



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Prima sezione civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Giudice Dott. Luigi Bobbio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.107/2009



TRA
Distribuzione Junior in liquidazione

CONTRO
omissis

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



(Ing. Ginevra ANNUNZIATA)



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Prima sezione civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



In adempimento all'incarico di Consulenza Tecnica conferitagli dall'Ill.mo Giudice
Dott. Luigi Bobbio per la procedura esecutiva n. 107/2009

Tra

Distribuzione Junior in liquidazione

CONTRO
omissis



il sottoscritto CTU Ing. Ginevra Annunziata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Salerno al n. 4636, redige la seguente **relazione di stima**:

- ❖ **Premessa**
- ❖ **Operazioni peritali**
- ❖ **Risposta ai quesiti**



Premessa



In data 15 maggio 2014, il sottoscritto Ing. Ginevra Annunziata davanti al Giudice Dr. Luigi Bobbio accettava e prestava giuramento per la procedura esecutiva di espropriazione immobiliare n. 107/2009 e contestualmente secondo la formula di rito l'Ill.mo giudice assegnava allo scrivente i seguenti quesiti:



- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.

"1". Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

"2". Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

"3". Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

- a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

"4". Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio nonché

l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

-B-



Identificazione e descrizione attuale dei beni

"1" Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- a. La loro tipologia, specificando se trattasi di terreno o fabbricato o porzione di esso (appartamenti, negozi, depositi, fabbricato rurale, ecc.)
- b. I dati reali ed attuali a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- c. La superficie commerciale ed utile;
- d. La loro tipologia e natura, reale e catastale,
- e. Tutti i riferimenti catastali attuali,
- f. Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- g. Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

"2". *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienze e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le*

pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

"3". Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. C.p.c. dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

"1" Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- a) I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.
- b) I dati risultanti dal titolo di provenienze del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- d) I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

"2" Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L.30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini di una esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi dall'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-C-
Stato di possesso



"1" Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

"2" verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

"3" determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

"1". Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Assistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistico, archeologici idrogeologico, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni del patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

"2". Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di vincoli di destinazioni ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

"3". Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente ; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria,

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

-E-



Regolarità edilizia ed urbanistica

"1" Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, e specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.
- Accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, (ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalle competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.



"2" In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.

- Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e, nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e s.m.i precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro cento giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326. Indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza di sanatoria, accertando se la stessa è stata respinta, approvata o sia ancora in corso di approvazione., indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

"3" Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se Possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

Verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E prima di procedere oltre nelle indagini.

"4" Nel caso di terreni verificati 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 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. E indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani

-F-

Attestazione di Prestazione Energetica

"1" verificati se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito in legge 3 agosto 2013 n. 90; verificati se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale attività, ovvero, di relazionarsi col G. E. con apposita istanza prima di procedere alla

suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

-G-

 **Formazione dei lotti**

"1" dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

"2" Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c.p.c., dell'artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.





-H-

Valore del bene e costi



"1" Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente onde il professionista delegato possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro1, relative a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- lo stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.



"2" nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

- Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
- Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

"3" qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

che il deposito venga effettuato secondo le modalità già fissate nel provvedimento di nomina dell'esperto e quindi almeno 45 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp.att. cpc. (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria).

Le parti sono autorizzate a depositare note alla relazione , purchè le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp.att. c.p.c.

N.B. l'esperto allega alla relazione:

a) documento fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

b) la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso a costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la dichiarazione innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

c) riproduca la relazione in altro supporto informatico (CD ovvero dvd) da allegare alla relazione cartacea e da spedire al creditore procedente o surrogante.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OPERAZIONI PERITALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente CTU, verificati gli atti di causa disponibili, al fine di compiere le necessarie indagini per espletare il mandato conferitogli, fissava per il giorno 11 luglio 2014 alle ore 15:00 l'inizio delle operazioni peritali presso il luogo oggetto di causa ovvero in via Galitta del Capitano n. 4 in Sarno.

