

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Conferimento dell'incarico e quesiti

Nell'ambito del procedimento indicato in epigrafe, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ansalone, in data 27/03/2013, conferiva incarico di Consulente Tecnico di Ufficio al sottoscritto Ing. Francesco Coiro, avente studio professionale in Sala Consilina (SA) alla via Giuseppe Mezzacapo, Palazzo Europa, e regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 5645.

Lo stesso giorno il sottoscritto C.T.U. prestava giuramento di rito per rispondere ai seguenti quesiti:

- A. *Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al quesito sub e).*
- B. **Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- C. **Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della documentazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- D. **alla identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- E. **alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;
- F. **Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando,

- anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dell'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso, verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica;
- G. All'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- H. Alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.
- I. Alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;
- J. Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
- K. A fornire ogni **informazione concernente**:
- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - 3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - 4) eventuali cause in corso;
- L. Alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale, esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzionali, matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- M. nel caso si tratti di **quota indivisa**, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Dopo aver svolto le prime indagini volte alla ricerca ed alla verifica degli atti presso gli enti competenti, il sottoscritto comunicava alle parti interessate, a mezzo racc. a.r. e FAX, la data e l'ora del sopralluogo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza ebbero inizio alle ore 15:00 del giorno 27 Dicembre 2013, presso l'immobile degli esecutati Focarile Antonio ed Ippolito Michelina, sito nel comune di Sala Consilina alla Via Petrarca n°7.

In quella occasione erano presenti, oltre al sottoscritto, un proprio collaboratore Ing. Coiro Antonio, gli esecutati, sig.ri Focarile Antonio e Ippolito Michelina, e la figlia (conduttrice dell'abitazione) Focarile Michelina, i quali consentirono l'accesso al bene e lo svolgimento delle operazioni peritali. Quindi in quell'occasione si effettuò il rilievo del fabbricato ed un dettagliato rilievo fotografico che consentì di constatare lo stato dei luoghi allo stato attuale. Le attività peritali si conclusero alle ore 15:40 così come da verbale di sopralluogo prodotto sul posto e sottoscritto

3. QUESITI

- A. *Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al quesito sub e).*
- E. *Alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguite e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;*

al punto - A

La documentazione risulta costituita, da un Certificato Notarile, redatto dal Notaio Donata Maria De Biase con il quale si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

al punto - E

L'immobile pignorato essere di proprietà di:

- Focarile Antonio proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- Ippolito Michelina proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

A tutto il ventennio anteriore al giorno della trascrizione di detto pignoramento, risultano le seguenti TRASCRIZIONI A FAVORE:

- Trascrizione del 16 febbraio 1980 N. 4442 d'ordine e n. 3881 particolare, di atto del 24 gennaio 1980 per notar Pietro Romanelli di Sassano, registrato il 13 febbraio 1980, con il quale i coniugi di signori Palermo Vittorio, nato a Montesano sulla Marcellana (SA) il 5 novembre 1949, e Masullo Maria, nata a Buonabitacolo (SA) il 17 settembre 1952, hanno venduto ai sig. ri, Antonio Focarile e Michelina Ippolito, sopra generalizzati (indicati come coniugi in comunione legale dei beni), il seguente immobile: porzione di fabbricato allo stato rustico di cui esistono solo i solai e le colonne portanti, ubicata al piano rialzato, della superficie di metri quadrata centoventi circa, alla quale si accederà a mezzo di una scalinata che verrà ubicata a destra di chi

guarda il prospetto del fabbricato, facente parte del fabbricato in corso di costruzione, sito in agro di Sala Consilina alla località Cappuccini, con annessa zona di terreno antistante e laterale, non ancora censito nel N.C.E.U. di Sala Consilina, perché in corso di costruzione. Il fabbricato di cui fa parte la porzione alienata insiste su parte della particella 663;

