

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO (AV)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Pign. 27.12.2010
Dep. 28.12.2010
Ist. Vend. 18.03.2011
R.G. Es. 62/2010

Giudice Dott.ssa Antonella Lariccia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare

promossa dalla

[REDACTED]
creditore procedente

rappresentata e difesa dall'Avv. Emilio Prisco
Piazza duomo , 36 80138 (Napoli) Tel .081446433

contro

sig. ra [REDACTED]

[REDACTED]
debitrice



Ariano Irpino (AV) , 11. 06. 2012
IORIO

Il C.T.U. Arch. Generoso

Indice

Premessa	pag. 04
Nomina e conferimento incarico della CTU	pag. 04
L'atto di pignoramento	pag. 05
Le parti	pag. 05
I quesiti	pag. 05
Le operazione di sopralluogo	pag. 08
I criteri della stima	pag. 08
Cap. I Esame degli atti tecnico - legali	pag. 09
○ Risposta ai quesiti 1-2-3	pag. 09
La documentazione comma 2 art. 567 c.p.c	
Certificato notarile : titolarità, provenienza, e formalità pregiudizievoli	
○ Risposta al quesito 4	pag. 10
La documentazione identificativa del bene	
Cap. II Identificazione e descrizione del bene	pag. 10
○ Risposta al quesito 5	pag. 10
Ubicazione,confini, dati castali, e descrizione del bene	
Cap. III Verifiche tecnico-amministrative	pag. 15
○ Risposta al quesito 6	pag. 15
Conformità tra descrizione del bene attuale e quella del pignoramento	
○ Risposta al quesito 7	pag. 16
Irregolarità catastali	
○ Risposta al quesito 8	pag. 17
Titolo di possesso del bene	
○ Risposta al quesito 9	pag. 18
Irregolarità catastali	
○ Risposta ai quesiti nn. 10-11-12	pag. 18
Esistenza di vincoli etc.	
○ Risposta al quesito 13	pag. 18
Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni	
○ Risposta ai quesiti 14-15	pag. 20
Consistenza della quota	
○ Risposta al quesito 16	pag. 20
Vendibilità in uno o più lotti	
Cap. IV Stima del valore di mercato	pag. 21
○ Risposta al quesito 17	pag. 21
Determinazione del valore di mercato e criterio di stima	

- Risposta al quesito 18 pag. 23
 Descrizione sintetica dei vari lotti o del lotto unico

Cap. V Riepilogo e conclusione	pag. 25
---------------------------------------	----------------

Allegati	pag. 28
-----------------	----------------

- | | |
|---|----------|
| 1. Verbale conferimento incarico | pag. 29 |
| 2. Verbale operazioni peritali | pag. 34 |
| 3. Certificato notarile , visura ipotecaria aggiornata | pag. 38 |
| 4. Visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa; | pag. 42 |
| 5. Rilievo dello stato di fatto dell'immobile oggetto di stima; | pag. 57 |
| 6. Servizio fotografico | pag. 61 |
| 7. Documentazione rinvenuta presso l'ufficio tecnico del comune di Paternopoli: copia della Concessione edilizia, copia degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, Certificato ultimazione lavori, Certificato di regolare esecuzione copia del Certificato di abitabilità rilasciato dal direttore ai soli fini della liquidazione dei contributi ex legge n. 219/81, Certificato di collaudo statico, norme tecniche di attuazione del PRG vigente | pag. 102 |
| 8. Lettera di trasmissione della perizia alle parti | pag. 137 |
| n. 1 CD contenente | |
| a. copia della presente relazione in formato testo "pdf" corredata di tutti gli allegati. | |
| b. copia della presente relazione, escluso allegati, destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi di tutti i soggetti a qualsiasi titolo nelle operazioni di stima | |
| c. copia della relazione priva di allegati spedita alle parti | |

Giudice Dr.ssa Antonella Lariccia

Reg. Gen. Es. N. 62/2010

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premessa

Con ordinanza del 06.12.2011 (allegato n. 1) il **Giudice dell'esecuzione dr. ssa Antonella Lariccia** del Tribunale di Ariano Irpino (Avellino) ha nominato il sottoscritto **Arch. Generoso IORIO**, iscritto all'Albo Professionale di Benevento al n. 56, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare **N. 62/2010 R.G. Es.**

In data 28.02.2012, il sottoscritto, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico conferitogli e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti contenuti nel Verbale di conferimento dell'incarico (Allegato 1) ed illustrati nel paragrafo successivo.

La procedura esecutiva in oggetto **riguarda il pignoramento di un Immobile** sito in Paternopoli (Avellino) alla contrada Piana del Bosco, catastalmente strada vicinale Piano del Bosco Salici snc, in testa a [REDACTED] nata a Nola il [REDACTED] in ragione della piena **proprietà (1/1)** così censito nel N.C.E.U. (mia visura del 29.03.2012)

Indirizzo	Paternopoli (av) Contrada Piano del Bosco Salici sn
Intestatario	[REDACTED] nata a [REDACTED]
Diritti ed oneri r.	1/1
Dati identificativi e classamento	foglio n. 10 part.IIa 814 sub 3 cat. C/2 classe 1 consistenza mq. 81 piano terra foglio n. 10 part.IIa 814 sub 4 cat. A/4 classe 3 consistenza n. 5 vani piano primo foglio n. 10 part.IIa 814 sub 5 cat. C/2 classe 1 consistenza mq. 74 piano seminterrato foglio n. 10 part.IIa 814 sub 1 bene comune non censibile. foglio n. 10 part.IIa 814 sub 2 bene comune non censibile.

I dati identificati catastali corrispondono sia ai dati del riquadro immobili sez. B sia ai dati della riquadro soggetti sez. C dell'atto di pignoramento.



stralcio catastale foglio n. 10 particella n. 814

L'atto di **pignoramento** relativo all'immobile sopra indicato è:

Dati relativi alla trascrizione
Dati relativi al titolo

A favore
Contro
Quota

Nota del 15.03.2011 Reg. gen. n. 4486 Reg. part. n 3610
Atto esecutivo o cautelare
726 Verbale di pignoramento data 27.12.2010 n. rep. 1131
Che Banca ! s.p.a. Milano
[redacted] nata a [redacted]
1/1 per diritto di proprietà

Le parti della procedura in oggetto , alla data della presente, sono :

1. **Creditore pignorante** : CHE BANCA ! s.p.a. Via Muzio n. 7 Milano ;
2. **Debitore esecutato** : [redacted]

Il mandato conferitomi con il dettaglio dei singoli **quesiti**, (allegato n.1), viene di seguito riportato :

1. provveda prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art 567 comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero idonei;

2. nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g. e. senza altra attività;

3. *nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, **descriva** sommariamente il consulente detti beni e **proceda** alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione si valida e completa;*

4. *acquisisca*, *ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 200, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; **acquisisca** altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti);*

5. *descriva*, *previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc), la relativa superficie i confini ed i dati catastali attuali;*

6. *accerti* *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

7. *provveda* *alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.), quantifichi altresì i costi necessari per provvedere all'eventuale accatastamento dei beni non accatastati (si precisa che l'accatastamento dei beni non accatastati il consulente provveda su specifica autorizzazione del g.e., resa con separato provvedimento);*

8. *indichi* *se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà chiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;*

9. *acquisisca* *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati i contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

