

Tribunale di Lagonegro

Provincia di Salerno

Oggetto: Procedimento RGE 75/2013 Es. Imm.

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro

Debitore Pignorato: 

Il C.T.U.: geom. Luca Paladino

Il Committente: Tribunale di Sala Consilina.
G.E. Dott. Paola Giglio Cobuzio.

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Handwritten notes in blue ink:
M. 07.02.03
per la
consulenza
tecnica

Redacted area with black ink blotches.

INTRODUZIONE

La presente perizia di consulenza tecnica redatta dal sottoscritto C.T.U. *geom. Luca Paladino* è suddivisa in tre parti:

- **Capitolo 1** - descrive le parti in causa, l'oggetto della relazione e i termini fissati alla relazione stessa;
- **Capitolo 2** - descrive le risposte ai quesiti proposti dal Giudice Esecutore;
- **Capitolo 3** - riepiloga il contenuto della relazione.



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Luca Paladino residente in Padula (Sa) alla Via Provinciale 9, con studio professionale alla Via Nazionale 259 - 84034 Padula (Sa), iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Salerno al n°4171, con ordinanza di nomina del Giudice Dott.ssa Paola Beatrice in data 29.06.2017, nella causa a favore dell'Attrice *Banca Nazionale del Lavoro*, contro il debitore esecutato la sig.ra [REDACTED] ha ricevuto incarico dall'illustrissimo sig. G. E. dott.ssa Paola Beatrice per determinare il *più probabile valore di mercato* dell'unità immobiliare citata nel provvedimento e rispondere ai quesiti richiesti, qui di seguito riportati:

il perito ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti per rendere gli opportuni chiarimenti;

AFFIDA

all'esperto stimatore il seguente incarico

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 comma secondo cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, che il creditore che richiede la vendita ovvero un creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, abbia provveduto ex art. 567 c.p.c., nel termine ivi previsto, a depositare l'estatto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento ovvero un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (a norma dell'art. 567 cpc, come modif. dalla riforma del 2003, il c.a.u. e l'estratto delle mappe censuarie non sono necessari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

2) Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:

a) estatto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante il regime patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'interstatario del bene sia una persona giuridica.

3) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti una certificazione notarile, ma solo quella ipotecaria rilasciata dalla Agenzia del Territorio, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché l'elenco delle iscrizioni, dei pignoramenti, delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo (trascrizioni di domande giudiziali) ed in ordine cronologico, avvertendo l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Provveda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricati o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito ecc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interna, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, o/o nella documentazione ipotecaria agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane o/o non pertinenziali ad immobili

urbani, gli estratti delle mappe censuarie, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 8 giugno 2001, n.ro 380 (non necessario per le espropriazioni di fabbricati; necessario nelle espropriazioni relative a terreni, salvo che gli stessi costituiscano pertinenze di edifici conliti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 3.000 metri quadrati), depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione progressiva dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 667cpv;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegli:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edoto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato da terzi e a quale titolo ed in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifici se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e la congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nei casi in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ova già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastrale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti. In particolare accerti l'eventuale esistenza di:

- diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura o tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 200 CPC ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari per l'affrancazione di canoni, livelli, il riscatto, la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scature; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.e., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in

ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.l., precisi se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 38 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 72/94, segnalando immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.8.01 n. 309.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 857/83 o succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari o prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 e.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore dei beni e costi

1) Determini preliminarmente il valore degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e completa indicazione del criterio di stima utilizzato (cfr. art. 568 cpc nel testo risultante dalla riforma di cui alla legge 132 del 2015 secondo cui "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma).

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute).

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1985;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- che il deposito della perizia venga effettuato almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc con invio di copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore;
 - che l'esperto alleggi alla relazione:
- a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (torrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già inanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Facendo seguito all'invio di raccomandata A/R nella quale comunicavo l'inizio delle operazioni peritali alla parte esecutata, mi recavo, in data 05.02.2018 alle ore 14,30, come stabilito, presso l'immobile oggetto di procedimento al fine di verificare e prendere visione dello stato dei luoghi ed espletare quanto conferitomi.

