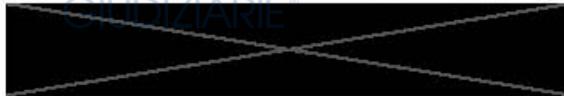


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
 Procedura n° 79/08
NOTA PER UDIENZA DEL 4.4.2017

Creditore:



Debitore:



G.E.:

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. ~~Confessione~~ Petrocelli



Si riporta fedelmente quanto descritto nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 28

AGOSTO 2008 (allegato1).

Soggetto Pignorato: [REDACTED]

Descrizione dell'immobile pignorato:

In comune di Padula (SA):

-Appartamento, ad uso abitazione, alla Contrada Macchiarotonda snc; posto al Piano Terra, composto da 6 (sei) vani catastali; della superficie catastale mq.118 (centodiciotto) circa;

CONFINI: Proprietà [REDACTED] salvo altri;

-Al N.CE.U. DEL COMUNE DI PADULA: **Foglio 51, Particella 634**, Contrada Macchiarotonda snc,piano t., cat.A72, cl.5,vani6,sup.cat.mq.118,R.C Euro 387,34.

Tale appartamento, così come precisato nella Relazione Originaria, è in realtà posto al piano rialzato (di circa un metro rispetto al piano di campagna) di un fabbricato in costruzione con destinazione in parte abitativa ed in parte rurale.

Tale fabbricato (in allegato i disegni) fu edificato in seguito a Concessione Edilizia Nr. del..... e ,come si evince dal confronto delle planimetrie riportate in basso, costruito in parte sulla originaria particella n.641 ed in parte sulla originaria particella n. 612, al Foglio 51 del Comune di Padula; mentre la particella originaria n.610 è stata interessata solo dalla corte di pertinenza al fabbricato stesso.

La situazione catastale attuale, cioè quella visibile dalle planimetrie, è la conseguenza del frazionamento delle particelle originarie 641-612-610 ed immissione in mappa del fabbricato all'epoca della compravendita del 25/01/2015.

Negli planimetrie è riportata fedelmente la situazione catastale delle proprietà presenti in via Macchiarotonda ed intestati alla data del 03.04.2017 all'esecutato sign. [REDACTED].

In particolare le proprietà limitrofe all'immobile riportato al Foglio51, Particella n.634 (interessata dal pignoramento), al Catasto fabbricati/terreni del Comune di Padula, sono:

- la particella 102 e la particella 292 che insieme rappresentano il **piccolo fabbricato rurale** in prossimità della via Macchiarotonda, che è poi l'unica strada da cui si accede ai terreni limitrofi al fabbricato oggetto di pignoramento;

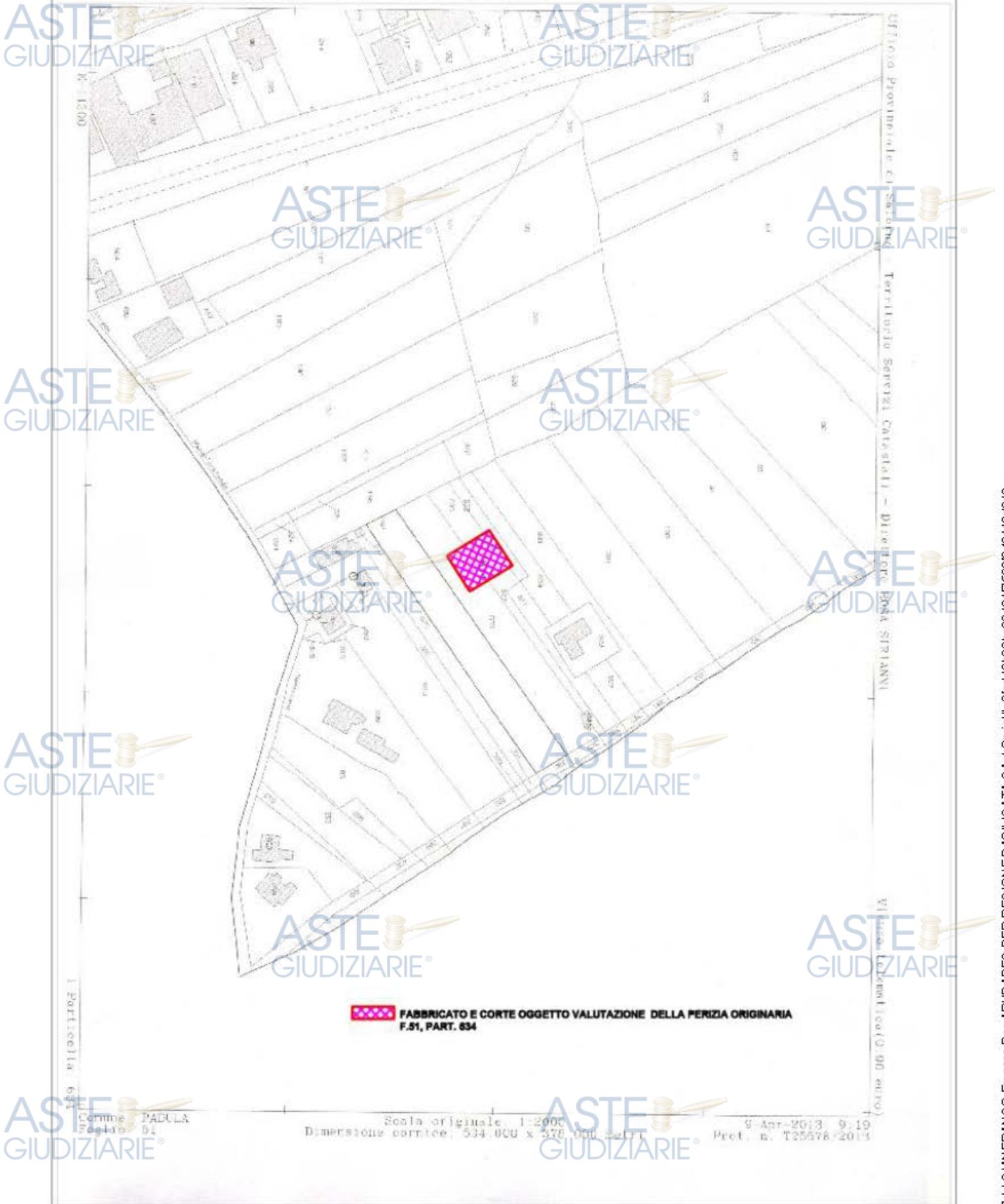
-le particelle 633-635-637-638 rappresentano invece i **terreni** che confinano con la corte di pertinenza, e quindi il fabbricato stesso.