10. *indichi* *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

11. *accerti* *l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*

12. rilevi l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto agli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;

14. nel caso d'immobili appartenenti a più persone, **indichi** la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse ;

15. nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise , **valuti** il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, **predisponendo** all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; **fornisca**, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n. 14);

16. verifichi la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);

17. determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), **indicando** il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari) ;

18. riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto estimatore deve **operare** : a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo, c) la sottrazione 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base della stima);

Nel mandato di cui innanzi il g.e., in merito ai **termini delle operazioni peritali e le modalità** della presentazione della perizia, **dispone** che il sottoscritto perito:

- **trasmetta** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica , entro e non oltre il 45° giorno antecedente all'udienza del 26.06.2012 fissata per la determinazione delle modalità di vendita stabilita, copia della relazione (priva degli allegati) ai creditori procedenti ed intervenuti ed agli esecutati (anche se non costituiti a mezzo di proprio legale) con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la predetta udienza.
- nel caso in cui riceva osservazioni alle relazione di stima , **compaia** all'udienza di comparizione delle parti per rendere eventuali chiarimenti ovvero li **trasfonda** in apposita nota da depositarsi in cancelleria **3 giorni prima** dell'udienza di cui sopra;
- **depositi** la presente relazione di stima ed i relativi allegati, **entro e non oltre il 10° giorno** antecedente all'udienza di determinazione delle modalità di vendita , fissata per il 26.06.2012 nel decreto di nomina, in formato cartaceo (due copie) , nonché su supporto informatico (segnatamente in formato testo word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat o equivalente corredata di tutti gli allegati eventualmente scannerizzati.: a)esauriente documentazione fotografica lotto per lotto, b) piante di tutti i piani; c) visure catastali attuali; d) copia delle concessioni edilizia e degli atti di sanatoria; e) copia dei contratti di locazione o dei titoli legittimanti la detenzione; f) copia del certificato di abitabilità-agibilità; g) planimetrie catastali; h) estratto di mappa.
- **Oscuri** i nominativi di tutti i soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima dell'elaborato peritale destinato alla pubblicazione su Internet

Le operazioni di sopralluogo , così come riportato nell'apposito verbale, (allegato n. 2) hanno avuto **inizio, il 16 marzo 2012** e si sono concluse nello stesso giorno.

Nel corso della visita sono state ritratte fotografie sia all'esterno che all'interno dell'immobile; le fotografie sono state numerate ed allegare alla presente . (allegato n. 6)

Per tutti i vani è stato curato minuziosamente il rilievo sia dei dati dimensionali che dei dati qualitativi, quali le caratteristiche sia estrinseche di esposizione, decoro e accessibilità, che intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene; sono state effettuate inoltre le seguenti **visite**:

- n° 1 visite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino
- n° 1 visita presso l'Ufficio del Territorio di Avellino
- n° 1 visite presso gli Uffici Comunali di Paternopoli (AV)

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it ; www.tecnocasa.it e www.agenziaterritorio.it .

Il sottoscritto ha **utilizzato** e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Tanto premesso, dopo aver esaminato attentamente la documentazione acquisita, gli immobili pignorati, e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente espone la presente relazione, in risposta ai quesiti sopra riportati, suddivisa nei **cinque capitoli** che seguono.

- Capitolo I – Esame degli atti tecnico-legali
- Capitolo II – Identificazione e descrizione del bene
- Capitolo III – Verifica tecnico-amministrative
- Capitolo IV – Stima del valore di mercato
- Capitolo V – Riepilogo e conclusioni

Capitolo I - Esame degli atti tecnico-legali

[risposta ai quesiti nn. 1-2-3]

1. provveda prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art 567 comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero idonei;

2. nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al g. e. senza altra attività;

3. nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione si valida e completa;

La documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, fornita dal creditore precedente ed inserita nel fascicolo di causa, a parere dello scrivente, risponde a quanto previsto dal **comma 2 Art. 567 c.p.c.**

Agli atti è presente un **Certificato Notarile** del 25.03.2011 redatto dal Notaio Iaccarino Maria, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (allegato n. 3). Con tale atto si evince e si attesta che:

1. **La Titolarità** del bene in oggetto al 27.12.2010, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, faceva e fa tuttora capo all'esecutata, [REDACTED] nata a [REDACTED] in ragione della piena proprietà.
2. **La Provenienza** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Des Loges del 29.04.2008 trascritto in data 02.05.2008 ai n° 9260/6704, con il quale la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato gli

immobili in oggetto dai signori [REDACTED], e a questi ultimi l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù di successione legittima al rispettivo marito e padre [REDACTED] deceduto.

3. Formalità Pregiudizievoli.

- **Trascrizioni** pignoramento immobiliare trascritto in data 15.03.2011 n. 4486/3619 a favore di CHE BANCA S.P.A. con sede a Milano, Manuzio n. 7 sui beni : Bene urbano sito al foglio 10 part. 814 sub 1-2- 3-4-5 interamente di proprietà.
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 02/05/2008 n. 9262/1585 a favore [REDACTED] (oggi Che Banca s.p.a.) con sede in Milano, [REDACTED] per la somma di € 165.000,00 (centosessantacinquemila/00) a fronte di un mutuo originario di € 110.000,00 (centodiecimila/00) concesso con atto del Notaio Massimo Des Loges in data 29/04/2008 per. N. 154142

Al fine di verificare eventuali variazioni verificatesi successivamente al 25.03.2011, data del certificato notarile di cui sopra, si è provveduto ad effettuare una ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento del tipo ristretto dal 25.03.2011 al 20.03.2012. L'ispezione (allegato n. 3) non ha evidenziato alcuna variazione.

[risposta al quesito n. 4]

4. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 200, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti);

Sono state **acquisite** tutte le mappe censuarie necessarie per la corretta individuazione del bene in quanto non presenti nel fascicolo di causa

Capitolo II - Identificazione e descrizione del bene

[risposta al quesito n. 5]

5. descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc), la relativa superficie i confini ed i dati catastali attuali;

- **Ubicazione.**

L'immobile da stimare, di proprietà della sig.ra [REDACTED], è sito nel Comune di Paternopoli (Avellino) alla località contrada Piana del Bosco, catastalmente strada vicinale Piano del Bosco Salici snc posto a poca distanza dal centro cittadino (circa 2 chilometri) in una zona collinare caratterizzata dalla presenza di aziende agricole e costruzioni rurali.

L'immobile, con annessa corte di forma quadrangolare, è **situato** lungo la strada vicinale Piano del Bosco Salici. La strada è asfaltata, a doppia corsia di marcia e con sezione media di 4.00 m, priva di marciapiedi ai lati, con andamento seguente la conformazione geologica del territorio, con pendenze variabili e tratti variamente rettilinei (allegato n. 6 foto da n. 1 a n.6).

