

TRIBUNALE DI SALERNO

**Terza Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n°50/2008
Espropriazione forzata della Barclays Bank PLC**

contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Salerno, il 25.03.2010

TRIBUNALE DI SALERNO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PRESENTATO IN CANCELLERIA IL
25 MAR. 2010
Il Cancelliere

Ing. Antonio Pierro via P. del Pezzo, 54/a - Salerno tel. 089.792767

ORDINE DEGLI INSEC. R.
PROV. DI SALERNO
INGEGNERE
ANTONIO
PIERRO
ALBO N°
1608

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate successivamente al conferimento dell'incarico da parte del G.E. , e previo avviso alle parti con racc.te A.R. il giorno 19 del mese di gennaio 2010 lo scrivente si recava nel Comune di Campagna alla località Quadrivio via Starza s.n.c. ed effettuava un sopralluogo nei beni pignorati alla presenza delle parti costituite redigendo verbale delle operazioni (allegato1).

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici e si è constatata , nello stato di fatto la corrispondenza planimetrica dell'appartamento con la planimetria catastale

Le indagini e le operazioni sono proseguite con la richiesta della documentazione reperibile presso l'UTE e presso l'Uff.Tecnico del Comune di Campagna per acquisire il dati di destinazione urbanistica della zona e dell'abitabilità dell'immobile.

RELAZIONE TECNICA CON RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n°4: Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato,verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

1.1 Dati catastali

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, sono ubicati nel Comune di Campagna alla località Quadrivio via Starza s.n.c. e censiti nel N.C.F. come di seguito :

- a) Appartamento alla via Starza ubicato al 2° piano int. 5 piano 2° Foglio 78 Particella 1470 sub 17 Categoria A/2 classe 6 Consistenza 7 vani Rendita € 668,81

confinante a Nord con area comune condominiale a sud con vano scale, ad est ed ovest con beni eredi D'Elia Liberato e con beni di Vitale Mario e Vito .

Descrizione della zona

Ubicazione : Comune di Campagna alla frazione Quadrivio che dista a circa 2,5 Km dal paese e circa 4,5 Km dall'autostrada Salerno- Reggio C. La località è una frazione del comune con nuovi insediamenti urbanistici abitativi e commerciali tuttora in forte espansione con urbanizzazioni primarie e secondarie complete ben servita da negozi , scuola dell'obbligo , banca, ufficio postale e chiesa ; le strade sono ben asfaltate e discretamente ben tenute, mezzi di comunicazione numerosi e frequenti.

Caratteristiche costruttive.

Fabbricato costituito da un piano terra più tre piani in elevazione con struttura in c.a. solai a struttura mista in c.a. e laterizio ; murature perimetrali in laterizio a cassa vuota; muri divisorii interni da 10 cm tra vano e vano e da 20cm tra alloggio ed alloggio;androne pedonale in marmo lucidato;scale con struttura in c.a. con alzate , pedate e pianerottoli con marmo lucidato, finiture esterne facciate con intonacate ; balconi e terrazzi pavimentati in grès ; serramenti in legno e doppi infissi alla romana.

Il fabbricato condivide gli spazi condominiale con altro fabbricato ed il lotto è recintato perimetralmente ; ad esso si accede con cancello pedonale ed automatico per le autovetture ; citofono all'esterno.

Finiture interne: soffitti e pareti con intonaco civile e pitturazione ;servizi rivestiti fino a ml 2,00ml in ceramica , pavimenti in grès porcellanato apparecchi igienici di tipo normale e rubinetteria di tipo pesante; serramenti interni in legno;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura Esecutiva n°50/2008**Espropriazione forzata****Premessa**

Il sottoscritto ing. Antonio Pierro, nato a Fisciano (SA) il 17.12.1951 e residente in Salerno alla via P. del Pezzo, 54/a iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Salerno al n°1606 ed inserito nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, nominato c.t.u. nella procedura fallimentare in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

Con ordinanza del 07.01.2010 la S.V. conferiva al sottoscritto ingegnere l'incarico di redigere la consulenza tecnica per l'individuazione e valutazione dei beni immobili di proprietà dell'esecutato, con i seguenti quesiti:

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
5. *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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento*
6. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato*
7. *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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
8. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
9. *riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. 06.06.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.02.1985 n.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*
10. *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 agenzie 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;*
11. *corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: comune 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);*
12. *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.*

Impianti: ascensore , riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in ghisa, acqua potabile municipale , energia elettrica, telefono, fognatura raccordata alla rete pubblica , citofono, antenna TV. Buono stato generale di conservazione e manutenzione.