• Trascrizione del 26 luglio 1984 N. 20345 d'ordine e N. 17343 particolare, di atto di divisione stipulato con i coniugi sig.ri Spinelli Michele, nato a Sala Consilina il 4 Ottobre 1944, e Calluso Gerarda Rosaria, nata ad Atena Lucana (SA) l'8 Aprile 1951 in data 27 giugno 1984 Rep.N. 33493, ivi registrato il 17 luglio 1984 al N. 1456, con il quale sono stati assegnati ai coniugi sig.ri Antonio Focarile e Michelina Ippolito, sopra generalizzati, i seguenti beni immobili siti nel Comune di Sala Consilina alla località Cappuccini:

1. zona di terreno riportata in catasto al foglio 27 particella 663 (ex 663/a);
2. diritti pari ad 1/2 sulla zona di terreno riportata in catasto al foglio 27 particella 784 (ex 663/c); i restanti diritti pari ad 1/2 sulla particella precedentemente citata sono stati assegnati in sede divisionale ai coniugi sig.ri Michele Spinelli e Gerarda Rosaria Calluso.

L'immobile pignorato deriva dall'originaria unità immobiliare, già riportata in catasto al foglio 27 mappale 784 sub7, giusta variazione per bonifica identificativo catastale Prot. N.SA0259153 del 29 maggio 2009.

Detta originaria unità immobiliare, già riportata in catasto al foglio 27. mappale 784 sub 7, è stata originata dalla fusione, giusta denuncia di variazione Prot.N. 164534 del 4 maggio 2001, dei seguenti immobili:

- foglio 27 particelle 784 sub 2, unità collabenti, via Petrarca n. 3, piani T-S1 (dati derivanti dalla costituzione del 14 dicembre 1999 N. 593);
- foglio 27 particelle 784 sub 6, area urbana, mq. 170 via Petrarca snc, Piano T (dati derivanti dalla costituzione del 4 maggio 2001 Prot. N. 164516).

La particella 663, attualmente riportata alla partita 1 quale ente urbano, giusta tipo mappale N. 6884/93, comprende:

- la particella 663 (assegnata ai coniugi Focarile-Ippolito con l'atto di divisione del 27 giugno 1984 per notar Bruno, di cui alle formalità N: 17343 del 26 luglio 1984);
- la particella 784 (assegnata ai coniugi Spinelli – Calluso con il medesimo atto del 27 giugno 1984 per notar Bruno)
- la particella 784 (assegnata, in parti uguali, ai coniugi Spinelli – Calluso ed ai coniugi Focarile – Ippolito con il medesimo atto di divisione del 27 giugno 1984 per notar Bruno cui alle formalità N: 17343 del 26 luglio 1984)

B. Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Relazione:

L'immobile sottoposto a pignoramento di cui la notifica del 30/04/2011 di cui la trascrizione in data 30/05/2011, N° 21459 d'ordine 16075 particolare, promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Sassano, è ubicato nel Comune di Sala Consilina (SA) e distinti al NCEU al foglio 27 partt. 663 sub.7, questa è stata generata dalla soppressione della particella con sez. fgl. 27 pla 784 sub 7 per allineamento mappe. Viene censita al NCEU come abitazione di tipo economico A/3, classe 1; con una consistenza di 6,5 Vani e Rendita di Euro 537,12.

Comune di Sala Consilina (SA)

Catasto	foglio	particella	Sub	Qualità - classe	Superficie	Reddito D. €	Reddito A. €	Dati derivanti da
N.C.E.U.	27	663	7	Cat. A/3 - 1	Vani 6,5	Rendita C. € 537,12		Variazione Toponomastica del 12/08/2011 n. 61298.1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n. SA0465974). VARIZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE Variazione del 29/05/2009 n. 16577.1/2009 in atti dal 29/05/2009 (protocollo n. SA0259153). BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

confini

La particella 663 del foglio 27 (appartamento) sub 7 al piano superiore confina con l'abitazione di proprietà Spinelli.

Lato NORD confina con altre proprietà catastalmente così distinte Part.665 fg.27, e parte della Part. 1023 fg.27.

Lato SUD confina con altre proprietà catastalmente così distinte Part.601 fg.27, Part.1315 fg.27, Part.1316 fg.27,

Lato OVEST confina con altre proprietà catastalmente così distinte Part.1023 fg.27, Part. 1026 fg.27.