- **Confini.**

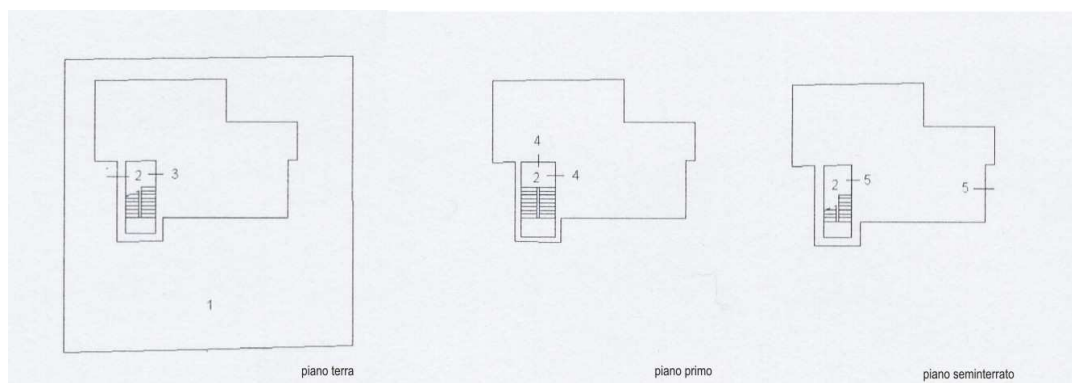
Il suindicato immobile composto dal fabbricato di mq. 159, e dal circostante terreno pertinenziale di mq. 328, per una superficie complessiva di mq. 486, **confina a Sud** con la particella 483 di proprietà della stessa sig.ra Casillo Carmela ad **Ovest** con la strada comunale Piano del Bosco Salici a **Nord** con la strada comunale Piano del Bosco Salici e particella n. 813, mentre ad **Est** con la part. 813 facente parte della stessa proprietaria sig.ra Casillo Carmela. (mappa catastale e visure catastali allegato n.4) I confini, ad eccezione di quello con la strada, non sono materializzati sul posto, per cui, per la loro esatta individuazione sarà necessario fare riferimento al tipo mappale redatto in occasione dell'accatastamento, agli atti dell'Ufficio del Territorio di Avellino.



Stralcio catastale del foglio n. 10 particella n. 814

- **Dati catastali .**

L'immobile, oggetto del procedimento, ubicato alla strada Vicinale Piano del Bosco Salici snc, del comune di Partenopoli (Av) in località Piano del Bosco, è stato **realizzato** su di un appezzamento di terreno (sito tra le due strade vicinali Piano del Bosco e Salici), identificato al N.C.E.U. al **folio 10 particella 814** esteso are 4,86. Il fabbricato copre una superficie di circa mq. 147 e si articola su tre livelli collegati da un unico corpo scala, **sub. 2**, bene comune non censibile. I tre livelli del manufatto dal punto di vista catastale risultano essere così individuati: piano terra il **sub. 3**, piano primo **sub. 4**, piano primo sottostrada (seminterrato) il **sub. 5**. La restante superficie, definente la corte comune, di circa mq. 339 è identificata con il **sub. 1** bene comune non censibile.



Stralcio catastale foglio n. 10 particella n. 814 sub.1-2-3-4-5

Di seguito si riporta l'elenco delle unità immobiliari così come sopra individuate.

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza
		1		bene non censibile	
10	814	2			
		3	C/2	1	81 mq.
		4	A/4	3	5 vani
		5	C/2	1	74 mq.

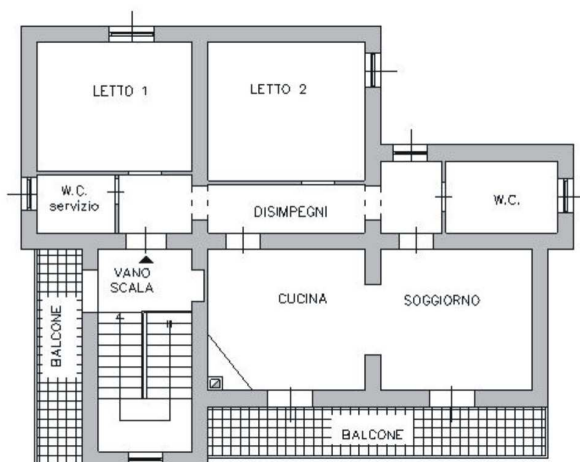
Per la **documentazione catastale** relativa alle unità immobiliari sopra descritte si rimanda a quanto riportato nell'allegato n. 4 (mappa catastale e visure catastali)

• Descrizione del bene

Le unità immobiliari fanno parte di un unico corpo di fabbrica (foto da n.1 a n. 47) che si articola su **tre livelli**, **piano terra, primo e piano primo sottostrada** (seminterrato). Il manufatto esternamente non ben curato e discretamente rifinito; non sono stati realizzate recinzioni e l'accesso al portone principale non è stato ben definito. Dalla strada comunale Piano del Bosco Salici si giunge alla proprietà accedendo ad un passo carraio non delimitato ma visibile in quanto realizzato con un massetto in calcestruzzo. L'edificio, costruito nel 1983 ed ultimato in data 20.09.1986 (certificato ultimazione lavori allegato n. 7) è stato realizzato con **struttura portante in muratura di tufo** con solai in latero-cemento; la **copertura** è stata realizzata a **tre falde** con solaio in latero-cemento coperto da tegole in argilla; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate (foto nn. 1-2-3-4-5-6). I tre livelli sono collegati da un **corpo scala** le cui rampe sono rivestite in modo differenziato. La rampa che dal piano terra porta al primo piano risulta in marmo, mentre i pianerottoli sono in maiolica (foto nn. 7-8-9). La restante rampa che dal piano terra conduce al sottostante livello seminterrato risulta, congiuntamente al pianerottolo intermedio, rivestita in mattonelle di cemento di vecchia fattura (foto n. 10). Le ringhiere dell'intera rampa scala sono in ferro. Le pareti del **vano scala** sono intonacate e tinteggiate con pitture lavabili (foto nn. 7-8-9-10). Le tramezzature delle divisioni interne alle unità immobiliari che delimitano le camere da letto ed i bagni sono state realizzate con mattoni in laterizio forato. Il manufatto nel suo complesso si presenta in un buono stato di conservazione, ma carente dal punto di vista della manutenzione (foto da n 48 a n. 66) Il fabbricato, dotato di impianto citofonico, **è così suddiviso:**

1) L'unità immobiliare **sub. 3**, sita al **piano primo** (foto da n. 11 a n. 28) con un'altezza utile di ml.2.95 è dotata di un ingresso (foto n. 13) dove si accede tramite il corridoio (foto n. 14-15) sia alla cucina (foto nn.25-26) con annesso soggiorno dove è presente un bel camino in pietra (foto nn.19-20), che alle due camere da letto (

foto nn. 23-24) e ai due servizi igienici (foto nn. 11- 17-18). Il tutto così come così schematicamente riportato nello schema planimetrico seguente .



pianta piano primo

La superficie calpestabile interna , quindi esclusi i balconi è di circa **mq. 88.18** così distribuita:

<i>Denominazione del vano</i>	<i>Superficie utile netta mq.</i>
Letto n. 1	15.48
Letto n. 2	16.74
Disimpegno	12.55
W.c. di servizio	3.44
Cucina	17.18
Soggiorno	16.59
W.c.	6.20
Balconi	22.24 (13.70 + 8.54)

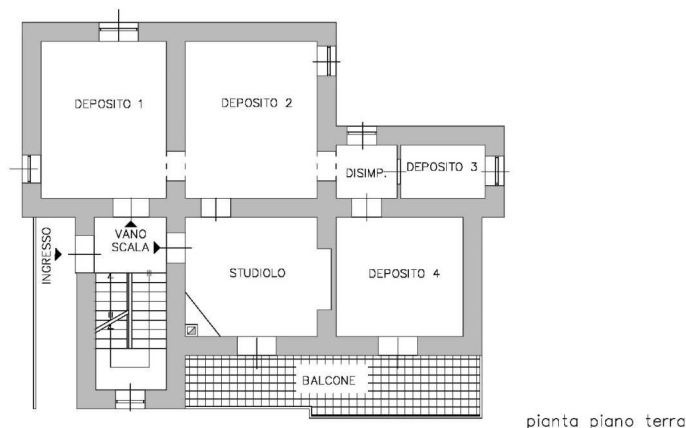
Per gli ulteriori dettagli dimensionali , planimetrici e catastali si rimanda all'allegati nn. 4 e 5 riportati nella presente relazione.

