**All. 9** – rilievi fotografici).

In virtù dell'atto di comparavendita, e degli atti di provenienza citati, si evince che la costruzione dello stabile ove trovasi l'immobile in questione è anteriore al 1° Settembre 1967, ricadendo nel piano di recupero del centro storico. Esso non è dotato di ascensore ed è collocato in un contesto semicentrale e urbanizzato, con presenza di qualche modesta attività commerciale. La struttura del fabbricato è del tipo a muratura portante di tufo squadrato.



Capaccio, Via Roma, 16

L'area di pertinenza dello stabile è accessibile dalla strada principale per mezzo di un Portone in legno che delimita l'androne ed il vano scala di uso comune. E' possibile il solo passaggio pedonale ed è presente il citofono.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'accesso all'appartamento avviene tramite le scale comuni che immettono, al piano ammezzato, verso un'area scoperta comune che conduce alle scalette, di uso esclusivo, della porta d'accesso dell'abitazione.

Il vano scale è risultato essere al momento del sopralluogo in condizioni di scarsa manutenzione. L'appartamento si compone di un piccolo ingresso disimpegno di mq 1,95 (All. 9 – foto 1), da cui si accede al bagnetto di mq 2,62 (All. 9 – foto 6), dotato di una piccola vasca, ed alla cucina-soggiorno (All. 9 – foto 2 e 3) di mq 27,19 avente una finestrina sul lato N-E ed una finestra sul lato Est; dalla cucina, attraverso una porta interna lato Ovest, si accede verso l'unico vano che risulta in planimetria catastale che però, a sua volta, è stato diviso da un muro centrale al fine di creare due piccoli vani di cui il primo di mq 13,19 ed il secondo di mq 13,69 comunicanti tra loro attraverso un'altra porta interna (All. 9 – foto 4 e 5) e dotati entrambi di finestra prospiciente su Via Roma.

Complessivamente l'appartamento misura **mq 58,64** di superficie utile netta, per un'altezza interna di **h 3,10 m**.

E' stato possibile accertare, in sede di sopralluogo, che nella planimetria catastale (All.1 – *Certificati catastali*) non è riportato il muro divisorio del vano. IL CTU ha correttamente riportato nel rilievo metrico allegato lo stato dei luoghi (All.10 – *Planimetria attuale dell'immobile in scala 1:100*).

L'appartamento ha caratteristiche aero-illuminanti sufficienti. Ogni ambiente è dotato di finestre e/o balconi e non sono visibili manifestazioni di umidità o condensa, a meno del bagno che si è presentato con evidenti segni di umidità alle pareti.

Come visibile dalla documentazione fotografica allegata, l'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione migliorabile, con accettabili livelli di finiture interne (a meno del bagno): le pavimentazioni sono costituite da piastrelle, così come i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura. Gli infissi interni sono in alluminio preverniciato con vetro camera.

L'appartamento è dotato di stufa a legna per il riscaldamento e di scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Quesito 5: *'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'*

L'appartamento oggetto di esecuzione, sito in Capaccio (Sa) alla Via Roma, 16 al piano secondo (identificato in NCEU al fl. 44, p.IIa. 111 sub 16) risulta essere di proprietà del Sig. _____ ad egli pervenuto in forza del _____

contratto di compravendita (**All.4 – Contratto di Compravendita**) del notaio Domenico Di Liegro in data 08 Agosto 2008 trascritto in data 04/09/2008 ai nn 35043/24924. Il venditore è risultato essere il Sig. _____ al quale era pervenuto in virtù di atto di donazione del 05/08/1976 repertorio n.4552 del notaio Carmelo De Chiara (registrato ad Agropoli il 12/08/1976 al n.806 e trascritto il 30/08/1976 ai nn 18190/15790.

Quesito 6: *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro?*

Il debitore è l'unico proprietario del bene oggetto di procedura.

Quesito 7: *Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento?*

Il bene oggetto dell'esecuzione è in uso al debitore esecutato e l'appartamento è adibito a residenza dell'intero nucleo familiare, che, dai certificati anagrafici estratti ed allegati, è così composto:

Quesito 8: *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione?*

Il debitore, i sig. _____

risulta coniugato con la sig.ra _____

in regime di separazione dei beni. (**All. 7- Documentazione anagrafica**);

Quesito 9: *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)'*

Da indagini effettuate è emerso che per l'immobile in questione non si è mai costituito formalmente un condominio e le spese ordinarie vengono equamente suddivise; circa le spese di manutenzione straordinaria, i condomini deliberano informalmente. Allo stato del sopralluogo non vi erano interventi di manutenzione straordinaria. L'immobile, come dai certificati urbanistici estratti ed allegati, ricade nel centro storico su cui vige un piano di recupero a cui bisogna attenersi in caso di modifiche sostanziali.

Quesito 10: *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni'*

L'unica formalità esistente risulta l'iscrizione contro del 04/09/2007- RP 5983, RG 35044. (IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo sull'immobile sito in Capaccio (SA) identificato in NCEU al FL 44, p.lla 11 sub 16). Tale ipoteca sarà cancellata a seguito del presente procedimento.