Lato EST confina con altre proprietà catastalmente così distinte Part.658 fg.27.

C. Elencare ed individuare i **beni componenti ciascun lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della documentazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Relazione:

Il bene oggetto del pignoramento è così costituito:

Trattasi di un appartamento, (foglio 27 particella 663 sub. 7) è ubicato in via Petrarca n° 8 in località Cappuccini nel Comune di Sala Consilina. La zona è caratterizzata dalla presenza di altri insediamenti edilizi utilizzati a scopo abitativo. Il fabbricato è accessibile dalla Via Petrarca e vi si accede mediante una scala esterna.

Esso è costituito da un unico appartamento posto a Piano Rialzato di un palazzina costituita da due unità abitative Piano Rialzato e Piano Primo, più un seminterrato adibito a locali pertinenziali.

L'abitazione risulta essere così costituita da n°1 cucina-pranzo di mq 14,15 (FOTO 7), n°1 soggiorno di mq. 16.45(FOTO 8-9), n°2 Camere da Letto di cui una di mq. 18.18 (FOTO 10) e l'altra di mq. 14.45(FOTO 11), n°1 W.C. di mq 9.15 (FOTO 12-13), n°1 Ripostiglio di mq. 4.2 (FOT 14) e un disimpegno/corridoio di mq. 13,54 presenta un'altezza utile di mt. 2.80, la pertinenza all'abitazione posta Piano Seminterrato presenta un'altezza utile di mt. 1.80 ed ha una dimensione di mq. 31.27.

Le finiture sono complete di intonaci del tipo civile, piastrelle e battiscopa in gres porcellanato, i sanitari del wc sono in ceramica smaltata di bassa qualità, gli infissi sono in legno, è presente un balcone con ringhiere in ferro battuto.

Il fabbricato è fornito di Energia Elettrica con contatore ENEL (attualmente allacciato e funzionante), ubicato all'interno del fabbricato.

La superficie coperta dell'intero immobile è pari a mq 118.04, la superficie non residenziale (Cantinola) è di mq 31,27 mentre la s.u.a. è pari a mq 101,67mq.

Impianti: E' presente un impianto di riscaldamento autonomo funzionante ed alimentato mediante una caldaia a gas metano, posta all'esterno del fabbricato, il calore all'interno viene irradiato mediante appositi terminali a parete (Termosifoni). L'impianto elettrico è funzionante non è stata rilevata la presenza di un certificato che ne attestasse una regolare esecuzione.

L'impianto idrico è funzionante ed asserva il bagno e la cucina, l'approvvigionamento dell'acqua, potabile, avviene mediante acquedotto comunale

Lo smaltimento delle acque e di quanto proveniente dagli scarichi dei servizi igienici e cucina avviene nella fognatura comunale.

L'intero fabbricato allo stato attuale è completo e rifinito anche esternamente, e nel complesso è in uno stato di manutenzione normale.

Si precisa inoltre che eventuali spese di parti comuni riguarderebbero opere di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti la copertura.

D. alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Relazione:

gli immobili pignorati, in catasto correttamente in ditta a:

- **Focarile Antonio nato il 06.05.1949 a Sala Consilina (SA) e residente in Sala Consilina in via Tempone n°5; proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;**
- **Ippolito Michelina nata il 05.08.1954 a Sala Consilina (SA) e residente in Sala Consilina in via Tempone n°5; proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni**

Catasto	foglio	particella	Sub	Qualità - classe	Superficie	Reddito D. €	Reddito A. €	Dati derivanti da
N.C.E.U.	27	663	7	Cat. A/3 - 1	Vani 6,5	Rendita C. € 537,12		Variazione Toponomastica del 12/08/2011 n. 61298.1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n. SA0465974). VARIZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE Variazione del 29/05/2009 n. 16577.1/2009 in atti dal 29/05/2009 (protocollo n. SA0259153). BONIFICA IDENTIFICATIVO

								CATASTALE
--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

I dati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.