Le **opere di finimento** dell'appartamento sono di buona fattura, ma **carenti di manutenzione**: sono visibili le tracce dell'impianto di riscaldamento appena realizzato , sia a pareti che a pavimento (foto nn.27-28). Le pareti sono intonacate tinteggiate ed in buono stato (tranne che per le tracce non ancora rifinite), gli infissi esterni e le veneziane sono in legno ma necessitano di una buona revisione, i pavimenti sono in ceramica (foto nn.15). , le bussole interne in legno tamburato di colore bianco. (foto nn.15-54-55-56).

I **servizi igienici** presentano le pareti completamente intonacate , tinteggiate e rivestite con piastrelle maiolicate, gli apparecchi igienici del tipo corrente (foto nn.11-17-18-): nel bagno più grande sono presenti vasca, bidet, lavabo e water; nel bagno piccolo vi sono piatto doccia, lavabo, bidet e water.

Vi sono **impianti elettrici** di luce e forza motrice con punti presa e luce in tutti gli ambienti. L'impianto di **riscaldamento autonomo**, di recente realizzazione (foto n. 28), a termosifoni in alluminio, è alimentato con caldaia a metano posizionata sul balcone esternamente all'appartamento (foto n. 65) . Complessivamente l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. In merito agli impianti elettrici e riscaldamento allo stato non risulta essere presente alcuna certificazione di conformità.

2) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 3** e sita al **piano terra** con un'altezza utile di ml.3.00 è utilizzata a deposito di suppellettili ed altro a servizio della sovrastante abitazione, ad eccezione di un solo vano con destinazione studiolo. L'unità immobiliare presenta la stessa distribuzione planimetrica e funzionale del piano primo. (foto da n. 29 a n. 39)



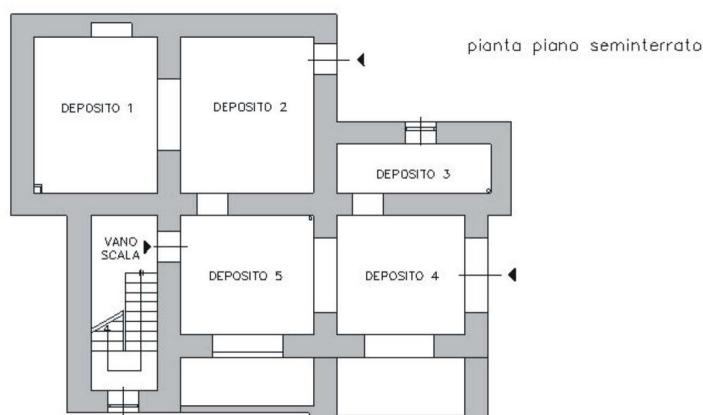
La superficie calpestabile interna, quindi escluso il balcone è di circa **mq. 80,25** così distribuita:

<i>Denominazione del vano</i>	<i>Superficie utile netta mq.</i>
Deposito n. 1	20,00
Deposito n. 2	21,00
Deposito n. 3	4,59
Deposito n. 4	15,39
Studiolo	15,96
Disimpegno	3,31
Balcone	17,71

Per gli ulteriori dettagli dimensionali e planimetrici si rimanda all'allegato n. 6 riportato nella presente relazione. Solo la stanza, **studiolo**, (foto nn. 30-31) in corrispondenza del soggiorno superiore, è finita intonacata e tinteggiata, ed è dotata di camino in mattoni pieni (foto n. 30) più impianto di condizionamento a spliter con elemento esterno (foto n.65), il resto dei vani sono privi di pavimentazione e presentano le **pareti** solo con intonaco grezzo. Il piano è dotato di tutte le predisposizioni sia **elettriche** che **impiantistiche**, quest'ultime di recente realizzazione sono in fase di completamento. L'impianto di **riscaldamento** è stato predisposto con caldaia autonoma sita sul balcone annesso all'appartamento (foto n.65). Anche per questa unità immobiliare non risulta essere presente alcuna **certificazione di conformità** relativa agli impianti elettrici e riscaldamento.

Gli **infissi** esterni e le veneziane sono in legno ma necessitano di una buona revisione; come pavimentazione c'è il solo **massetto di cemento** (foto nn.54-55).

3) L'unità immobiliare, identificata con il **sub. 5** e sita al **piano seminterrato** con un'altezza utile di ml. 2.55 è utilizzata a deposito, autorimessa e lavanderia a servizio dell'abitazione. La stessa presenta l'identica ripartizione planimetrica dei due piani sovrastanti. (foto da n. 40 a n. 47)



La superficie calpestabile interna , quindi esclusi i balconi è di circa **mq. 74.82** così distribuita:

Denominazione del vano	Superficie utile netta mq.
Deposito n. 1	18.24
Deposito n. 2	19.68
Deposito n. 3	7.12
Deposito n. 4	14.61
Deposito n. 5	15.17

Le **pareti** in muratura di tufo sono prive di intonaco. Allo stato sono presenti tutte le predisposizioni impiantistiche idriche ed elettriche (foto nn. 43-45-49) a pavimento e a parete, gli **infissi** esterni sono in ferro ed in parte in legno (.foto nn. 45-48-49), la **pavimentazione** è costituita da un massetto di cemento. Due piccoli vani contrassegnati con le lettere (a) e (b) costituenti una sorta d'intercapedine , volume tecnico, in corrispondenza del balcone , sono stati realizzati nel corso del tempo e privi di titolo abilitativo, . Tutto il piano presenta a livello dell'attacco muratura soletta calpestio tracce di **umidità**; tale fenomeno si accentua nella parte sottostante la rampa ed il pianerottolo della scala (foto nn. 50.51).

Per gli ulteriori dettagli dimensionali e planimetrici si rimanda all'allegato n. 6 riportato nella presente relazione.

Capitolo III - Verifiche tecnico-amministrative

[risposta al quesito n. 6]

6. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Il sottoscritto, dopo un confronto tra i dati catastali, i dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento relativi all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e i dati rilevati **non** riscontra alcuna **difformità**.

