

Dott. Ing. Antonio Soldovieri

C.F. SLD NTN 71 RI 9 G509C P. Iva 03888230 657

Consulenze

Progettazione e

Tribunale di SALA CONSILINA
Sezione Esec.Immobiliari
G.E. Ansalone

Oggetto: Relazione di Perizia Tecnica di ufficio causa:

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE - ruolo generale n° 59/07

Promosso da:

San Paolo Banco di Napoli

LEGALE Avv. Vincenzo Nocella con studio in Salerno alla via C.V. Quaranta,3

Contro:

[REDACTED]

LEGALE Avv. Antonio Rienzo con studio in Padula -SA- alla via V.le Certosa,25

PREMESSO CHE

➤ All'udienza del 11/03/2009 veniva nominato CTU della causa in epigrafe;

Dopo il giuramento di rito, veniva posti al CTU i quesiti per la stima dei Beni Pignorati così come predisposto nell'allegato (0020 mod0112 raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili), allegato e parte integrante della presente Relazione.

Nella stessa data il Giudice mi autorizzava ad estrarre copia della documentazione contenuta nel fascicolo n. 59/07, nello specifico la Certificazione Notarile ex.art 567 cpc a firma del Notaio Luigi Capobianco.

Dott. Ing. Antonio Soldovieri

C.F. SLD NTN 71 RI 9 G509C P. Iva 03888230 657

Consulenze

Progettazione e

CIO' PREMESSO

Lo scrivente Ing. Antonio SOLDOVIERI, nato a Petina il 19/10/1971 ed ivi residente alla via Francesco Mansi 41, nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Ilaria Bianchi (per la causa in epigrafe) nel compiere il mandato conferitogli ha effettuato quanto ritenuto necessario per elaborare la relazione tecnica "peritale".

Non essendo stato fissato in udienza, l'inizio delle operazioni peritali, le parti, venivano convocate dal CTU, per il giorno 28 settembre ore 11:00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, con raccomandate, nello specifico:

- Il sig. [REDACTED] con raccomandata n° 12267161566-5 del 22/09/2009;
- l'Avv.to A.Rienzo con raccomandata n° 12267161567-6 del 22/09/2009;
- l'Avv. V.Nocilla con raccomandata n° 12267161564-3 del 22/09/2009;

Il giorno 28 settembre 2009 alle ore 11.00 lo scrivente C.T.U si è recato presso il fabbricato sito in Via Tempa Comune di Casalbuono, oltre allo scrivente C.T.U. erano presenti il sig. [REDACTED] ed un tecnico di fiducia del C.T.U. l'Ing. Angelo Raffaele RUSSO. Gli avvocati di entrambe le parti erano assenti.

Il C.T.U. ha visionato gli appartamenti oggetto del pignoramento, nello specifico identificati in Catasto al foglio 12 p.lla 1148 sub/4, sub/5, sub/7, sub/8, sub/9, sub/10 e sub/15 ed ha proceduto al sopralluogo degli stessi rilevando tutto quanto ritenuto necessario per adempiere al mandato conferitogli.

Dal sopralluogo effettuato si è constatato che:

Dott. Ing. Antonio Soldovieri

C.F. SLD NTN 71 RI 9 G509C P. Iva 03888230 657

Consulenze

Progettazione e

Gli appartamenti riportati in catasto al foglio 12 p.lla 1148 sub/4 scala A, sub/5 scala A e sub/8 scala A, sono appartamenti di recente costruzione, per il loro completamento mancano i soli infissi interni ed esterni (per gli infissi esterni sono presenti le persiane). Mentre l'appartamento indicato con il sub/9 int.4 scala A è completamente rifinito e allo stato attuale occupato da terzi.

Anche gli appartamenti sub/7 int.2 scala B, sub/10 Int.3 scala B sono completamene rifiniti ed allo stato attuale occupati da terzi. L'appartamento individuato con il sub/15 int.6 scala B, completamente rifinito, di recente realizzazione è libero. Tutti gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo alimentati sia con termocamino che con caldaia a Gas. Le pavimentazioni sono tutte in gres porcellanato, così come i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e delle cucine. Le scale sia A che B sono rifinite in marmo e le ringhiere sono realizzate con struttura mista ferro e legno. Dal sopralluogo effettuato in tutti gli appartamenti si è potuto constatare che il grado di finitura degli appartamenti è di buona qualità nonché ottima manifattura cioè i lavori risultano ben fatti. Dalla foto 1 si evidenzia come tutti gli appartamenti godano di un'ottima esposizione, in quanto si nota come la facciata viene completamente illuminata dal sole e non vi siano coni d'ombra (foto realizzata alle ore 12:00 circa).