Al sopralluogo oltre allo scrivente erano presenti la dott.ssa Marcella Luca in qualità di custode giudiziario, la debitrice signora omissis assistita dall'avvocato Gaetano Falciani con studio in via Roma n. 66 e nessuno per la parte creditrice.

In tale sopralluogo il CTU eseguiva: rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato.

Il CTU chiudeva il verbale alle ore 16:20.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta ai quesiti



Il sottoscritto C.T.U. avendo acquisito le informazioni e la documentazione utile risponde ai seguenti quesiti.

-A-

"1". Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

R.: Lo scrivente CTU visionata la documentazione agli atti ha accertato la completezza dei documenti nel rispetto dell' art. 567 del c.p.c.

"2". Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

R.: Il CTU allega alla perizia l'atto di donazione tramite il quale la debitrice è divenuta proprietaria dell'immobile pignorato (Allegato2).



3". **Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:**

a) **Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;**

R.: Lo scrivente CTU in data 26 giugno 2014 presentava, all'ufficio dello stato civile del Comune di Sarno, istanza di richiesta certificato di matrimonio della debitrice. Tale documento veniva consegnato allo scrivente senza annotazione ai margini. Pertanto la debitrice gode del regime di comunione dei beni. (Allegato n. 3)

b) **Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.**

R.: Lo scrivente CTU non ha eseguito la visura camerale storica in quanto l'intestatario del bene è una persona fisica.

"4". **Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.**

R.: Così come disposto nel summenzionato quesito, il CTU allega alla consulenza copia della certificazione notarile.

Identificazione e descrizione attuale dei beni



"1" Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- h.* La loro tipologia, specificando se trattasi di terreno o fabbricato o porzione di esso (appartamenti, negozi, depositi, fabbricato rurale, ecc.)
- i.* I dati reali ed attuali a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- j.* La superficie commerciale ed utile;
- k.* La loro tipologia e natura, reale e catastale,
- l.* Tutti i riferimenti catastali attuali,
- m.* Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- n.* Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

R.: Il bene oggetto della presente relazione di stima, è di proprietà esclusiva della debitrice. Consiste in un appartamento posto al piano terra, di un piccolo fabbricato che si sviluppa su due livelli. L'immobile è ubicato nel Comune di Sarno alla via Galitta del Capitano n. 4, identificato al catasto urbano del Comune di Sarno al foglio 5, particella 714, sub1, categoria A/3 classe 2, consistenza 7 vani, rendita Euro 668,81. Tali dati convergono con quelli indicati nella visura catastale, nella documentazione ipocatastale e con quelli riportati nell'atto di pignoramento. Il fabbricato confina:

- A sud-ovest con via Galitta del Capitano.

- A sud-est con altrui proprietà particella n.655.
- A nord-est con via Sarno Palma.



La superficie commerciale dell'immobile è mq 124,82 .

La superficie utile è pari a mq 103.30.

La superficie non residenziale mq 21,52.



Descrizione ulteriore del bene oggetto di perizia

Caratteristiche Generali. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due piani ed è ubicato in via Galitta del Capitano n.4, zona periferica del Comune di Sarno. Presenta fondazioni e strutture portante in elevazione in c.a e muratura con rifiniture realizzate a regola d'arte. L'appartamento oggetto di pignoramento, di proprietà esclusiva della debitrice, è posto al piano terra di un piccolo fabbricato, così composto:

- Cucina- soggiorno
- 2 camere da letto
- Bagno
- Ripostiglio



Tutte le stanze dell'appartamento godono di buona illuminazione per tutto l'arco della giornata. Sia l'interno che l'esterno del fabbricato si presentano in buono stato manutentivo, con pareti e tramezzature ben tinteggiate con pittura lavabile. Non sono presenti segni di usura, incuria o crepe. Il pavimento in gres porcellanato risulta uniforme in tutti gli ambienti. Il rivestimento del bagno e della cucina in ceramica.