L'accesso all'immobile avveniva alla presenza [redacted] oltre alla presenza del collaboratore di mia fiducia geom. Federico Rotunno, non essendo presenti al sopralluogo né la parte attrice, né i consulenti legali, non è stata presentata nessuna osservazione in merito, pertanto ho proceduto ai rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Facendo seguito all'invio di raccomandata A/R nella quale comunicavo l'inizio delle operazioni peritali alla parte esecutata, mi recavo, in data 05.02.2018 alle ore 14,30, come stabilito, presso l'immobile oggetto di procedimento al fine di verificare e prendere visione dello stato dei luoghi ed espletare quanto conferitomi.

L'accesso all'immobile avveniva alla presenza di [redacted] oltre alla presenza del collaboratore di mia fiducia geom. Federico Rotunno, non essendo presenti al sopralluogo né la parte attrice, né i consulenti legali, non è stata presentata nessuna osservazione in merito, pertanto ho proceduto ai rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare.



RISPOSTE AI QUESITI

Per chiarezza di esposizione, i quesiti verranno soddisfatti nell'ordine indicato dal G. E.

Quesiti punto A:

Non si rilevano vizi procedurali, né necessità di acquisire ulteriore documentazione.

Quesiti punto B:

Il cespite oggetto di perizia è situato nel Comune di Buonabitacolo (Sa) alla Via Deserte, civico n° 26, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 10 mappali n° 64 e 65 sub 1.

Dalla documentazione presentata dalla parte Attrice e dagli accertamenti fatti presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ho potuto rilevare che, il 27/06/2013, data dell'atto di precetto con il quale la BNL intimava ai sigg.ri [REDACTED] mutuatari, il pagamento del residuo del mutuo, l'immobile oggetto dell'esecuzione risultava essere intestato [REDACTED] (deceduto in data 16/02/2010) ed alla [REDACTED] (moglie ed erede del defunto [REDACTED]). Alla data della consulenza, risulta che il 11/12/2017 è stata presentata successione di morte del suddetto [REDACTED]

i cui eredi sono:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il suddetto immobile è così censito:

- Comune Censuario: **Buonabitacolo (Sa)**;
- Foglio Catastale: **10**;
- Mappale n°: **65**;
- Subalterno: **1**;
- Mappale n°: **64**
- Categoria: **A3**;
- Classe: **I°**;
- Consistenza: **4,5 vani**;
- Rendita: **€ 244.03**;

Confina con la particella n. 66, con la particella n. 65 (mediante piccolo orto retrostante l'immobile), con via Deserte e, per il resto, con i restanti sub della particella n. 65, ad oggi, non ha subito nessuna variazione catastale.

Fa parte della schiera residenziale che ha accesso su via Deserte, una delle strette arterie che attraversano longitudinalmente il nucleo storico e che si snodano parallelamente alla S. S: 517.

Infatti, come riscontrabile nell'estratto di PRG vigente, allegato alla presente relazione, l'area in cui insiste l'immobile precedentemente individuato è identificata come Zona A1 "Centro Storico".

La struttura del corpo principale dell'immobile, in muratura portante, fa presumibilmente risalire la sua costruzione tra la fine dell'ottocento ed i primi del 900. Al corpo originario, rimaneggiato in epoca più recente, nel corso degli anni ha aderito un corpo accessorio, costituito da un volume ad un piano fuori terra, con copertura a terrazzo. Questa pertinenza, che aderisce al prospetto opposto a quello su via Deserte e che, quindi, insiste su una parte del piccolo orto retrostante il fabbricato principale, funge contemporaneamente da legnaia, lavanderia, ripostiglio e deposito di derrate alimentari. E' parere del sottoscritto CTU che anche la realizzazione di questo secondo corpo, che versa in cattivo stato di manutenzione, per le caratteristiche strutturali ed i materiali utilizzati, sia antecedente al 1967. Tale convinzione trova conforto anche negli elaborati grafici allegati alla domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria presentata in data 27/02/1995 ai sensi della L. 724/94, cui tale porzione di fabbricato è già riportato come esistente. Il volume unico di questa pertinenza, illuminato da una piccola finestra, è stato