Per meglio comprendere la identificazione dei vari appartamenti si riporta uno stralcio fotografico con indicazione dei vari appartamenti.

Dott. Ing. Antonio Soldovieri

C.F. SLD NTN 71 RI 9 G509C P. Iva 03888230 657

Consulenze

Progettazione e



Foto 1

Oltre allo stralcio fotografico frontale dal quale si evidenzia la suddivisione immobiliare dei vari appartamenti, nonché la esposizione, si riporta uno stralcio fotografico (foto 2) realizzato dall'alto dal quale si evidenzia l'ubicazione del fabbricato nel Comune di Casalbuono.



Dott. Ing. Antonio Soldovieri

C.F. SLD NTN 71 RI 9 G509C P. Iva 03888230 657

Consulenze

Progettazione e



Foto 2

Dalla foto 2 è evidente la centralità del fabbricato nel rispetto dell'agglomerato urbano del Comune di Casalbuono, ciò evidenziato anche dal fatto che tale area ricade nella Zona B di completamento P.R.G. del Comune di Casalbuono come riportato dal certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente perizia), ciò a sottolineare come anche urbanisticamente tale area è centrale nonché fortemente urbanizzata.

Dott. Ing. Antonio Soldovieri

C.F. SLD NTN 71 RI 9 G509C P. Iva 03888230 657

Consulenze

Progettazione e

Nel ricostruire la storia dell'immobile pignorato, si è partiti dall'acquisizione del terreno da parte del S. [REDACTED]

Il fondo in oggetto è pervenuto al sig. [REDACTED] con atto di Donazione da parte del padre sig. [REDACTED] 29 novembre del 1990, registrato a Sala Consilina il 17 dicembre 1990 al Rep 14011 racc.6460.

Nel 1992 il sig. [REDACTED] ha presentato un progetto per la realizzazione di un "Edificio per civile abitazione", ottenendo la concessione n°158 il 09/10/1992, successivamente, nel 1993, sempre il Sig. [REDACTED] ha presentato richiesta di Variante al progetto per la realizzazione di un edificio per civile abitazione, ottenendo una nuova concessione n°264 il 27 settembre 1993. Nel 1996 per alcune opere eseguite in difformità da quanto gli era stato autorizzato ha chiesto ed ottenuto una Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85.

Allo stato attuale l'edificio risulta essere realizzato secondo il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria, nonché a quanto dichiarato nella denuncia del nuovo fabbricato al Ufficio Catasto di Salerno (si allegano le planimetrie catastale depositate all'ufficio tecnico erariale del catasto a Salerno).

Da quanto verificato sia sull'edificio con le varie concessioni edilizie nonché in riferimento all'ultimo progetto approvato si può ritenere che allo stato attuale vi sia una piena conformità sia edilizia che urbanistica.

In riferimento all'agibilità del fabbricato in oggetto, si è constatato che il committente è in possesso delle certificazioni degli impianti, del collaudo del fabbricato e della relazione a struttura ultimata però non ha fatto richiesta di agibilità al Comune.

Dott. Ing. Antonio Soldovieri

C.F. SLD NTN 71 RI 9 G509C P. Iva 03888230 657

Consulenze

Progettazione e

Effettuate le dovute indagini preliminari, valutate le condizioni le condizioni estrinseche ed intrinseche del fabbricato (esposizione, ampiezza dei vani, grado di finitura di pareti, porte, finestre, pavimenti, caratteristiche costruttive portanti, stato di conservazione, posizione geografica, infrastrutture presenti nella zona, etc...), per la valutazione del fabbricato si è utilizzato il criterio di stima basato sul valore di mercato, (noto il valore di mercato di fabbricati simili a quello da stimare, per comparazione si è risaliti al probabile valore del fabbricato oggetto di stima).