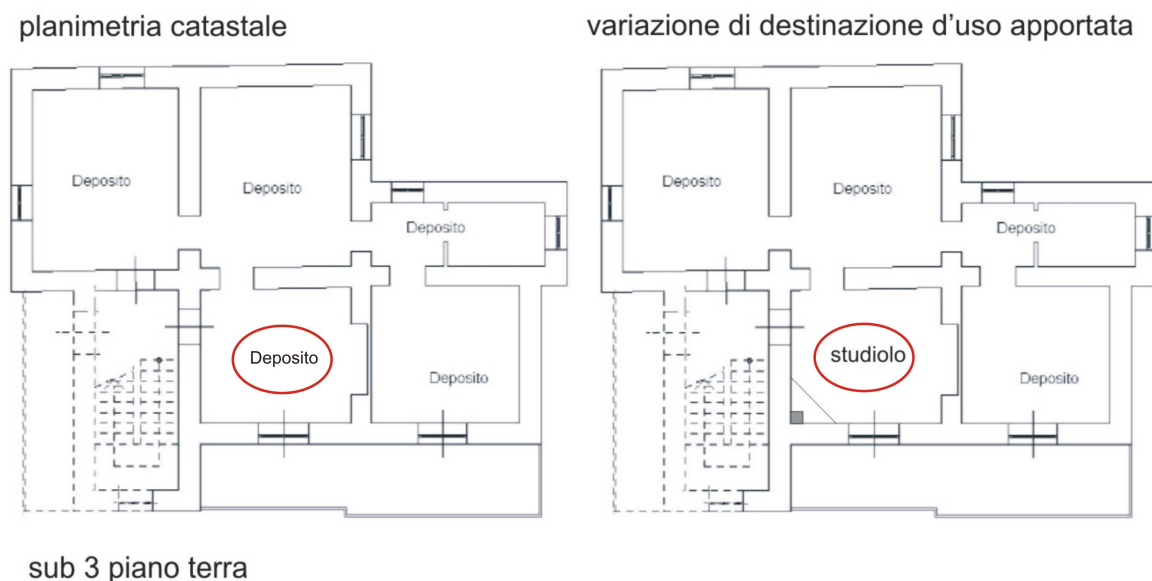
Il sottoscritto, dopo un confronto tra i dati catastali, i dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento relativi all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e i dati riscontrati **non** rileva alcuna difformità. L'immobile è **univocamente individuato**.

[risposta al quesito n. 7]

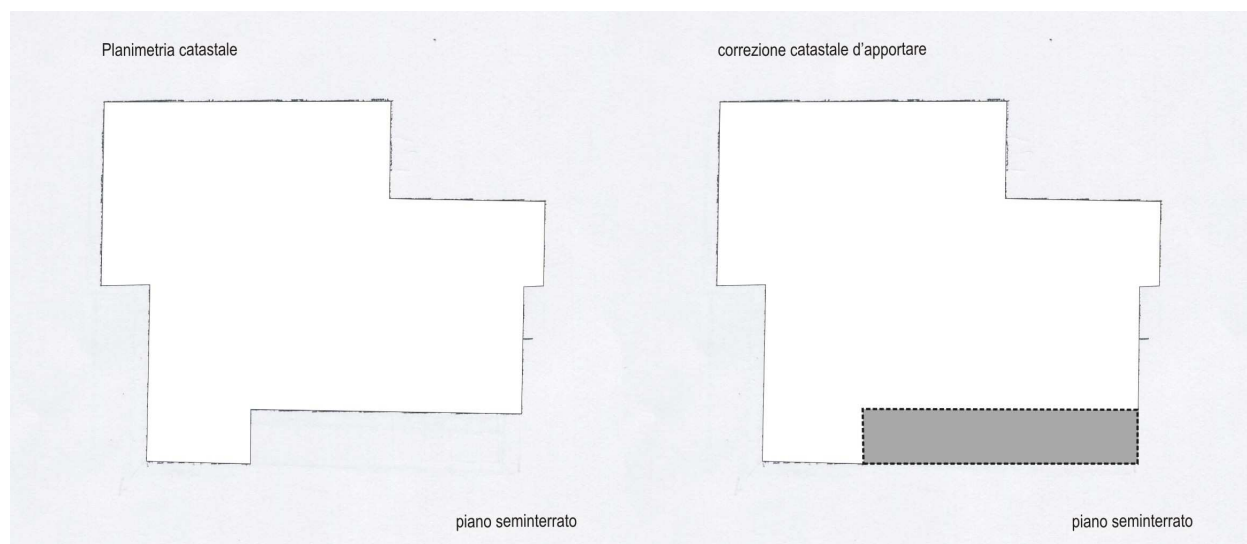
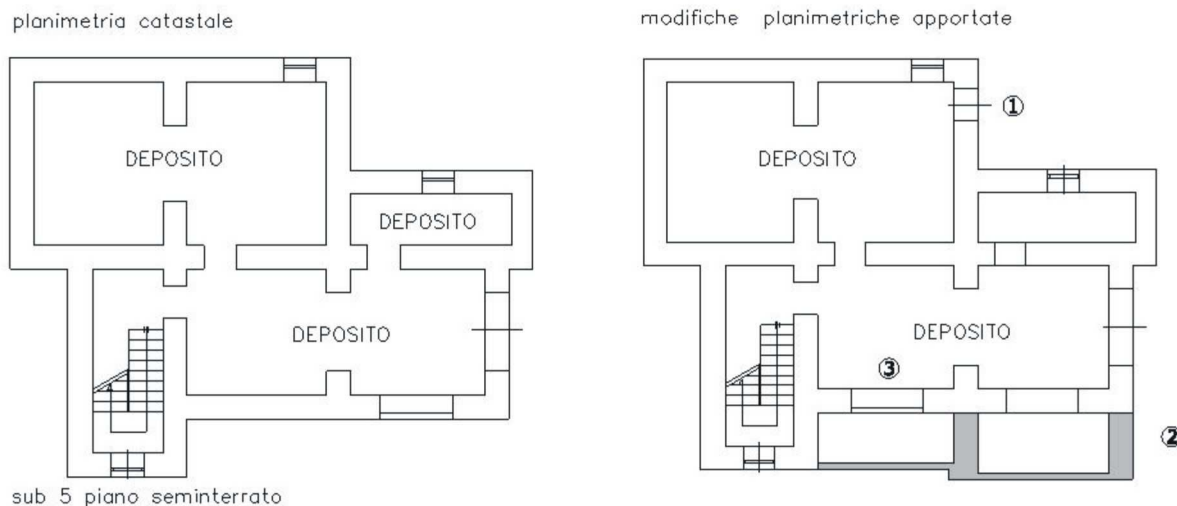
7. provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.), quantifichi altresì i costi necessari per provvedere all'eventuale accatastamento dei beni non accatastati (si precisa che l'accatastamento dei beni non accatastati il consulente provveda su specifica autorizzazione del g.e., resa con separato provvedimento);

Dal raffronto effettuato tra le visure planimetriche catastali (allegato n.4) ed il rilievo dello stato di fatto (allegato n. 6) risulta tutto conforme ad eccezione delle **difformità** planimetriche e di destinazione d'uso che hanno riguardato rispettivamente il sub 5 posto al piano primo sottostrada (seminterrato) per le difformità **planimetriche**, ed il sub n. 3 posto al piano terra per la **variazione di destinazione d'uso**, il tutto così come evidenziato nei grafici di seguito riportati.

a. sub. 3 piano terra. Variazione di destinazione d'uso del ex vano deposito a "studiolo", così come di seguito illustrato



b. sub. 5 piano seminterrato. Le irregolarità riscontrate ed evidenziate nei grafico seguenti, in grigio e con la numerazione da 1-2-3, hanno riguardato l'apertura di un vano porta (1) e finestra (3) ed un piccolo ampliamento volumetrico (intercapedine) (2). Dette irregolarità hanno apportato modifiche alla sagoma del fabbricato.