Tali beni furono acquistati con atto di compravendita del 25/01/2005, Numero di repertorio 74790/1201, per Notario Di Lizia Antonio da Potenza.

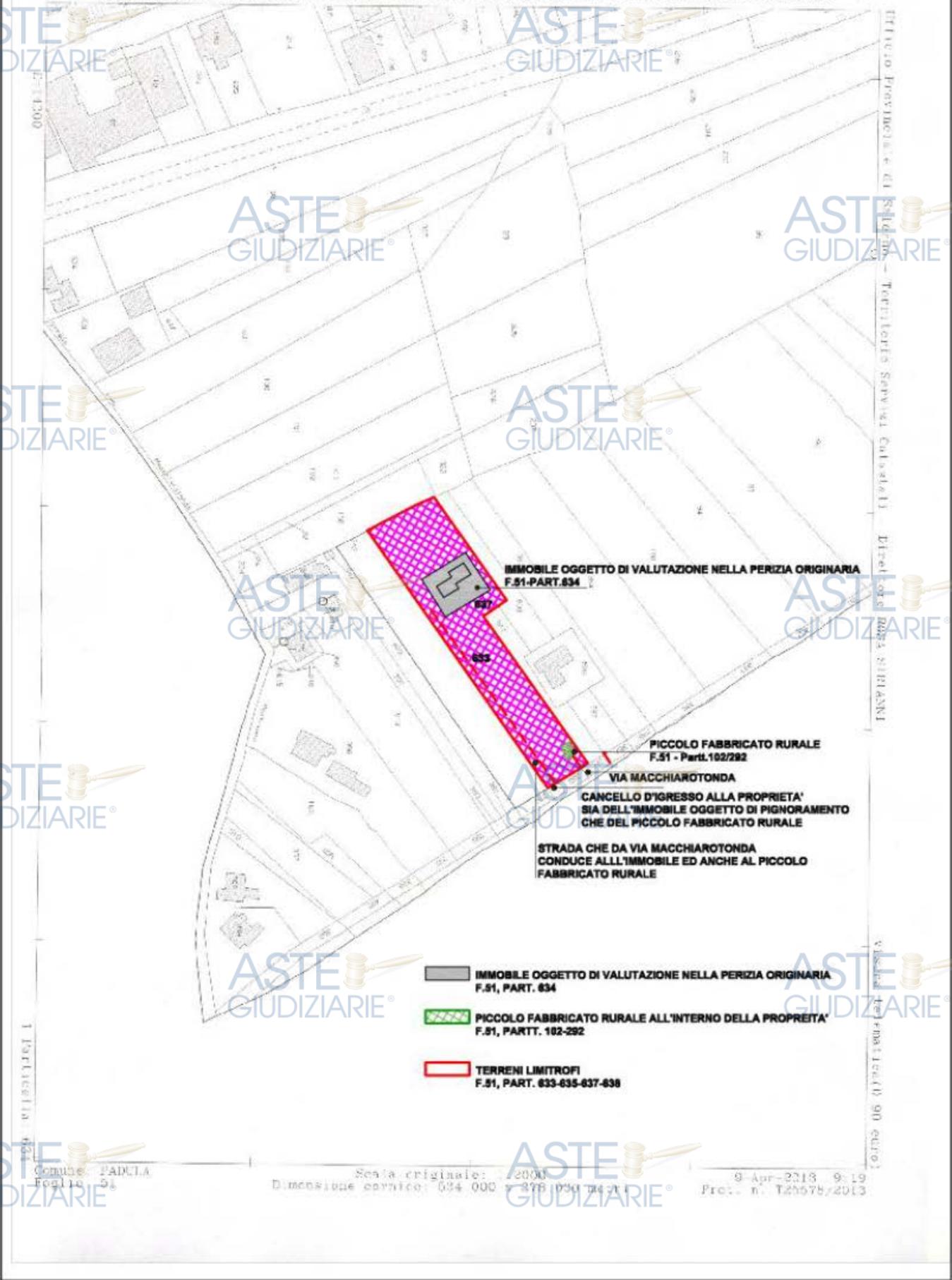
PLANIMETRIA CATASTALE PRIMA DELLA MESSA IN MAPPA DEL FABBRICATO



PLANIMETRIA CATASTALE DOPO LA MESSA IN MAPPA DEL FABBRICATO
IN CUI SI EVIDENZIA IL FABBRICATO E LA CORTE OGGETTO DI VALUTAZIONE NELLA PERIZIA ORIGINARIA



PLANIMETRIA CATASTALE DOPO LA MESSA IN MAPPA DEL FABBRICATO
 IN CUI SI EVIDENZIA L'INTERA PROPRIETA' APPARTENENTE al SIGN. GARONE GIUSEPPE IN PADULA ALLA VIA MACCHIAROTONDA



Firmato: No. DETONOR I LICIANEDANNO Es. sec. No. ADI RADIE/ BED DECI MI ERAS II ICATA C.A. 1. Cont. n. 368 406306000 104756090/314104613

BENE 1-Fabbricato in Costruzione _Foglio51, Particella n.634

In risposta al Quesito I, presente nell'originaria relazione, si era pervenuti ad una valutazione dell'intero fabbricato (tra l'altro in costruzione) in cui l'appartamento si trova e della corte esterna.

Si era ritenuto procedere in questa maniera data la particolarità della collocazione del bene pignorato (definito impropriamente appartamento), per cui a giudizio del sottoscritto (così come precisato nel successivo Quesito M) non era possibile predisporre una vendita separata del solo appartamento, ma considerarlo parte integrante dell'intero fabbricato.

Si riporta di seguito fedelmente ciò scritto all'epoca della stima ed il criterio di valutazione adottato.

<<Vista, quindi la particolare situazione di stima, il sottoscritto CTU, ha optato per la stima del fabbricato in costruzione (la sola struttura) come parametro di riferimento la cubatura a mc/v.p.p valido per il calcolo dei costi di costruzione.