realizzato con muratura in blocchi di cemento con spessore di cm. 30 che conservano esigue tracce di intonaco rustico. Le pareti risultano in più punti attaccate, sia da umidità di risalita dal terreno vegetale su cui insiste, sia da quella proveniente dal solaio di copertura, la cui pavimentazione in piastrelle fugate, rappresentano un insufficiente isolamento verso le precipitazioni meteoriche. Altre evidenti cause di degrado della muratura sono attribuibili alla tettoia antistante, realizzata con lastre di lamiera inchiodate su pali di legno infissi al suolo. A completamento della descrizione dello stato manutentivo della menzionata pertinenza, va evidenziato che la superficie piana della copertura, proprio perché priva di adeguata protezione verso gli agenti atmosferici, presenta formazioni di muschio ed altre forme vegetali che, unitamente agli sbalzi termici, tendono a disgregare i materiali.

Il corpo principale del fabbricato oggetto di stima si sviluppa su due livelli fuori terra e ha, come già detto, l'ingresso su via Deserte. Al piano terreno vi sono due ambienti, rappresentanti la cucina abitabile ed una camera da letto con annesso wc; uno stretto corridoio che distribuisce a tutta l'unità immobiliare. Questo infatti, si diparte dalla porta d'ingresso ed ospita anche la ripida scala di accesso al piano superiore. A parere dello scrivente CTU, gli ambienti appena descritti, così come ampiamente documentato dagli allegati fotografici, sono privi dei requisiti di agibilità. La significativa altezza raggiunta dall'umidità di risalita, evidente in tutti gli ambienti ed il conseguente distacco, in più punti, degli strati di intonaco, è infatti un chiaro indicatore di ambienti insalubri che necessitano di urgenti interventi di risanamento, propedeutici a quelli, altrettanto necessari, di ristrutturazione. La situazione descritta è ulteriormente aggravata dalla scarsa consistenza delle poche aperture verso l'esterno, che non riescono a garantire quel movimento di aria necessario per mantenere asciutti gli strati superficiali delle pareti.

Come già detto, l'accesso al secondo livello fuori terra è consentito dalla ripida rampa di scala interna. La distribuzione del livello ricalca quella del piano sottostante, con una camera da letto con affaccio su via Deserte ed una seconda sul fronte opposto, quindi sulla piccola pertinenza retrostante. La situazione della muratura, riguardo all'umidità, è migliore ed infatti, le tracce di infiltrazioni, che pure si segnalano, sono meno consistenti nelle due camere da letto, ma molto significative nel wc esterno, ubicato sul solaio di copertura della pertinenza al piano terreno ed incolonnato al wc sottostante. La forte presenza di infiltrazioni di acqua piovana, in questo caso, è chiaramente proveniente dalla



copertura del piccolo volume costituito, ancora una volta, da una soletta di cemento armato di una quindicina di centimetri di spessore, attualmente priva di strato bituminoso idrorepellente.

Preoccupante, a parere dello scrivente CTU, in quanto generatasi al di sotto di una delle travi di sostegno del solaio di sottotetto, la lesione che attraversa per intero una delle pareti del corpo principale del fabbricato. A scanso di un possibile aggravarsi del problema, per altro ben evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione tecnica, si consiglia una rimozione dello strato di intonaco per tutta la lunghezza della suddetta lesione, al fine di determinare le ragioni, la consistenza e, quindi, la pericolosità dei danni evidenziati.

Quesiti punto C:

Alla data del sopralluogo, il bene risulta occupato dalla [redacted]
moglie ed erede del defunto [redacted]

Quesiti punto D:

Per ciò che concerne i passaggi di proprietà dell'immobile in esame, avendo consultato ed analizzato la documentazione depositata dalla parte Attrice, (certificati emessi dalla Conservatoria dei RR. II. di Salerno riguardanti le trascrizioni a favore e contro e le iscrizioni contro), ed avendo effettuato indagini presso notai di fiducia, ho riscontrato che nel ventennio addietro, calcolato a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile distinto in catasto urbano del Comune di Buonabitacolo (Sa) al foglio n°10 mappale n°64 e 65 sub 1, risulta essere privo di formalità, vincoli od oneri.