Stabile di decoroso aspetto architettonico , normale distribuzione planimetrica interna e finiture interne ben curate.

Corrispondenza dei beni pignorati

Il C.T.U. ha effettuato il confronto tra :

- l'atto di pignoramento promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Capaccio Scalo con sede alla via Nazionale,241
- le visure catastali
- l'atto di proprietà relativo agli immobili pignorati

riportando i risultati nel quadro che segue:

Atto di pignoramento:

Visure catastali

Titolo di proprietà

Trascrizione del 04.02.2008
Reg.Gen.4862 e Reg.Part.3356
in atto del 29.01.2008
Fg.78 part.1470 sub17 categ.A2 cl.6
vani 7 R.C.668,81

Fg.78 part.1470 sub17 categ.A2 cl.6
vani 7 R.C.668,81

Atto notaio B.Parisi di divisione
ereditaria in Contursi del 05.01.2002
Rep.27359 Reg. al n.153 Il 18.01.2002
All'Agenzia delle Entrate Uff. di Eboli

Da tali dati si evince la corrispondenza tra i beni pignorati e l'atto di pignoramento.

Quesito n°5. 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

L'immobile è posseduto e condotto dall'esecutato [redacted] dalla coniuge sig.ra [redacted] con il proprio nucleo familiare.

Quesito n°6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato:

[redacted] è coniugato con la sig.ra [redacted]

Quesito n°7 riferisca dell'esistenza di formalità , vincoli o oneri, anche di natura condominiale , gravanti sul bene , che resteranno carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico , ovvero di natura paesaggistica e simili.

Non sono presenti, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito n°8. riferisca dell'esistenza di formalità , vincoli e oneri , anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che esistono sugli immobili in parola le seguenti formalità:

- trascrizione del 13 marzo 1998 ai nn. 8891 /7545 nascente da domanda giudiziale del 27 ottobre 1997 da parte del Trib. di Salerno a favore del [redacted] a Campagna il 15 luglio 1955 [redacted]
- C. precisato che detta formalità grava sulla particella di terreno 63 ove insite il bene

- ASTE GIUDIZIARIE**
- iscrizione ipotecaria del 30 aprile 2002 ai nn. 15318 /2194 per € 95000,00 (capitale € 47.500 a favore [redacted] nascente da contratto di mutuo del 24 aprile 2002 a rogito notaio G.Barbarito
 - trascrizione del 24 febbraio 2008 ai nn. 4862/3356 di atto giudiziario del 29 gennaio 2008 (pignoramento immobili).

ASTE GIUDIZIARIE

Quesito n°9 . riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. 06.06.01 n°380 , nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.02.1985 n.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

Da accertamenti svolti presso l'U.T. del Comune di Campagna è emerso quanto segue:

- ASTE GIUDIZIARIE**
- l'immobile è stato edificato con la concessione edilizia n°86/90 prot.144647 del 31.12.1990 rilasciata ai [redacted]
 - la variante i [redacted] successiva [redacted]
 - nuova concessione edilizia per locali parcheggio, diversa distribuzione interna e sistemazione esterna rilasciata col n.64/94 al sig. [redacted]
 - "il fabbricato e quindi l'appartamento non gode del certificato di abitabilità"

[redacted] in data 06.02.1998 con prot.1925 poiché il Comune con prot. 2558 del 19.02.1998 aveva chiesto la seguente documentazione integrativa: "dichiarazione del tecnico della conformità dell'opera eseguita con quella consegnata al catasto; dichiarazione congiunta ai sensi dell'art.17 della l.373/76; dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della l.46/90 ; nulla osta Vigili del Fuoco autorizzazione scarico in fogna o Autorizzazione Provinciale sez. Antinquinamento.

La suddetta documentazione a tutt'oggi non è stata presentata dal richiedente.

Tuttavia, per il fabbricato è stato presentato il collaudo in c.o. depositato all'Ufficio del Genio Civile di Salerno con prot.13384 Reg.3784 del 08.08.1993 depositato dall'ing. [redacted] aglia ed è stata prodotta la dichiarazione del Direttore dei lavori [redacted] della conformità dell'opera realizzata, ovvero del fabbricato, alle concessioni edilizie n.86/90 del 31.12.1990 variante n.5/92 e 80/92 nonché dell'ultima concessione n.64/94 e che i locali sono salubri.

ASTE GIUDIZIARIE

Quesito n°10. 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 agenzie 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 del beni, lotti separati;

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto" basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni

similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo ordinario quindi facilmente comparabili tra loro. Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, sono stati presi in considerazione borsini e pubblicazioni delle principali agenzie immobiliari operanti sul territorio, al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate.