La Scheda Planimetrica catastale NON corrisponde alla planimetria approvata in concessione edilizia.

F. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dell'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso, verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica;

Relazione:

Il fabbricato distinto al NCEU al foglio 27 particella 663 sub.7 fu regolarmente assentito dalla Concessione Edilizia, n° 221, dal Sindaco del Comune di Sala Consilina in data 27/12/1976, Prot. n° 2183/8266, Pratica Edilizia n° 106 dell'anno 1976, per la costruzione di un villino su due livelli avente una superficie coperta di mq. 118.52 ed un volume di mc. 122.35 a piano; la progettazione proposta prevedeva la realizzazione di un piano seminterrato ed un piano rialzato.

Successivamente fu richiesta una variante in corso d'opera, con la quale si ottenne una Autorizzazione di Variante per Opere in Corso in data 05/05/1980 prot. n° 6955.

Successivamente e precisamente in data 15/10/1980 prot. N°6301, fu presentata un'ulteriore variante, che ebbe esito favorevole come confermato dalla nota del 03/10/1981, per il ritiro della quale era necessario produrre documentazione integrativa. Con nota del 25/09/1982 si diffidava di presentare entro 30 giorni dal ricevimento della stessa la

documentazione integrativa richiesta in precedenza. Tale documentazione non veniva mai inviata al Comune di Sala Consilina e pertanto la variante richiesta non veniva concessa.

Si precisa che in base alla Concessione Edilizia n° 221/1976, il fabbricato oggetto di pignoramento era individuato al piano seminterrato.

I relativi calcoli statici furono oggetto di deposito presso il competente Genio Civile di Salerno in data 22/05/1977, Prot. n° 896/F

Il fabbricato, a seguito del sopralluogo è risultato essere non conforme al provvedimento autorizzativo, infatti è stato rilevato quanto segue:

1. Al posto dell'intercapedine assentita con Concessione Edilizia n° 221/1976, è stata realizzata una cantina avente un'altezza netta di mt. 1,80 ed una superficie netta di mq. 31,27 che può considerarsi seminterrata;
2. L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, a seguito della realizzazione della cantina è da considerarsi al piano Terra;
3. La sagoma dell'unità immobiliare è diversa da quella assentita.

Stando alle irregolarità emerse dall'analisi del progetto assentito dal Comune e dal rilievo dell'immobile, l'acquirente dovrà provvedere a presentare una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria. Si precisa che tale titolo autorizzativo potrà essere rilasciato dal comune in quanto le difformità riscontrate dallo scrivente risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Si precisa che per la presentazione della domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria l'acquirente dovrà versare ad oggi nelle casse comunali le seguenti somme:

- € 516,00 come costo di costruzione per sanare la difformità di sagoma;
- € 1.309,72 come costo di costruzione per sanare la cantina non assentita;
- € 55,00 quali diritti di segreteria;
- 2 marche da bollo di € 16,00 e 1 da € 2,00.

Alle suddette spese bisognerà aggiungere le spese tecniche per la redazione della pratica, che dovrà essere redatta da un tecnico (Geometra, Ingegnere, Architetto) regolarmente iscritto all'Albo\Ordine di appartenenza.

Il fabbricato, inoltre, risulta essere privo del Certificato di Agibilità, l'acquirente dovrà versare alle casse comunali le seguenti somme:

- € 55,00 quali diritti di segreteria
- € 16,00 per la marca da bollo

Oltre a produrre la seguente documentazione tecnica:

1. Dichiarazione attestata la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato e agli aspetti igienico sanitari;
2. Copie delle dichiarazioni di inizio e fine lavori;
3. Accatastamento del bene;
4. Certificato di Collaudo o Certificato Idoneità Statico;
5. Dichiarazione relativa alla caratteristiche di isolamento termico, di isolamento acustico, di conformità in materia di barriere architettoniche;
6. Certificazione e documentazione relativa agli impianti tecnologici;
7. Domanda o autorizzazione di allaccio alla pubblica fogna;
8. Copia della domanda di allacciamento all'acquedotto comunale;
9. Documentazione fotografica.