Pertanto, vista la tipologia delle suindicate irregolarità si può **affermare** che le stesse, in futuro a carico dell'acquirente, sono tutte **sanabili** mediante la redazione di un aggiornamento mappale e planimetrico con relativa procedura DOCFA. 4 presso l'agenzia del territorio.

[risposta al quesito n. 8]

8. indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà chiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;

L'immobile oggetto della presente procedura risultava all'atto del sopralluogo **occupato ed abitato** dalla proprietaria la [REDACTED], congiuntamente alla propria famiglia con marito e figlio, come dichiarato della stessa, in occasione del sopralluogo

[risposta al quesito n. 9]

9. acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati i contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

Non è stato necessario acquisire copia del titolo d'acquisto poiché, come si evince dalla certificazione notarile (allegato 3) **la titolarità** del bene in oggetto al **27.12.2010, data di trascrizione del pignoramento** immobiliare, faceva e fa tuttora capo all'esecutata, [REDACTED] in ragione della **piena proprietà**, cui pervenne in forza di atto di **compravendita** a rogito Notaio Massimo De Loges **del 29.04.2008** trascritto in data 02.05.2008 ai n° 9260/6704, con il quale [REDACTED] ha acquistato gli immobili in oggetto dai signori [REDACTED] e a questi ultimi l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù di successione legittima al rispettivo marito e padre [REDACTED] deceduto.

[risposta ai quesiti nn. 10-11-12]

10. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

11. accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12. rilevi l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sull'immobile, dopo accertamenti eseguiti presso i competenti uffici comunali, (allegato n. 7) risulta che **non esistono vincoli** di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e diritti demaniali o usi civici. L'edificio sopra menzionato ricade in zona E1 (Agricola comune) dell'attuale Piano Regolatore Generale del Comune di Partenopoli del 1987 ,

[risposta al quesito n.13]

13. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità-agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata

in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto agli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;

L'edificio è stato costruito con **concessione edilizia** prot. n° 3309 del 22/10/1983, fabbricato rurale abitativo intestato al sig. ██████ nato a ██████ il ██████, legge n°219/81 comma 4 ter e legge n°80/84, il **certificato di regolare esecuzione** redatto dall'arch. Mario Sandoli in data 27/09/1986; il **certificato di collaudo statico** redatto dall'Ing. Luigi Vinci ai sensi della Legge n. 64/74 e Legge Regionale n.9/1983 depositato (n. 2827/83) in data 14.07.1986 presso il Genio Civile di Avellino (allegato n.7). Il fabbricato è stato realizzato con in contributi del sisma del 1980.

Avendo preso visione degli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia di cui sopra, dopo averne verificato la corrispondenza sul posto, si può certificare che vi sono delle **difformità accertate** e nello specifico:

- al **piano seminterrato** è stato realizzato una intercapedine, volume tecnico, in corrispondenza del balcone del piano terra soprastante;
- al **piano terra** è stata variata la destinazione d'uso del ex vano deposito 5 a "studiolo" posto al piano terra.

Da notizie assunte presso gli uffici del Comune di Partenopoli **non risulta** che per le difformità di cui sopra è stata rilasciata alcuna autorizzazione in sanatoria.

In virtù di quanto sopra **si evidenzia** che per le suindicate opere eseguite in difformità, onde ottenere (in futuro a carico dell'acquirente) il permesso di costruire in **sanatoria**, si deve **far riferimento** al testo unico dell'edilizia – DPR n. 380/2001 coordinato ed integrato dal D.LGS n. 301 del 2002, art. 36 (L) (Legge n. 47/86 art.13) ed art. 37 (L) accertamento di conformità.

Sempre da notizie assunte presso gli uffici del Comune **non risulta** agli atti né che sia stato richiesto o rilasciato un **certificato di agibilità**. **né risultano** esistenti **le certificazioni** di legge relative agli **impianti tecnologici**. Agli atti risulta essere presente un certificato di abitabilità rilasciato (allegato n. 7) dal direttore dei lavori, al solo fine della liquidazione del contributo dato che il fabbricato è stato realizzato con i contributi della ex legge 219/81

Pertanto alla luce di quanto sopra verificato, vista la tipologia delle suindicate irregolarità e sentito il tecnico comunale si può **affermare** che le stesse, in futuro a carico dell'acquirente, sono tutte **sanabili** sia dal punto di vista:

- **urbanistico**, testo unico dell'edilizia – DPR n. 380/2001 coordinato ed integrato dal D.LGS n. 301 del 2002, art. 36 (L) (Legge n. 47/86 art.13) ed art. 37 (L) accertamento di conformità;
- **catastale** per l'aggiornamento della mappa e planimetria con procedura DOCFA .4;

Accertamento dei costi per la sanatoria delle difformità :

- **Sanatoria edilizia**, per il tipo di abuso edilizio sopra evidenziato, la normativa prevede che si possa ottenere la sanatoria tramite la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria il cui costo, così come concordato con il tecnico comunale ammonta a complessivi € **7676.41** così distinto:
 1. diritti di segreteria euro 568.00
 2. n. 2 marche da 14. 62
 - 3 Oneri di urbanizzazione 2,77 x mc. 52.44 x 2 = € 290,51
 4. Costo di costruzione mq. 13.18 x 60% x € 211.07 x 2 = 3.338,28
 5. Oneri per spese tecniche e varie 1500.00 .
 - **Aggiornamento catastale** mappale e planimetrico con procedura DOCFA. 4 costo pari a € **1950,00**;
- Il tutto per un **totale** complessivo di € **7.676,41** .

[risposta ai quesiti nn.14-15]

14. nel caso d'immobili appartenenti a più persone, **indichi** la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse ;

15. nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise , **valuti** il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, **predisponendo** all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; **fornisca**, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n. 14);

Il pignoramento riguarda l'intero immobile . L'immobile in oggetto al 27.12.2010, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, faceva e fa tuttora capo all'esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] in ragione della **piena proprietà**, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Des Loges del 29.04.2008 trascritto in data 02.05.2008 ai n° 9260/6704,

[risposta al quesito n.16]

16. **verifichi** la vendibilità in uno o più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.) ;

Viste le **caratteristiche** legali e tecniche quali: unica particella catastale , conformazione dell'immobile tale da non renderlo comodamente divisibile. Il bene **non è divisibile in lotti** anche se è composto da distinti subalterni catastali I confini del lotto in questo caso coincidono con quelli dell'immobile e pertanto si rinvia al paragrafo relativo ai dati identificativi dell'immobile per la loro individuazione.

Capitolo IV - Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

[risposta al quesito n.17]

17. determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari) ;

Consistenza dei beni.

La **superficie**, arrotondata al metro quadrato, delle unità immobiliari è calcolata secondo gli usi locali e cioè compresi dei muri perimetrali esterni per l'intero spessore o per metà spessore se in comunione, se presenti metà balconi ed un quarto di cantine e locali accessori in genere. Le misure sono state rilevate in loco con rilievo interno dei locali (allegato n. 5).

Fattori valutativi.