L'abitazione è dotata di impianto elettrico autonomo, impianto idrosanitario a norma e predisposizione impianto di riscaldamento.



L'immobile è munito di attestato di prestazione energetico.

Ubicazione e accessibilità.



Il bene oggetto della presente perizia è sito in Sarno, un comune di circa 32.000 abitanti. L'abitazione è collocata in una zona poco distante dalla linea ferroviaria Codola-Cancello e dista circa un paio di Km dal centro abitato pertanto non gode di tutti i privilegi e comodità che offre il centro del paese.

Descrizione della situazione urbanistica.

Il suolo su cui ricade il fabbricato, secondo il vigente Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio di Sarno, è in zona agricola comune del tipo E1.

"2". Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienze e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle pertinenze occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

R.: Il CTU allega alla presente relazione di stima :

- planimetria dello stato dei luoghi, dove si evidenzia la piccola corte annessa al fabbricato, riportata anche nel titolo di proprietà della debitrice (Allegato n. 4)
- rappresentazione fotografica (Allegato n. 5);
- video dell'immobile pignorato (Allegato n. 6);



"3". Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. C.p.c. dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

R.: L'immobile oggetto della presente relazione di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito "3".

Identificazione pregressa dei beni

"1" Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.
- I dati risultanti dal titolo di provenienze del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

R.: Dai risultati delle indagini eseguite per la stesura dell'elaborato peritale si espone quanto segue:

- Inizialmente la particella di terreno sulla quale è stato costruito l'immobile era identificata nel N.C.T. di Sarno al foglio 5 con il mappale 320 di are 2,33.

Tale particella di terreno è pervenuta alla signora omissis in virtù di sentenza dichiarativa di usocapione resa dal Pretore di Sarno il 18 dicembre 1986 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Salerno in data 25 novembre 1987 ai nn. 32301/25712 contro Vincenti Emilio nata a Palma Campania il 23 marzo 1920 (Allegato n.7)

Successivamente tale appezzamento di terreno è pervenuto al signor omissis a seguito di Testamento Pubblico n.58 datato 18/07/1995 del notaio Raffaele Laudisio in Sarno e registrato a Pagani all'Ufficio dell'entrate in data 30/11/2001 al n. 4137 rep. n. 034424 nel quale veniva precisato che la *de cuius* omissis, nata a Lettere (NA) il 16 febbraio 1907 è deceduta in Sarno il 28 febbraio 2001, lasciava al figlio omissis la suddetta particella (Allegato n.8).

A seguito di Decreto Dirigenziale della Giunta Regione Campania n. 72 del 31/12/2004, relativo alla realizzazione "Canale Conte di Sarno" la particella di terreno foglio 5 n. 320 è stata oggetto di esproprio e la restante parte restituita al legittimo proprietario, assumendo un nuovo numero 657 di are 1,78. (Allegato n.9)

Successivamente alla Denuncia di Cambiamento inoltrata all'Agenzia del Territorio di Salerno prot. n. 2008/107655 datata 07 marzo 2008 la predetta particella di terreno ha assunto definitivamente il n. 714 foglio 5 con il passaggio dal N.C.T. al N.C.E.U. (Allegato n.10)

In data 29 aprile del 2008 dinanzi al Notaio Carla Ruggiero, il signor omissis, con atto notarile pubblico repertorio n. 764 raccolta n. 602, donava alla signora omissis, quale debitrice l'immobile oggetto di pignoramento.

I dati catastali precedentemente assunti dal bene pignorato fino al primo titolo anteriormente al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c sono: foglio 5 part. 320 riportata al N.C.T.

I dati riportati nel titolo di provenienza del debitore e quelli risultanti nelle note di trascrizione coincidono e identificano il bene pignorato.

Non ci sono precedenti pignoramenti oltre a quello in essere.

Si allega:

- visura catastale storica(Allegato n.11)
- stralcio catastale (Allegato n.12)

"2" Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L.30 luglio 2010,n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini di una esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi dall'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

R.: Lo scrivente CTU, eseguite le dovute indagini, segnala che non vi sono difformità catastale, edilizie e/o urbanistiche, rispetto allo stato dei luoghi.