La medesima area risulta interessata dal vincolo sismico ed è soggetta a Vincolo Idrogeologico

*G. All'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

Relazione:

Gl'immobili fin qui descritti, alla data del sopralluogo (27 Dicembre 2013) risultavano in possesso dei signori Focarile Antonio ed Ippolito Michelina. L'abitazione alla data del sopralluogo era occupata dalla sig.ra Focarile Michelina figlia dei debitori.

*H. Alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che restaranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.*

Relazione :

restano a carico dell'acquirente / dell'immobile:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Saranno invece cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, o meglio di restrizione, le seguenti formalità (aventi ad oggetto, fra altro l'immobile al NCEU di Sala Consilina al foglio 27 particella 663 sub 7).

1) Iscrizioni

Nel nostro caso:

- **Ipoteca giudiziale del 10 giugno 2010 N.24314 d'ordine e N. 4568 particolare,** accesa per euro quarantaquattromila/00 (44.000,00) in forza del decreto ingiuntivo Rep.N.11/2010 del Tribunale di Sala Consilina in data 8 Gennaio 2010, a garanzia della somma si euro ventitremilaquattrocentodiciotto\47 (23.418,47), formalità eseguita contro i signori Focarile Antonio e Michelina Ippolito, per i diritti pari ad un mezza (1/2) ciascuno in piena proprietà, ed a favore della Banca di Credito Cooperativo di Sassano, con sede in Sassano, codice fiscale 02172710655, per la piena proprietà, gravante sul seguente bene sito nel Comune di Sala Consilina: unità immobiliare riportata nell'Ufficio del Territorio di Salerno - Catasto Fabbricati - Comune di Sala Consilina al foglio 27 particella 663 sub.7, natura A/3 vani 6,5, piani S1-T;
- **Ipoteca giudiziale del 28 gennaio 2011 N.3634 d'ordine e N. 455 particolare** accesa per euro sessantunomila/00 (61.000,00) in forza del decreto ingiuntivo Rep.N.165/2010 del Tribunale di Sala Consilina in data 23 Giugno 2010, a garanzia della somma si euro quarantacinquemilacinquecentosettantasei\69 (45.576,69), formalità eseguita contro i signori Focarile Antonio e Michelina Ippolito, per i diritti pari ad un mezza (1/2) ciascuno in piena proprietà, ed a favore della Banca di Credito Cooperativo di Sassano Soc. Coop., con sede in Sassano, codice fiscale 02172710655, per la piena proprietà, gravante sul seguente bene sito nel Comune di Sala Consilina: unità immobiliare riportata nell'Ufficio del Territorio di Salerno - Catasto Fabbricati - Comune di Sala Consilina al foglio 27 particella 663 sub.7, natura A/3 vani 6,5, piani S1-T;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Nel nostro caso :

trascrizione N° 21459 d'ordine 16075 del 30/05/2011

data di notifica del pignoramento del 30/04/2011 rep. n° 326/2011 ufficiale giudiziario del Tribunale di Sala Consilina, contro Focarile Antonio nato a Sala Consilina (SA) il 06/05/1949 per la quota di 1/2, e Ippolito Michelina nata a Sala Consilina (SA) il 05/08/1954 per la quota di 1/2 (quali titolari del fabbricato sito nel Comune di Sala Consilina e distinto al NCEU al foglio 27 particella 663 sub 7) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Sassano con sede in Sassano (SA) codice fiscale 02172710655.

3) Difformità urbanistico-edilizie

Nel nostro caso:

1. Al posto dell'intercapedine assentita con Concessione Edilizia n° 221/1976, è stata realizza un cantina avente un altezza netta di mt. 1,80 ed una superficie netta di mq. 31.27 che può considerarsi seminterrata;
2. L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, a seguito della realizzazione della cantina è da considerarsi al piano Terra;
3. La sagoma dell'unità immobiliare è diversa da quella assentita.