- a. **Posizione.** In zona agricola nella contrada Piano del Bosco, a poca distanza dal centro cittadino (circa 2 chilometri) in una **zona** collinare caratterizzata dalla presenza di aziende agricole e costruzioni rurali. L'immobile è raggiungibile con strada comunale asfaltata detta Piano del Bosco Salici . Nella zona non vi è pubblica fognatura .
- b. **Esposizione.** Ottima, in quanto il fabbricato si trova libero su tutti e quattro i lati, nord,sud,est ed ovest.
- c. **Estensione del terreno di pertinenza del fabbricato.** La superficie è di mq. 846 comprensiva dell'ingombro del fabbricato. Per la zona in cui sono inseriti i beni (in aperta campagna), tale estensione è minima. Il terreno di pertinenza del fabbricato si trova tutto intorno dello stesso. I lati nord ed ovest prospettano sulla strada comunale di cui sopra
- d. **Giacitura del terreno di pertinenza.** Pianeggiante con lieve pendenza nella parte prospiciente l'ingresso al piano seminterrato. (allegato n. 6 foto da n. 1 a n.6).
- e. **Manutenzione e conservazione.** Il fabbricato presenta in un buono stato di conservazione , ma carente dal punto di vista della manutenzione (foto da n 48 a n. 66) :

Criteri, metodi di stima ed indagini di mercato. La stima che segue è stata redatta con il **procedimento** sintetico, in particolare **per confronto**. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato una stima del più probabile valore attuale del bene(aprile 2012), considerando l'ubicazione del bene, le caratteristiche costruttive, la vetustà della costruzione, il suo stato di conservazione , di manutenzione e tutti gli altri aspetti descritti precedentemente. Dall'indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.casaonline.it ; www.tecnocasa.it ; www.agenziaterritorio.it ed i raffronti con le quotazione in zona per immobili simili e delle effettive possibilità di realizzo si sono ricavati valori che oscillano tra un minimo di €/mq

400,00 ed un massimo di €/mq 500, per le abitazioni, mentre per i depositi i valori di mercato variano da €/mq 200,00 ed un massimo di €/mq 300,00.

Pertanto, lo scrivente tenuto conto di quanto sopra evidenziato ha determinato un **valore unitario** da applicare per l'appartamento al **Primo piano** pari a **400,00 €/mq**, mentre per il deposito sito al **piano terra** considerando lo stato in cui si trova, il più probabile valore di mercato è pari a €/mq **300,00 €/mq**, mentre per il deposito al **piano primo sottostrada** il più probabile valore di mercato è pari a **€/mq 200,00**.

In conseguenza di quanto espresso in precedenza si valutano i seguenti immobili:

1. Unita Immobiliare ubicata in Partenopoli alla Via vicinale Piano del Bosco Salici snc, **piano primo** costituito da soggiorno cucina, 2 camere e n° 2 servizi igienici riportato al N.C.E.U. foglio 10 , particella 814, **sub 4** Cat. A/4. Classe 3 ,

Piano	Destinazione d'uso	Sup. effett. (mq)	Coef. di rettifica %	Sup. comm. (mq)
1	Appartamento	121	100	121
1	Balcone	23	50	12
Tot. Superficie commerciale =				133 mq

Superficie commerciale circa 133,00 mq ; Prezzo unitario = €/mq 400,00

Valore Stimato = 133 mq X €/mq 400,00 = € 53.200,00 (cinquantatremiladuecento/00)

2. Unita Immobiliare ubicata in Partenopoli alla Via vicinale piano del bosco salici snc al **piano terra** riportata al N.C.E.U. foglio 10 , particella 814, sub 3 Cat. C/2. Classe 1 ,

Piano	Destinazione d'uso	Sup. effett. (mq)	Coef. di rettifica %	Sup. comm. (mq)
T	Deposito	121	100	121
T	Balcone	18	50	9
Tot. Superficie commerciale =				130 mq

Superficie commerciale circa 130,00 mq ; Prezzo unitario = €/mq 300,00

Valore Stimato = 130 mq X €/mq 300,00 = € 39.000,00 (trentanovemila/00)

3. Unita Immobiliare ubicata in Partenopoli alla Via vicinale piano del bosco salici snc al **piano primo sottostrada** riportato al N.C.E.U. foglio 10 , particella 814, sub 5 Cat. C/2. Classe 1 ,

Piano	Destinazione d'uso	Sup. effett. (mq)	Coef. di rettifica %	Sup. comm. (mq)
T	deposito	139	100	139
Tot. Superficie commerciale =				139 mq

Superficie commerciale circa 139,00 mq ; Prezzo unitario = €/mq 200,0

Valore Stimato = 139 mq X €/mq 200,00 = € 27.800,00 (ventisettemilaottocento/00)

Riepilogo della stima.

Si precisa che nella determinazione del valore , la corte di pertinenza del fabbricato ed il corpo scala, non avendo destinazioni autonome rispetto al fabbricato sono state comprese nel valore del fabbricato stesso.

1. Unita Immobiliare ubicata in Partenopoli alla Via vicinale Piano del Bosco Salici snc, piano primo	€ 53.200,00
2. Unita Immobiliare ubicata in Partenopoli alla Via vicinale Piano del Bosco Salici snc, piano terra	€ 39.000,00
3. Unita Immobiliare ubicata in Partenopoli alla Via vicinale Piano del Bosco Salici snc, piano primo	€ 27.800,00
valore di mercato del lotto	euro 120.000,00

[risposta al quesito n.18]

18. riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto estimatore deve **operare** : a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 13); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo, c) la sottrazione 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base della stima);

Si propone di seguito, la formazione di un **unico lotto**. Comune di Paternopoli (AV) contrada Piano di Bosco **quota intera (1/1) della piena proprietà** del fabbricato riportato in catasto al foglio n. 10 particella 814 , articolato su tre livelli collegati tra loro da una scala esterna con superficie commerciale di mq. 393 , composto da : **a) piano primo, sub 4 categoria A/2 classe 3** , di superficie commerciale di mq. 133 adibito ad abitazione con n. 2 vani letti, doppio w.c. cucina e soggiorno ; **b) piano terra, sub. 3 categoria C/2 classe1**, di superficie commerciale mq. 130; adibito a deposito con 5 vani; **c) piano primo seminterrato, sub 5 categoria C/2 classe 1**, di superficie commerciale mq. 130 ; **d) beni comuni non censibili , sub 1 e sub 2** rispettivamente corte di terreno di mq. 358 al netto del fabbricato e vano scala .

Valore di mercato del lotto	€ 120.000,00
Valore quota di 1/1 oggetto di valutazione	€ 120.000,00

A sottrarre le quote % sul valore di stima di € 120.000,00 di cui ai punto a),b),c),d),e) del presente quesito

- a) oneri per sanatoria difformità edilizie e catastali	€ 7.676.41
- b) 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi etc	€ 18.000,00
- c) , d), ed e) sono pari a zero in quanto non ricorrenti	€ 00,00

Totale valore di mercato	€ 94.323,59
---------------------------------	--------------------

Per quanto detto sopra Il **prezzo base**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad euro 94.323,59 , arrotondato a € 50 in eccesso o in difetto , **risulta di euro 94.350,00 (novantaquattromilatrecentocinquanta/00)**

Capitolo V - riepilogo e conclusioni

Di seguito si riporta, in forma sintetica, un riepilogo di tutti i quesiti elaborati nei capitoli precedenti, al fine di avere una lettura immediata delle principali questioni tecnico-legali inerenti la procedura esecutiva immobiliare oggetto della presente perizia di stima.