-C-
Stato di possesso

"1" Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

R.: L' immobile oggetto di pignoramento è occupato dalla debitrice e dal nucleo familiare della stessa.

"2" verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

R.: L' immobile oggetto della presente relazione di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito "2".

"3" determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice

dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

R.: Il CTU acquisiti i valori di mercato locativi ricavati da fonte indiretta, Agenzia del Territorio, e quelli delle agenzie immobiliari presenti in zona, ha determinato quale valore locativo mensile dell'immobile di euro 287,00 pari a euro 3.445,00 annui. Il CTU, ribadisce che l'immobile oggetto di stima è occupato esclusivamente dal nucleo familiare della debitrice e dalla debitrice stessa.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

"1". Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistico, archeologici idrogeologico, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni del patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

R.: In seguito ai vari controlli presso gli uffici preposti, dal riesame della documentazione ipocatastale agli atti, e dal riscontro della documentazione acquisita (atto di donazione che si allega alla presente) non vi sono vincoli ed oneri di nessun tipo e natura, più specificatamente non ci sono:

- esistenza di diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato né alla data della trascrizione del pignoramento né a tutt'oggi,
- servitù attive e passive,
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli architettonici, paesaggistici, urbanistici e/o amministrativi ,
- se questi penali e amministrativi;
- canoni, livelli e diritti demaniali.

"2". Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di vincoli di destinazioni ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

R.: Il fabbricato dove insiste l'immobile oggetto della relazione di stima non supera gli otto condomini, pertanto non è prevista la figura dell'amministratore condominiale, di conseguenza non esiste un regolamento condominiale.

"3". Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente ; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

R.: L' immobile oggetto della presente relazione di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito "3".

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

3) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, e specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

- Accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, (ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalle competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

R.: L'immobile oggetto della presente relazione peritale, è stato costruito anteriormente al 1967 e completato in data antecedente il 1 ottobre del 1983. Tale fabbricato, è stato realizzato in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo. Per sanare l'abuso è stata presentata al Comune di Sarno domanda di Condonò, a firma del geometra Massimo Agovino iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 2849 (Allegato n.14) ai sensi della legge 724/94 prot. 6933 del 28/02/1995 per la quale sono state pagate oblazione e oneri concessori comprensive di mora :

- Oblazioni 1. Ricevuta n. 121 del 31 dicembre 1994 lire 2.284.000 pari a euro 1.179,59 Presso l'ufficio Postale di Sarno .
- Oblazione 2. ricevuta n.77 del 28 febbraio 1995 lire 263.000 pari a euro 135,83 presso l'ufficio postale di Palma Campania.

Entrambe intestate a " Amministrazione P.T Oblazione abusivismo Edilizio".

- Oneri concessori 1. Ricevuta n.127 del 16 aprile 2008 di euro 1.825,00 presso l'ufficio Postale di San Valentino Torio.

Quest'ultimi intestati " Comune di Sarno Servizio di Tesoreria". (Allegato 15)

Ad oggi la procedura non ha ancora ottenuto un'espressa definizione.

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

La destinazione d'uso dell'immobile è quella di civile abitazione, non compatibile con la zona individuata dallo strumento urbanistico. Infatti il suolo ricade nel vigente Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio di Sarno in zona agricola comune del tipo E1. Altresì l'immobile ha una destinazione d'uso compatibile con quanto riportato nel Condonò Edilizio in corso di definizione nonché con quella censita in catasto.

Le opere non sono state eseguite su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici Territoriali e né risultano essere costruite su aree sottoposte a vincoli particolari.



"2" In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.

- Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e, nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e s.m.i precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro cento giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326. Indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza di sanatoria, accertando se la stessa è stata respinta, approvata o sia ancora in corso di approvazione., indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

R.: Come ampiamente descritto nei quesiti precedenti, l'opera è stata realizzata in violazione della normativa edilizia, costruita anteriormente al 1967 e completata

in data antecedente il 1 ottobre del 1983. Per tale illecito, non compatibile con gli strumenti urbanistici, è stata presentata domanda di Condono, ai sensi della legge 724/94 prot. 6933 del 28/02/1995 per la quale sono state pagate oblazione e oneri concessori (Allegato n. 14). Tale pratica è ancora in corso di approvazione.

I costi necessari per il completamento della stessa sono:

- per il ritiro del Permesso di Costruire in sanatoria, giusta domanda di Concessione prot. 6933 del 28/02/1995 euro 220,00 (per volumetrie fino a 450 mc) diritti di segreteria euro 200,00.

- pratica per la richiesta del certificato di agibilità euro 600 esclusa iva.

Le opere realizzate non insistono su aree sottoposte a vincolo e non sono in contrasto con i vincoli previsti dagli articoli 32-33 delle Legge 47/85.

3) Quantificati, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

Verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E prima di procedere oltre nelle indagini.

R.: L' immobile oggetto della presente relazione di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito "3".



4) Nel caso di terreni verificati 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 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. E indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani .

R.: .: L' immobile oggetto della presente relazione di stima non rientra nei beni menzionati nel quesito "4".



Attestazione di Prestazione Energetica

"1" verificati se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito in legge 3 agosto 2013 n. 90; verificati se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale attività, ovvero, di relazionarsi col G. E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici

particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.



R.: L'immobile oggetto della presente perizia è provvisto di Attestato di Prestazione

Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito in legge 3 agosto

2013 n. 90 (Allegato n.15)



-G-

Formazione dei lotti

"1" dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

R.: Non è possibile, a parere tecnico, procedere alla realizzazione del frazionamento per l'appartamento perché una ulteriore suddivisione dell'immobile andrebbe ad intaccare notevolmente il valore originario. Inoltre recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene venendo meno l'art. 720 del codice civile.

"2" Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di

quanto disposto dall'art 577 c.p.c., dell'artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

R.: L'immobile oggetto della presente relazione di stima è di proprietà esclusiva della debitrice, non c'è necessità di calcolare quote o conguagli in danaro visto che non ci sono comproprietari, né tanto meno procedere al frazionamento, per questo motivo si procederà alla stima dell'intera unità abitativa.

-H-

Valore del bene e costi

"1" Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente onde il professionista delegato possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro1, relative a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

-lo stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

"2" nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

- Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
- Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

"3" qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

R.: Ai fini della valutazione dell'immobile si è fatto riferimento a due tipi di stima: quella analitica e quella sintetica- comparativa.

a) Procedura analitica.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuo dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

La stima analitica basa la sua teoria sulla capitalizzazione dei redditi.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima si è seguito il seguente schema:

1. Si è innanzi tutto stimato il valore del **reddito annuale lordo** dispiegato dall'immobile calcolandolo come somma di 12 annualità mensili;
2. Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e, una volta individuate queste ultime, si è poi calcolato il **beneficio fondiario (Bf) (reddito annuale netto)** come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;
3. Si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione ordinario** relativo alla zona in cui il bene è collocato, calcolandolo in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche,*

caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Una volta ottenuto questo dato, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione, individuando così il più probabile valore di mercato dell'immobile.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale, (che è pari alla somma della superficie dei vani principali, comprensivi delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; e dalla superficie delle pertinenze di uso esclusive) è stato determinato considerando per intero la lunghezza dei muri esterni, al 60% la superficie non residenziale, per cui è pari a:

Locale Via Galitta del Capitano		Superficie Commerciale
Totale superficie residenziale		103,30 mq
Totale superficie non residenziale porticato e tettoia	mq 35,86 x 0.60	21,52 mq
Superficie complessiva		124,82 mq

Superficie Commerciale 124,82 mq



DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO

Per la determinazione del reddito lordo dell' immobile sono stati presi in considerazione i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di Sarno forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio).



Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SARNO

Fascia/zona: Periferica/VIA S.LORENZO - VIA INGEGNO - VIA DEL BERSAGLIO - PROV.LR PALMA-SARNO -

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1200	1400	L	2	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1300	L	1,8	2,5	L
Autorimesse	NORMALE	760	1100	L	3,1	4,4	L
Box	NORMALE	920	1300	L	3,9	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1650	L	2,2	3,2	L



$$RI_{\min} = 2 \text{ €/mq} \times 124,82 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.000,00 \text{ € (arrotondato per eccesso all'Euro intero)}$$

$$RI_{\max} = 2,6 \text{ €/mq} \times 124,82 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.894,00 \text{ € (arrotondato per difetto all'Euro intero)}$$

$$\text{Reddito lordo medio} = [(2 + 2,6)/2] \times 124,82 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.445,00 \text{ €}$$

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Considerando che:

1. Il reddito lordo annuale, stimato utilizzando un valore medio dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, si quantifica in 3.445,00 euro.
2. Le spese in detrazione (manutenzione, ammortamento, amministrazione, imposte, servizi, assicurazioni) hanno un'incidenza complessiva del 24% sul reddito lordo.

Ai fini del calcolo del reddito netto annuale è sufficiente sottrarre al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione :

$$Bf = RI - (Q + Tr + Amm. + Serv. + Sf / Inesig. + Int.)$$

$$Bf = 3.445,00 \text{ €} - (3.445,00 \text{ €} \times 0,24) = 2.584,00 \text{ € (arrotondato per eccesso)}$$

Reddito annuale netto € 2.584,00



SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Per il bene oggetto di stima si è giunti ad individuare un saggio di capitalizzazione pari al 2,3% pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è :



$$V_m = R_n / r$$

$$V_m = \text{reddito netto annuale} / \text{saggio di capitalizzazione}$$

ovvero:

$$V_m = 2.584 \text{ €} / 0,023 = 112.350, \text{ € (arrotondato per eccesso)}$$



per cui attraverso una stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è identificato un valore di mercato per il bene immobile oggetto di stima pari a:

$$V_m = \text{€ } 112.350,00$$





b) Procedura sintetico-comparativa

La stima sintetico-comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile facendo riferimento a immobili simili a quello oggetto di valutazione per dimensioni e per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto delle informazioni ricavate dai colloqui con il personale specializzato nel settore (agenti immobiliari).

Da tale indagine si acquisisce che la tipologia dell'immobile ma soprattutto la zona dove esso è ubicato non ha un mercato molto richiesto, pertanto il valore di mercato del fabbricato oscilla tra i 1200-1400 euro/ metro commerciale mq. Assunto come valore € 1.300 al mq considerando un coefficiente di vetustà pari allo 0,72 (ricavati dal Borsino Immobiliare) utilizzati per le quotazione degli immobili classificate per fascia di periodo temporale si avrà:

$$V = 1.300 \text{ €/mq} \times 124,82 \text{ mq} \times 0,72 = \text{€ } 116.830,00 \text{ (arrotondato per difetto all'Euro intero)}$$

Pertanto il valore di mercato risulta pari a :

V= 116.830,00 €



Una volta individuati i due valori tramite i due procedimenti di stima – e verificato che lo scostamento tra i due non superi una percentuale di tolleranza massima del 5 - 10% – si è espresso come più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima nelle condizioni attuali la **media aritmetica tra i due valori trovati**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

V_m = € 114.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni



Il sottoscritto Ing. Ginevra ANNUNZIATA nominato CTU nella Procedura di Esecuzione immobiliare R.G.107/2009 causa Distribuzione Junior in liquidazione contro omissis riassume quanto segue:

L'appartamento oggetto della presente relazione peritale, sito in Sarno alla via Galitta del Capitano, riportato al NCEU del Comune di Sarno al foglio 5, particella 714, sub 1, è di proprietà della debitrice per diritti pari a 1/1 .