A tal fine, in base al progetto agli atti del Comune e dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo, si è valutata come prima cosa la consistenza in mc dell'immobile, considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano più basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo della copertura).

I valori relativi alla cubatura a mc/v.p.p, che si riferiscono alle parti interrate verranno ridotti del 50%, mentre quelli che di riferiscono alle parti dei sottotetti verranno ridotti del 25%.

VOLUME V.P.P.:

- Piano Terra = 224 mc;
- Piano Interrato (non accessibile) = $210 \text{ mc} - (210 \times 0,50) = 105 \text{ mc}$;
- Piano Sottotetto = $52 \text{ mc} - (52 \times 0,25) = 39 \text{ mc}$

Per un totale di **368 mc.**

In base all'esperienza, ed informazioni reperite nelle zone limitrofe, il sottoscritto ritiene congruo stabilire un prezzo di 200.00 €/mc. Tale valore comprende, lo scavo, le strutture di fondazione, piano interrato (volume tecnico), piano terra, sottotetto e copertura.

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore da me determinato è:

Valore Unità Immobiliare

Appartamento distinto in catasto al fg.51 part.634, del Comune di Padula:

€/mc 200,00 x 368,00 mc = 73.600,00 €

73.600,00 euro (diconsi settantatremilaseicento euro)..>>

Ora, alla luce delle ulteriori valutazioni e delle nuove situazioni emerse, nelle udienze successive (non ultima quella del 4 aprile 2017), ci siamo orientati verso l'ipotesi di valutare la proprietà composta da tutti i beni presenti in Via Macchiarotonda ed appartenenti al sig. [REDACTED]. Pertanto, al fine di poter (eventualmente) predisporre la loro vendita complessiva si procede alla valutazione degli altri beni presenti.