Il bene è pervenuto, per accettazione tacita di eredità, ai seguenti eredi del defunto [redacted]

- [redacted] - Proprietà per 17/10/1989
- [redacted] - Proprietà per 17/10/1989
- [redacted] - Proprietà per 17/10/1989



- [REDACTED] 17/11/02
- [REDACTED] nota per 121/192

(tot. Propr. 192/192) per atto notarile pubblico del 12/11/2002 a firma del Notaio Capobianco Luigi in Altavilla Silentina (Sa), come risulta dagli atti depositati.

- foglio n° 10 mappale 640e 65 sub 1, per la proprietà totale di 192/192;

Sull'immobile pignorato non sussistono vincoli di carattere storico, artistico o paesaggistico.

Quesiti punto E:

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA COMUNALE

Dall'esame degli archivi e come si evince dalle planimetrie allegate alla presente, il fabbricato è ubicato in **Centro Storico "A1"** del P.R.G. del Comune di Casalbuono (Sa).

Per il suddetto fabbricato non è stata rinvenuta alcuna documentazione precedente il Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 30/11/2017, a seguito di domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi della L.724/94.

Detto Permesso di Costruire in Sanatoria è stato rilasciato ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] **in data 30/11/2017.**

Dal sopralluogo e dal rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U., dal confronto delle documentazioni depositate presso l'ufficio tecnico, **non si rilevano difformità successive al suddetto Permesso**
Inoltre si precisa che gli immobili **non sono dotati di certificati di agibilità.**

Quesiti punto F:

Data la dimensione e la particolare composizione architettonica e strutturale, per l'immobile in oggetto **non è possibile la suddivisione in lotti.**



VALORE DEGLI IMMOBILI

CRITERIO E METODO DI STIMA

Come si evince dal significato letterario della parola stima, essa significa: “*dare un giudizio soggettivo*”, quindi ne deriva che ***le stime hanno carattere di soggettività*** in quanto il perito esprime un parere personale che può divergere da quello di altri periti. Il risultato della stima esprime il particolare modo di vedere di una persona che trae dalle proprie conoscenze e dalla propria sensibilità gli elementi di giudizio. In questo senso il giudizio è soggettivo. Tuttavia il giudizio di stima deve essere obiettivo.

In definitiva si può affermare che il giudizio di stima è di natura soggettiva ma nel contempo deve risultare il più oggettivo possibile. Tale obiettivo è perseguibile attraverso un procedimento di stima che deve necessariamente essere seguito dal perito perché è l'unico logicamente esatto.

L'oggettività va intesa come imparzialità e come tale non solo può, ma deve entrare nel processo logico attraverso il quale si compie la stima (***metodo***).

Per metodo s'intende il procedimento logico che il tecnico deve seguire per risolvere un quesito estimativo.

Quindi bisogna accertarsi quali sono i valori attribuiti a beni simili e con essi costruire una scala di valori, stabilire quale valore deve essere stabilito al bene da stimare, ossia scegliere il ***gradino della scala*** in cui collocare il bene.

E' necessario precisare la fondamentale differenza tra ***prezzo di mercato*** e ***probabile valore di mercato***.

Il prezzo è una realtà accertabile sul mercato (quantità di moneta che è stata scambiata con il bene in oggetto), il probabile valore di mercato è un valore di stima, ossia è la previsione di una possibile realtà: probabile quantità di moneta con la quale, in un previsto mercato, potrebbe essere scambiato il bene in oggetto.

Il prezzo è sempre un dato storico, si riferisce ad un fatto avvenuto che si constata a posteriori acquisendo una cognizione che ha il carattere della certezza.