- 1.** La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento di un immobile sito in Paternopoli (Avellino) alla contrada Piana del Bosco, catastalmente strada vicinale Piano del Bosco Salici snc, in testa a [REDACTED] nata a Nola [REDACTED] in ragione della piena proprietà (1/1) così censito nel N.C.E.U.

Indirizzo

Paternopoli (AV) Contrada Piano del Bosco Salici sn

Intestatario

[REDACTED] nata a [REDACTED]

Diritti ed oneri r.

1/1

Dati identificativi e classamento

foglio n. 10 part.IIa 814 sub 3 cat. C/2 classe 1 consistenza mq. 81 piano terra
 foglio n. 10 part.IIa 814 sub 4 cat. A/4 classe 3 consistenza n. 5 vani piano primo
 foglio n. 10 part.IIa 814 sub 5 cat. C/2 classe 1 consistenza mq. 74 piano seminterrato
 foglio n. 10 part.IIa 814 sub 1 bene comune non censibile.
 foglio n. 10 part.IIa 814 sub 2 bene comune non censibile.

Il suindicato immobile con relativo terreno pertinenziale di superficie complessiva di mq. 486, comprensivo dell'ingombro di detto fabbricato, confina a Sud con la particella 483 di proprietà dell'esecutata sig.ra Casillo Carmela, a Nord ed a Ovest con la strada comunale Piano del Bosco Salici mentre ad Est con la part. 813 facente parte della stessa sig.ra Casillo Carmela. (mappa catastale e visure catastali allegato n.4)

- 2.** La titolarità del bene al 27.12.2010, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, faceva e fa tuttora capo all'esecutata, [REDACTED] in ragione della piena proprietà, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Des Loges del 29.04.2008 trascritto in data 02.05.2008 ai n° 9260/6704. (allegato n. 3)

L'occupazione. L'immobile risulta occupato ed abitato dalla proprietaria sig. [REDACTED], congiuntamente al proprio figlio e marito.

- 3.** L'atto di pignoramento relativo all'immobile sopra indicato, nello specifico:

Dati relativi alla trascrizione

Nota del 15.03.2011 Reg. gen. n. 4486 Reg. part. n 3610

Dati relativi al titolo

Atto esecutivo o cautelare

726 Verbale di pignoramento data 27.12.2010 n. rep. 1131

A favore

Che Banca ! s.p.a. Milano

Contro

[REDACTED] nata a [REDACTED]

Quota

1/1 per diritto di proprietà

- 4.** Le parti della procedura in oggetto, alla data della presente, sono:

- **Creditore pignorante:** CHE BANCA ! s.p.a. Via Muzio n. 7 Milano;
- **Debitore esecutato:** [REDACTED]

- 5.** La documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, fornita dal creditore procedente ed inserita nel fascicolo di causa, risponde a quanto previsto dal **comma 2 Art. 567 c.p.c.**

- 6.** Sull'immobile, dopo accertamenti eseguiti presso i competenti uffici comunali, risulta che **non esistono vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e diritti demaniali o usi civici.**

7. Agli atti **non risulta** né che sia stato richiesto o rilasciato **un certificato di agibilità né risultano esistenti le certificazioni** di legge relative agli **impianti tecnologici**. Agli atti risulta essere presente un certificato di abitabilità rilasciato dal direttore dei lavori, al solo fine della liquidazione del contributo dato che il fabbricato è stato realizzato con i contributi della ex legge 219/81

8. Allo stato si può certificare che l'immobile presenta delle **difformità accertate** e nello specifico:

- **urbanistico** , testo unico dell'edilizia – DPR n. 380/2001 coordinato ed integrato dal D.LGS n. 301 del 2002 , art. 36 (L) (Legge n, 47/86 art.13) ed art. 37 (L) accertamento di conformità;
- **catastale** per l'aggiornamento della mappa , planimetria con procedura DOCFA .4 ;

e che le stesse **sono tutte sanabili** da parte del futuro acquirente con un costo complessivo pari ad **€ 7.676.41** così ripartito :

- **Sanatoria edilizia** costo pari ad € 5726.41
- **Aggiornamento catastale** costo pari ad € 1950.00

9. Vista la natura dei beni costituiti da un fabbricato ad uso abitazione con terreno di pertinenza posti in un unico corpo, per la loro collocazione sul mercato si è pensato di formare un **unico lotto** costituito dalla **quota intera (1/1) della piena proprietà**, per il quale è stato definito **un valore di mercato**, (detratti gli importi di cui al quesito precedente : a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria ; b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo) di **€ 94.350,00 (novantaquattromilatrecentocinquanta/00)**

10. Schema di avviso d'asta. LOTTO UNICO . Comune di Paternopoli (AV) contrada Piano di Bosco n. 6 **quota intera (1/1) della piena proprietà** del fabbricato riportato in catasto al foglio n. 10 particella 814, articolato su tre livelli collegati tra loro da una scala esterna con superficie commerciale di mq. 402 , composto da : **a) piano primo, sub 4 categoria A/2 classe 3** ., di superficie commerciale di mq. 133 adibito ad abitazione con n. 2 vani letti, doppio w.c. cucina e soggiorno ; **b) piano terra, sub. 3 categoria C/2 classe 1**, di superficie commerciale mq. 130; adibito a deposito con 5 vani; **c) piano primo seminterrato, sub 5 categoria C/2 classe 1**, di superficie commerciale mq. 130 ; **d) beni comuni non censibili , sub 1 e sub 2** rispettivamente corte di terreno di mq. 358 al netto del fabbricato e vano scala



PREZZO BASE : € 94.350,00 (novantaquattromilatrecentocinquanta/00)

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto al mandato ricevuto dal Tribunale. La presente relazione , con i relativi allegati, viene depositata in un originale oltre ad una copia; viene anche depositata una copia della relazione su supporto informatico. Vengono altresì restituiti tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla Cancelleria per l'espletamento dell'incarico peritale. Il sottoscritto dichiara , in ottemperanza alla disposizione del g.e. riportata nel mandato di conferimento incarico, di aver provveduto alla trasmissione, tramite posta ordinaria al debitore esecutato e posta elettronica al creditore procedente, di una copia della presente relazione, priva di allegati.

Con ossequio.

Ariano Irpino (AV) , 11. 06. 2012



ALLEGATI :

- 1) Verbale di conferimento incarico;
 - 2) Verbale operazioni peritali;
 - 3) Certificato notarile , visura ipotecaria ristretta dal 25.03.2011 al 20.03.2012;
 - 4) Visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa;
 - 5) Rilievo dello stato di fatto dell'immobile oggetto di stima;
 - 6) Servizio fotografico
 - 7) Documentazione rinvenuta presso l'ufficio tecnico del comune di Paternopoli:
copia della Concessione edilizia, copia degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, Certificato ultimazione lavori, Certificato di regolare esecuzione copia del Certificato di abitabilità rilasciato dal direttore ai soli fini della liquidazione dei contributi ex legge n. 219/81, Certificato di collaudo statico, norme tecniche di attuazione del PRG vigente;
 - 8) Lettera di trasmissione della perizia alle parti
- n. 1 CD contenente
- a. copia della presente relazione in formato testo "pdf" corredata di tutti gli allegati.
 - b. copia della presente relazione, escluso allegati, destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi di tutti i soggetti a qualsiasi titolo nelle operazioni di stima
 - c. copia della relazione priva di allegati spedita alle parti