L'immobile in data 29 aprile del 2008 è pervenuto alla debitrice, signora omissis, tramite atto notarile pubblico repertorio n. 764 raccolta n. 602 tenutosi dinanzi al Notaio Carla Ruggiero, dove il signor omissis, donava alla figlia l'immobile oggetto di pignoramento.

Il fabbricato, è stato realizzato in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo.

Per sanare l'abuso è stata presentata al Comune di Sarno domanda di Condonò, ai sensi della legge 724/94 prot. 6933 del 28/02/1995 per la quale sono state pagate oblazione e oneri concessori :

- Oblazioni 1. Ricevuta n. 121 del 31 dicembre 1994 lire 2.284.000 pari a euro 1.179,59 Presso l'ufficio Postale di Sarno .
- Oblazione 2. ricevuta n.77 del 28 febbraio 1995 lire 263.000 pari a euro 135,83 presso l'ufficio postale di Palma Campania.

Entrambe intestate a " Amministrazione P.T Oblazione abusivismo Edilizio".

- Oneri concessori 1. Ricevuta n.127 del 16 aprile 2008 di euro 1.825,00 presso l'ufficio Postale di San Valentino Torio.

Quest'ultimi intestati " Comune di Sarno Servizio di Tesoreria".



Ad oggi la procedura non ha ancora ottenuto un'espressa definizione.



L'immobile non possiede il titolo di agibilità.

I costi da sostenere per il completamento della pratica sono:

- Euro 220,00 diritti di segreteria per il ritiro del Permesso di costruire in sanatoria.
- Euro 600 (esclusa iva) per la produzione dei documenti da inoltrare al Comune per la richiesta del certificato di agibilità.

L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dalla debitrice e dal nucleo familiare della stessa.

L'immobile ha una destinazione d'uso compatibile con quanto riportato nel Condono Edilizio, in corso di definizione, nonché con quella censita in catasto.

Il bene oggetto di stima ricade in zona E1.



La destinazione d'uso dell'immobile non è compatibile con la zona individuata dallo strumento urbanistico;

Le opere non sono state eseguite su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici Territoriali e né risultano essere costruite su aree sottoposte a vincoli particolari.

L'immobile possiede l'attestato di certificazione energetica oggi denominato attestato di prestazione energetica.



L'immobile è oggetto delle seguenti condizioni:

- 1) Trascrizione contro del 21/05/2008 – n. 20614/14348 - accesa presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e nascente da Atto unilaterale d'obbligo edilizio per notaio Califano Paolo del 28 aprile 2008, repertorio 17067 a favore del Comune di Sarno , con l'obbligo di destinare il cespite oggetto di causa ad abitazione primaria (ALLEGATO 16).
- 2) Trascrizione contro del 3 agosto 2009 n. 36667/29235- Verbale di pignoramento immobiliare – dal Tribunale di Nocera Inferiore del 27 maggio 2009 repertorio 1506 a favore di Distribuzione junior S.r.l. in liquidazione con sede in Nola.

Nella procedura sono intervenuti altri creditori quali:

- Iovine Carmine rappresentato dall' avvocato Biagio Nunziata,
- Equitalia Polis S.p.A rappresentato dall' avvocato Di marzo Gabriella,
- Squillante Gennaro rappresentato dall' avvocato Salvatore Barbella.

Lo scrivente CTU ribadisce che il bene non risulta frazionabile, né ciò sarebbe opportuno. Infatti una divisione dell'appartamento comporterebbe una totale perdita di valore. Lo stesso, svilito nella sua utilità e funzione, difficilmente potrebbe essere apprezzabile in termini economici.

Il più probabile valore di mercato del bene in base alla stima analitica e sintetico-comparativa risulta di :

euro € 114.600,00

Ritenendo di aver svolto il suo mandato e disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento, lo scrivente ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli.

Sarno,

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Ginevra Annunziata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it