4) Difformità Catastali -

Nel nostro caso:

non presenti

I. Alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;

Relazione:

dalla documentazione in atti e per quanto appurato dall'U.T.C. del Comune di Sala Consilina gl'immobili sopra descritti non sono demaniali, e neanche catastalmente riportano riferimenti al Demanio e/o altri Enti.

J. Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati

Relazione:

I beni pignorati non risultano gravati di alcuno degli istituti richiamati.

K. A fornire ogni informazione concernente:

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della*

perizia;

4) eventuali cause in corso;

Relazione:

Il fabbricato è costituito da due unità abitative poste una al piano terra (bene pignorato) ed una al piano primo. In base a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice Civile comma 1) il tetto è da considerarsi parte comune. Pertanto eventuali spese di manutenzione ordinarie e straordinarie dovranno essere equamente divise fra i proprietari. Nel caso in esame le spese dovranno essere divise per 1/2

L. *Alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale, esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzionali matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

Relazione di valutazione:

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto alla valutazione del bene secondo i criteri di seguito riportati:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso, elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona. Tale criterio si basa sulla comparazione di recenti compravendite ed attraverso elementi forniti da alcune agenzie immobiliari presenti ed operanti nella zona, dai cui scaturisce il valore di seguito riportato;
2. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione, desunti dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio).

I dettagli di calcolo dei tre procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

1. Stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona.

Attraverso indagini di mercato presso agenzie immobiliari della zona, sono stati rilevati i prezzi di mercato oscillanti tra € 700,00 – 900,00 al mq utile per unità immobiliare analoghe riferite ad unità abitative e tra € 200,00 – 400,00 al mq utile per le pertinenze.

Pertanto, le variabili che incidono nella determinazione del valore delle unità di mercato sono state precedentemente individuate e riguardano l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possano incidere sul valore dello stesso, l'attuale consistenza e grado di finitura.

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi dettati dall'agenzia immobiliare il valore da me determinato risulta pari a:
valore a metro quadro 800,00 €/mq determinato effettuando la media aritmetica dei due valori sopra riportati per quanto riguarda la parte abitativa e 300,00 €/mq

Superficie netta appartamento = 101.67 mq

Superficie netta pertinenza = 31.27 mq

VALORE dell'immobile:

€/mq 800,00 * mq 101.67 = € 81.366,00

€/mq 300,00 * mq 31.27 = € 9.381,00

TOT. = 81.366 + 9.381 = € 90.747,00

2. Stima sintetica dell'immobile utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it.

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un

spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Sala Consilina, in stato conservativo normale, in zona periferica E1 (Suburbana/FRAZ. TRINITA - LUNGO STR.COM. MEZZACAPO - S.P. UMBERTO I - S.P. SELLA DEL CORTICATO) oscilla tra un valore min. di 800 €/mq ed un valore max di 1.100 €/mq in riferimento alla superficie coperta lorda mentre per le autorimesse oscilla un valore min. di 400,00 €/mq ed un valore max di 570,00 €/mq in riferimento alla superficie lorda.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALA CONSILINA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZ. TRINITA - LUNGO STR.COM. MEZZACAPO - S.P. UMBERTO I - S.P. SELLA DEL CORTICATO -

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	930	L	2,2	3	L
Autorimesse	NORMALE	400	570	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	510	730	L	2,4	3,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Essendo lo stato di conservazione e la qualità dell'immobile normali, considerando l'età dello stesso e, in generale, le condizioni di esposizione ed illuminazione dell'appartamento,

si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il valore massimo e quello minimo, perfezionato mediante un opportuno coefficiente correttivo che tiene in considerazione le tipicità dell'immobile.

valore a metro quadro della parte abitativa 950,00 €/mq determinato effettuando la media aritmetica dei due valori sopra riportati.