Quesito 11: *'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'*

Dagli accessi effettuati presso l'Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per immobile, per soggetto e storiche); tale documentazione è riportata in *Allegato 1- Certificati catastali.*

Dagli accessi effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari - al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie sui soggetti esecutati, nonché di acquisire le trascrizioni ed iscrizioni del ventennio relative ai beni in oggetto si sono acquisite le note, riportate in *Allegato 2- Visure ipotecarie*.

Si riportano in dettaglio le note relative ai beni staggiti e al soggetto debitore risultanti da ispezione ordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ispezione ordinaria per immobili identificati: FL 44, p.lla 111 sub 16:

- Trascrizione del 04/09/2008 – RP 24924, RG 35043 Notaio DI LIEGRO DOMENICO rep 407/334 del 08/08/2008. ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA.
- Iscrizione del 04/09/2008 – RP 5983, RG 35043. Notaio DI LIEGRO DOMENICO rep 408/335 del 08/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Trascrizione del 21/02/2011 - RP 5235, RG 6786 TRIBUANLE DI SALERNO rep: 3969/2010 del 15/12/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ispezione ordinaria per soggetti:

28/02/1966:

- Trascrizione a favore del 04/09/2008 – RP 24924, RG 35043 Notaio DI LIEGRO DOMENICO rep 407/334 del 08/08/2008. ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA.
- Iscrizione contro del 04/09/2008 – RP 5983, RG 35043. Notaio DI LIEGRO DOMENICO rep 408/335 del 08/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Trascrizione del 21/02/2011 - RP 5235, RG 6786 TRIBUANLE DI SALERNO rep: 3969/2010 del 15/12/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allo stato non emergono discrasie dal controllo incrociato.

Quesito 12: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono'

In data 17/07/2013 presso l'U.R.P. del Comune di Capaccio il CTU inoltrava istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune stesso per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato, la presenza del certificato di agibilità dell'immobile, per estrarre copia del certificato di destinazione urbanistica ed eventuali ulteriori titoli abilitativi.

In data 01/08/2013 veniva rilasciato un attestato in cui non emergevano, a nome dell'esecutato, atti in merito alla licenza edilizia e al certificato di agibilità. Inoltre veniva rilasciato il certificato di destinazione urbanistica per l'immobile.

Si conclude pertanto che, alla luce del sopralluogo effettuato e della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Capaccio, atteso che, l'immobile ricade nel centro storico e nel piano di recupero del Comune, si evince che l'inizio della costruzione si è avuto in data anteriore al 1° Settembre 1967e si può concludere che l'immobile è urbanisticamente regolare.

Tuttavia il CTU segnala una lieve difformità dello stato dei luoghi attuale rispetto alla planimetria catastale in quanto, nella realtà, è presente un muro interno divisorio non riportato nella suddetta planimetria,per il quale nei paragrafi seguenti si calcoleranno i costi di sanatoria.

Quesito 13: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'*

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il "metodo del confronto di mercato" anziché altri criteri di valutazioni quali, ad esempio, il "metodo finanziario" o il "metodo dei costi".

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Come riportato nelle linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato, quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento dell'immobile da valutare.

Il metodo finanziario si basa invece sulla capitalizzazione del reddito degli immobili mentre il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente. Visto il carattere di urgenza della valutazione questi due metodi non sono risultati applicabili.

Si tratta, quindi, di rilevare i prezzi di compravendita degli appartamenti ubicati nella medesima zona aventi caratteristiche simili e in base a questi ricavare il valore di mercato al metro quadrato.

Tale parametro va poi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata aggiungendo alla superficie lorda abitabile una percentuale delle superfici di balconi, verande, pertinenze varie ecc..

Il risultato ottenuto, però, è indicativo di un immobile avente caratteristiche "medie": esso va corretto con opportuni coefficienti migliorativi o riduttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima quali la dimensione (appartamenti più piccoli hanno un prezzo unitario maggiore), il piano (i piani bassi hanno una minore luminosità, quelli alti sono condizionati all'esistenza dell'ascensore), l'orientamento e l'esposizione, la qualità delle finiture ed il grado di manutenzione, la presenza di servizi comuni nel fabbricato (es. posti auto, piscina, parco, portiere) ecc.

Uno strumento utile per l'acquisizione delle informazioni sul prezzo di mercato è la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

E' difatti noto che a seguito delle recenti disposizioni di Legge è obbligatorio riportare negli Atti il valore effettivo della compravendita.

Tali quotazioni sono state utilizzate come parametro di riscontro rispetto ai dati forniti da Agenzie Immobiliari della zona e altre informazioni desunte da Borsini Immobiliari on-line.

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona si è rilevato un prezzo unitario medio per abitazioni con caratteristiche simili a quella oggetto di stima intorno ai 1300 €/mq, riferito alla superficie utile. Si considera dunque un prezzo unitario medio di 1350,00 €/mq che sarà opportunamente corretto tenendo conto delle peculiarità dell'immobile in causa.