Le indagini di mercato eseguite fra gli operatori immobiliari presenti sul territorio di Campagna hanno consentito di ricavare il valore medio V_m a metro quadro della zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura. A quest'ultimo sono stati applicati dei coefficienti correttivi per ottenere il valore unitario V_u a metro quadro. In definitiva, il valore di mercato V dell'immobile si ottiene dall'applicazione della seguente formula:

$$V = V_u \times S_c$$

dove S_c è la superficie commerciale dell'immobile.

Per la località Quadrivio di Campagna in cui ricade l'immobile è stato ricavato un valore medio pari a € 1600 a metro quadrato.

Tale quotazione è stata confrontata con i dati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia del Territorio 2 semestre 2009 che variano da un minimo di € 1200 ad un massimo di € 1600 a metro quadrato per abitazioni civili con stato di conservazione normale e con la Quotazione Media Indicativa pubblicata dalla rivista Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore pari a € 1600 al metro quadrato per abitazioni nuove o integralmente ristrutturate in zone vedi quotazioni immobiliari allegate.

La superficie commerciale S_c dell'immobile, così come dettagliato nella seguente tabella è pari a:

1. salone	mq 32,70
2. corridoio	mq 13,14
3. ripostiglio	mq 0,85
4. k	mq 13,80
5. w.c.2	mq 3,90
6. letto	mq 15,03
7. w.c.1	mq 5,18
8. letto	mq 10,24
9. letto	mq 9,92

Totale mq 104,76

10. balcone n.1 mq 3,36

11. balcone n.2 mq 4,19

Totale mq 7,55

S.U. tot= mq 104,76

S.N.R. tot balconi mq 7,55 x 0,25 = mq 1,88

Stot = mq (104,76 + 1,88) = mq 106,64

Si considerano i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficiente di età e stato conservativo:

per edifici con età di circa 15 anni di qualità media e con buono stato di conservazione

$C1 = 0,85$

Coefficiente di piano per abitazioni situate al piano secondo di edifici con ascensore

$C2 = 0,95$

Coefficienti in aumento per edifici provvisti di parcheggi di uso comune

$C_3 = 1,05$

da cui si ottiene il coefficiente di differenziazione $C = C_1 \times C_2 \times C_3 = 0,85 \times 0,95 \times 1,05 = 0,85$

$V_u = 0,85 \times \text{€/mq } 1600 = \text{€ } 1360$ al metro quadrato.

da cui $V = \text{Stot} \times V_u = \text{mq } 106,64 \times \text{€}/\text{mq } 1360 = \text{€ } 145.030$

per arrotondamento € 145.000

Quesito n°11 corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto, Indichi : comune ubicazione , frazione, via o località, confini, estensione e dati catastrali (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);

Per quanto riguarda il materiale informatizzato e la planimetria si rimanda rispettivamente al CD Rom Procedura esecutiva N.50 /2008 allegato in ultima ed al fascicolo " allegati "

RIEPILOGO FINALE

Lotto Unico

Appartamento sito nel comune di Campagna alla località Quadrivio via Starza ubicato al 2° piano int. 5 e censito nel N.C.E.U. al foglio 78 Particella 1470 eub 17 Categoria A/2 classe 6 Consistenza 7 vani Rendita € 668,81 confinante a Nord con area comune condominiale, a sud con vano scale, ad est ed ovest con beni

beni di

L'immobile è occupato

Valore del lotto € 145.000 (diconsi euro centoquarantacinquemila)

Quesito n°12 estrarra reperto fotografico – anche in formato digitale , secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato cortestualmente dello stato dei luoghi , comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Lo scrivente c.t.u. ,nello svolgimento delle operazioni peritali ha riprodotto lo stato dei luoghi con la documentazione fotografica riportandola anche in formato digitale.

Tanto il sottoscritto c.t.u. doveva relazionare per adempiere al mandato ricevuto.

Alla presente si allegano:

1. verbale di sopralluogo
2. stralcio di mappa dei terreni e planimetrie immobile
3. certificati catastali
4. documentazione fotografica tradizionale e digitale
5. fotocopie concessioni edilizie, collaudo in c.o. attestazione conformità dell'opera
6. planimetria dell'appartamento ed aerofotogrammetria
7. copia del titolo di proprietà
7. CD-ROOM informatico
8. fotografie appartamento
9. distinta onorario c.t.u.

Salerno, il 25.03.2010.