BENE 2-Terreni _Foglio 51, Particelle n.633-635-637-638

I terreni che andiamo qui a stimare sono, in realtà, i terreni limitrofi all'abitazione oggetto di pignoramento; pertanto alla via Macchiarotonda del Comune di Padula-SA.

Si tratta di terreni al Catasto Terreni del Comune di Padula riportati come seminativi.

Si tratta di terreni pianeggianti la cui dimensione è rispettivamente :

-Foglio 51, Particella 633 - 2.313 mq

-Foglio 51, Particella 635 - 328 mq

-Foglio 51, Particella 637 - 366 mq

-Foglio 51, Particella 638 - 231 mq

Per un Totale complessivo di 3.238 mq.

Condizione di manutenzione generale

Dalle foto allegate è possibile farsi una idea della condizione di manutenzione generale in cui sono tenuti i terreni; essi sono attualmente incolti

Conformità Catastale e Provenienza del Bene

L'accertamento catastale effettuato ha messo in evidenza che i terreni **Risultano Catastalmente Conformi**. Essi sono intestati (come tutti i beni presenti in via Macchiarotonda) al sig. [REDACTED] a cui è pervenuto per **Atto di Compravendita del 25/01/2005, Numero di repertorio 74790/1201**, per Notaio Di Lizia Antonio da Potenza, e tutt'ora ancora (dopo la verifica ipocatastale effettuata) intestato al sign. [REDACTED]

Su tali terreni grava il vincolo di asservimento, istituito al momento della richiesta di Permesso di Costruire del Fabbricato Rurale in cui è presente l'appartamento oggetto di stima.

VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato nell'effettuare la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione.

Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto anche dei Valori Fondiari Medi Unitari Riferiti ad Unità di Superficie e a Tipi di Coltura forniti dalla Regione Campania-Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attivi Settore Primario -Legge 590/65-Art.4-Anno 2103, il quale propone per l'area omogenea in questione i Valori Fondiari Medi Unitari.

Considerando poi i coefficienti correttivi di merito e di deprezzamento stabiliti, arriviamo ad un valore che il sottoscritto ha fissato in:

Valore corretto a € 5.000 per metro quadro di superficie commerciale.

Valore BENE 2

Terreni siti in Padula. Loc. Macchiarotonda Foglio 51, Particelle

Seminativo (incolto):

5,00 x 3.238mq x 16.190,00 €

16.190,00 euro (diconsi sedicimilacentonovanta euro)

BENE 3-Piccolo Fabbricato Rurale _Foglio 51 ,Particelle. n.102-292

Descrizione

All'ingresso della proprietà di via Macchiarotonda, sul lato destro del cancello, è ubicato un piccolo fabbricato rurale, molto probabilmente destinato, tempo addietro, a deposito per attrezzi agricoli.

Si tratta di un piccolo fabbricato in muratura portante in pietra naturale, di un solo locale posto al piano terra, a cui si accede da una piccola porta, con tetto a spiovente a due falde in legno e coppi.

La sua **Superficie commerciale totale** risulta, invece, essere pari a circa:

28,00 mq.

La consistenza in metri quadrati di tale superficie, che è poi quella da cui si calcola il valore di mercato (applicando come vedremo i necessari coefficienti correttivi), è stata desunta dal rilievo del locale, dove i muri perimetrali esterni sono stati computati per intero.

Condizione di manutenzione generale

Dalle foto allegate è possibile farsi una idea della condizione di manutenzione generale, che è senza al un dubbio scadente sia nella struttura che nelle rifiniture; il locale tra l'altro non è dotato di impianti.

Conformità Catastale e Provenienza del Bene

L'accertamento catastale effettuato ha messo in evidenza che il fabbricato non è accastato al Catasto fabbricati, ma risulta ancora essere accastato al catasto terreni. Pertanto il fabbricato **Non risulta Catastalmente Conforme.**

L'immobile è intestato (come tutti i beni presenti in via Macchiarotonda) al sig. [REDACTED] a cui è pervenuto per **Atto di Compravendita del 25/01/2005, Numero di repertorio 74790/1201**, per Notaio Di Lizia Antonio da Potenza, e tutt'ora ancora (dopo la verifica ipocatastale effettuata) intestato al sign. [REDACTED]

VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato nell'effettuare la stima del bene in esame, teso alla determinazione del suo valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione.

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi stabiliti, il valore determinato dal sottoscritto è:

Valore BENE 3

Fabbricato per pertinenza agricola in Via Della Macchiarotonda distinto in catasto terreni al Foglio 51, Particelle n.102/292:

€ 200,00 x 28,00 mq (superficie commerciale)= 5.600,00 €

5.600,00 euro (cinquemilaseicento euro)