Il suddetto prezzo, inoltre, trova conferma nelle quotazioni riportate nel seguente prospetto, relativo alle valutazioni proposte dall'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di interesse, nel quale si tiene conto generalmente delle seguenti caratteristiche: 1. destinazione d'uso, 2. orientamento, 3. luminosità, 4. prospicienza, 5. quota dal livello stradale, 6. altezza degli immobili, 7. forma e dimensione dell'ambiente, 8. isolamento termico, 9. isolamento acustico, 10. panoramicità, 11. funzionalità e distribuzione interna dell'immobile.

Infatti abbiamo che secondo le tabelle OMI:

$(\text{Valore mercato}_{\max} + \text{Valore di mercato}_{\min})/2 = (\text{€ } 1600,00 + \text{€ } 1110,00)/2 = \text{€ } 1350,00$

E' da precisare che tale quotazione è riferita alla superficie lorda. Per cui il valore medio coincide sostanzialmente con quello fornito dalle agenzie immobiliari rispetto alle superfici utili.

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: CAPACCIO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, TRATTO S.P. CAPACCIO/TRENTINARA, CORNO COSTABILE
CARDUCCI, P.ZZA MONASTERO, C.SO VITTORIO EMANUELE III

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1850	L	3,7	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	2,8	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Per quanto riguarda la superficie commerciale dell'immobile si ritiene di computare considerando nulli le altre superfici non residenziali in quanto pressoché nulle, otteniamo:

$$\text{€/mq } 1350,00 \times \text{mq } 67 \text{ (superficie lorda)} = \text{€ } 90450,00$$

Tenendo conto che:

- l'androne e il vano scale risultano molto vetusti e quindi necessitano di interventi di manutenzione straordinaria,
- l'immobile è sprovvisto di ascensore, con impianti vetusti

- l'appartamento avrebbe un tramezzo da sanare urbanisticamente con SCIA in sanatoria che richiederebbe circa € 2000, 00 di costi (2 marche da € 16, € 516,00 ai sensi dell'art 36 DPR 380/01 e tra i €1000 e 1500 per incarico ad un tecnico)
- le condizioni del mercato immobiliare hanno visto un decremento dei prezzi del 20% nell'ultimo anno.

si procede all'abbattimento del 25% del valore appena calcolato per cui:

$$€ 90450,00 \times 0,80 = € 67.837$$

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima dell'immobile:

€ 67000 (euro sessantasettemila/00)

Quesito 14: *'Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste'*

A conclusione della presente consulenza, riporto il seguente quadro riepilogativo finale.

LOTTO UNICO

Appartamento al piano primo sito nel Comune di Capaccio (SA) in Via Roma, 16 rubricato in NCEU al FL 44 p.lla 11, sub 16, composto da piccolo ingresso, un vano (diviso in due), cucina-soggiorno ed un bagno.

L'appartamento, confina ad Ovest con Via Roma, a Nord con altro appartamento non oggetto di questa esecuzione immobiliare, ad Est corte comune e a Sud con altra proprietà immobiliare sempre non oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Alla luce di quanto acquisito e di quanto verificato in situ, i dati catastali identificativi dell'immobile indicati nei certificati ipotecari corrispondono allo stato dei luoghi a meno di un tramezzo che divide in due l'unico vano.

Come da atto di compravendita del notaio DI LIEGRO DOMENICO rep 407/334 del 08/08/2008 e da certificato urbanistico del Comune di Capaccio, si evince che la costruzione del fabbricato in cui trovasi l'immobile in parola, si è avuto in data anteriore al 1° Settembre 1967 pertanto l'immobile è urbanisticamente regolare.

L'immobile appartiene, dunque, al sig.

e risulta occupato dal nucleo familiare dello stesso costituito dalla di lui moglie ed infine, dalla

figlia di quest'ultima.

Sull'immobile gravano le seguenti trascrizioni:

- Trascrizione del 04/09/2008 – RP 24924, RG 35043 Notaio DI LIEGRO DOMENICO rep 407/334 del 08/08/2008. ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA.
- Iscrizione del 04/09/2008 – RP 5983, RG 35043. Notaio DI LIEGRO DOMENICO rep 408/335 del 08/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Trascrizione del 21/02/2011 - RP 5235, RG 6786 TRIBUANLE DI SALERNO rep. 3969/2010 del 15/12/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

VALORE DEL COMPENDIO STAGGITO = € 67000 (euro sessantasettemila/00)

In Allegato 10 è riportata la planimetria dell'immobile ed in Allegato 11 è riportata su supporto magnetico la relazione di stima, la planimetria dell'immobile, la documentazione fotografica e quella acquisita in formato pdf.

Quesito 15: *'Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni'*

Si allega documentazione fotografica redatta in formato cartaceo (All. 8) ed anche su supporto magnetico (all. 11- Supporto magnetico).

Il CTU nel ringraziare per la fiducia accordata, dichiara di aver svolto con il massimo impegno l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento e/o integrazione.

Con osservanza

Salerno, 01/08/2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Francesco Di Filippo