Il procedimento consiste nel comparare i vari appartamenti che compongono il fabbricato oggetto di stima con altri simili ricadenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato. La comparazione viene effettuata utilizzando un parametro tecnico uniforme e presente in tutti gli appartamenti, dal quale determinare, per comparazione, il valore di mercato. Nel caso specifico come parametro tecnico di confronto si è utilizzato il mq (misura della superficie di calpestio dell'appartamento).

Per stabilire quale possa essere il prezzo di mercato di appartamenti simili nella zona lo scrivente C.T.U. ha fatto ricorso ad alcune agenzie immobiliari della zona nonché ad alcuni costruttori che si occupano di realizzazione, vendita e compravendita di fabbricati e che operino in tale zona o in zone limitrofe. Dalle indagini effettuate si è dedotto che il valore medio di appartamenti **“nuovi, di recente realizzazione”** varia tra i tra i 1000 €/mq ai 1400€/mq ha seconda delle varie caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possano caratterizzare e diversificare i vari appartamenti.

Fatte le dovute analisi si è stabilito che il prezzo medio a mq degli appartamenti in oggetto, relativamente ad appartamento nuovo di recente costruzione, completo e mai utilizzato, quindi non

Dott. Ing. Antonio Soldovieri

C.F. SLD NTN 71 RI 9 G509C P. Iva 03888230 657

Consulenze

Progettazione e

occupato, è di 1.250,00 €/mq, da questo valore con le dovute aggiunte e/o detrazione stabilire il prezzo a mq di tutti gli appartamenti oggetti di stima.

Il valore di 1.250,00 €/mq, per le caratteristiche degli appartamenti facenti parte del complesso edilizio oggetto di stima è attribuibile al solo appartamento contraddistinto in catasto al foglio 12 p.lla 1148 sub.15, mentre agli appartamenti che allo stato attuale si presentano occupati gli viene attribuito un valore pari a 1.150,00 €/mq, per gli appartamenti completi ed ai quali mancano gli infissi interni ed esterni gli viene attribuito un valore pari a 1.000,00 €/mq.

Il tutto viene riassunto nella seguente tabella:

Identificazione appartamento	Dati catastali	Valutazione a mq	Valutazione complessiva
Int.1 Scala A	F.12 p.lla 1148 sub 4	1.000,00 €/mq	85.010,00 €
Int.2 Scala A	F.12 p.lla 1148 sub 5	1.000,00 €/mq	52.660,00 €
Int.3 Scala A	F.12 p.lla 1148 sub 8	1.000,00 €/mq	83.250,00 €
Int.4 Scala A	F.12 p.lla 1148 sub 9	1.150,00 €/mq	74.221,00€
Int. 2 Scala B	F.12 p.lla 1148 sub 7	1.150,00 €/mq	84.824,00 €
Int.3 Scala B	F.12 p.lla 1148 sub 10	1.150,00 €/mq	68.195,00 €
Int.6 Scala B	F.12 p.lla 1148 sub 15	1.250,00 €/mq	94.900,00 €

Per un importo totale di 543.060,00 € (Cinquecentoquarantatremilasessanta/00 euro)

La valutazione complessiva è riportata in modo dettagliato nelle tabelle di calcolo, in cui sono riportate inoltre, per ogni appartamento le dimensioni dei vari spazi con le singole valutazioni nonché la valutazione complessiva di ogni singolo appartamento. E' inoltre riportato, negli allegati della presente relazione, di cui sono parte integrante, gli schemi grafici di rilievo utilizzati per rilevare le dimensioni di ogni singolo ambiente, nonché le varie caratteristiche in essi presenti.

Dott. Ing. Antonio Soldovieri

C.F. SLD NTN 71 RI 9 G509C P. Iva 03888230 657

Consulenze

Progettazione e

Convinto di aver svolto il compito a me affidato nel migliore dei modi ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Petina li 19 ottobre 2009

Il C.T.U.

Dott. Ing. *Antonio SOLDOVIERI*

Allegati:

1. Allegato A - Verbale sopralluogo;
2. Allegato B - Schema grafico dei rilievi;
3. Allegato C - Tabelle Estimative di Calcolo;
4. Allegato D - Planimetrie Catastali appartamenti;
5. Allegato E - Stralcio Fotografico;
6. Allegato F - Certificato di destinazione urbanistica;
7. Allegato G - Copie Concessioni edilizie;
8. Allegato H - Stralcio e Visure Catastali;
9. Allegato I - 0020 Mod.0112 .