Per quanto riguarda la pertinenza (autorimessa), visto l'altezza eccessivamente bassa (1.80 mt) e lo stato delle finiture mediocri si è deciso di utilizzare il valore minimo pari a **400,00 €/mq**

Superficie lorda appartamento = 118,04 mq

Balconi = 12,70 mq computati al 30% = 3,81 mq

Superficie lorda appartamento = 121,85 mq

Superficie lorda autorimessa = 38,35 mq

VALORE dell'immobile:

€/mq 950,00 * mq 118,04 = € 112.138,00

€/mq 400,00 * mq 38,35 = € 15.340,00

TOT. = 112.138 + 15.340 = € 127.478,00

3. Stima sintetica dell'immobile utilizzando i canoni di locazione dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Una terza valutazione sul bene pignorato è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore dei canoni di locazione in euro/mq per abitazioni civili, con destinazione residenziale, in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Sala Consilina, in stato conservativo normale, in zona periferica E1 (Suburbana/FRAZ. TRINITA - LUNGO STR.COM. MEZZACAPO - S.P. UMBERTO I - S.P. SELLA DEL CORTICATO) oscilla tra un valore min. di 2,5 €/mq ed un valore max di 3,6 €/mq in riferimento alla superficie coperta lorda mentre per le autorimesse oscilla un valore min. di 400,00 €/mq ed un valore max di 570,00 €/mq in riferimento alla superficie lorda.

Considerata l'età dell'immobile e, in generale, le condizioni di esposizione ed illuminazione dell'appartamento, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il

valore massimo e quello minimo, perfezionato mediante un opportuno coefficiente correttivo che tiene in considerazione le tipicità dell'immobile.

valore a metro quadro 3,05 €/mq determinato effettuando la media aritmetica dei due valori sopra riportati.

Per quanto riguarda la pertinenza (autorimessa), visto l'altezza eccessivamente bassa (1.80 mt) e lo stato delle finiture mediocre si è deciso di utilizzare il valore minimo pari a **2 €/mq**

Superficie lorda appartamento = 118,04 mq

Balconi = 12,70 mq computati al 30% = 3,81 mq

Superficie lorda appartamento = 121,85 mq

Superficie lorda autorimessa = 38,35 mq

Fitto mensile appartamento = €/mq 3,05 * 121,85 = € 371,65

Fitto mensile autorimessa = €/mq 2 * 38,35 = € 76,70

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile appartamento Rm lordo = 361,65 €/mese
2. Fitto mensile autorimessa Rm lordo = 76,70 €/mese

Saggio annuo di capitalizzazione da considerare: $r = 4\%$

$$V_1 = \frac{R_{medio/annuo}}{r} = \frac{371,65 \frac{\text{euro}}{\text{mese}} * 12}{0.04} = € 111.495,00$$

$$V_2 = \frac{R_{medio/annuo}}{r} = \frac{76,70 \frac{\text{euro}}{\text{mese}} * 12}{0.04} = € 23.010,00$$

VALORE dell'immobile:

$$V = V_1 + V_2 = 111.495 + 23.010 = € 134.505,00$$

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

1. Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 90.747, 00

2. Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 127.478, 00

3. Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 134.505, 00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$\text{VALORE CAPITALE MEDIO} = \frac{90.747 + 127.478 + 134.505}{3} = \text{€ } 117.577,00$$

Dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€ 117.577, 00

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

M. nel caso si tratti di quota indivisa, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Relazione:

il pignoramento a cui è relativa la presente valutazione ha ad oggetto immobili di proprietà dei debitori Sig.ri Focarile Antonio e Ippolito Michelina per una quota pari ad 1/2 ciascuno.

CONCLUSIONE

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia concessami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sala Consilina li 09/01/2014

Il C.T.U. Ing. Francesco Coiro



ELENCO ALLEGATI

1. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;
4. Estratto di mappa scala 1:2000;
5. Visura storica;
6. Scheda planimetrica catastale;
7. Copia Concessione Edilizia;
8. Copia Autorizzazione di Variante per opere in corso;
9. Copia Variante non assentita;
10. Copia calcolo oneri concessori in sanatoria
11. Copia lettera di deposito progetto strutturale al Genio Civile di Salerno;
12. Spese Documentate
13. Prova dell'avvenuta notifica della Consulenza alle parti;
14. Richiesta di liquidazione competenze+rimborso spese;
15. CD contenente quanto richiesto nel conferimento incarico;
16. Verbale di della Consulenza