Il giudizio di stima, per contro, è la previsione di un ipotetico valore di mercato realizzabile, in un possibile libero scambio, in determinate circostanze di tempo e di luogo. Esso ***non ha***, pertanto, ***il carattere della certezza ma quello della probabilità***. La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di



reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Come è noto dalla letteratura ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Quindi ogni stima è una previsione di valore che cerca di determinare i più probabili:

- a) *valori di mercato*, cioè quello che il bene potrebbe assumere se immesso nel mercato;
- b) *valore di costo*, cioè la somma delle spese reali e virtuali necessarie per riprodurlo;
- c) *valore di trasformazione*, cioè il valore di mercato del bene trasformato dedotte le spese di trasformazione;
- d) *valore di surrogazione*, che è pari a quello di un bene di pari utilità immesso sul mercato;
- e) *valore di complementarità*, che è la differenza del valore più probabile di mercato di un complesso di beni e di una o più parti di essi dei quali si conoscono i suddetti valori.

Quindi, il mio compito è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuito al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

La stima, riguardante gli *immobili adibiti ad uso abitazioni* sono in pratica facilmente riscontrabili e piuttosto attendibili, perché nel mercato locale sono usualmente oggetto di compravendita.

Comunque tenendo conto:

- della ragion pratica per cui la stima viene richiesta;
- che la porzione d'immobile avente destinazione di civile abitazione (A/3), distinto al Catasto Fabbricato del Comune di Buonabitacolo (Sa) al Foglio n° 10 mappale n° 64 e 65 sub 1, è occupato dalla moglie del defunto XXXXXXXXXX;
- delle potenzialità commerciali del sito;
- che ad una offerta scarsa, a fronte di una domanda abbondante, si determina un'elevata quotazione di mercato anche per immobili di qualità modesta;
- che il mercato immobiliare di codesti immobili in questa zona è quasi nullo;

sono pervenuto alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili.

Al fine di determinare il valore più probabile di mercato dei beni oggetto di causa ho proceduto con il metodo comparativo. Considerato che esiste un mercato di beni analoghi a quelli oggetto di causa, il metodo sintetico-comparativo (*procedimento diretto*) è stato l'unico usato dal sottoscritto e sicuramente il più attendibile, ricorrendo come detto in precedenza, prima di individuare i prezzi, ad individuare:

- orizzonte temporale;
- orizzonte spaziale.

Infine i parametri impiegati nella stima per giungere al più probabile valore dell'immobile sono stati quelli *tecnici*.

Per chiarezza di esposizione e in virtù della possibilità di vendita dei beni, tratterò gli immobili su citati singolarmente, determinando per ogni singolo bene il *più probabile valore di mercato*, per giungere quindi, alla stima complessiva degli immobili oggetto del provvedimento.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando interamente la superficie utile dei locali abitativi, al 35,00% i balconi, con una superficie commerciale dei singoli immobili così suddivisa:

Piano terra

| | | |
|--------------------|-----------------------|-----------------|
| • letto | 17,012 mq x 100,00% = | 17,01 mq |
| • bagno | 2,40 mq x 100,00% = | 2,40 mq |
| • di impegno | 5,35 mq x 100,00% = | 5,35 mq |
| • cucina abitabile | 10,12 mq x 100,00% = | 10,12 mq |
| • deposito | 10,32 mq x 20% = | 2,46 mq |
| • area esterna | 28,00 mq x 5% = | 1,40 mq |
| | Totale | 38,74 mq |

Piano primo

| | | |
|------------|----------------------|-----------------|
| • letto | 17,40 mq x 100,00% = | 17,40 mq |
| • terrazzo | 15,66 mq x 25,00% = | 3,90 mq |
| • bagno | 3,29 mq x 100,00% = | 3,29 mq |
| • letto | 16,87 mq x 100,00% = | <u>16,87 mq</u> |
| | Totale | 41,46 mq |

Tot. Mq 80,20



VALORE MEDIO AL MQ DELLE ABITAZIONI CIVILI PER IMMOBILI SIMILARI A QUELLA OGGETTO DELLA STIMA

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti ad un'abitazione di tipo economico edificata circa un secolo addietro, quindi con tecnologie obsolete, situata nel comune di Buonabitacolo (Sa), avente come categoria catastale A/3 quindi: abitazioni di tipo economico, cioè realizzate con caratteristiche e rifiniture economiche, sia nei materiali utilizzati, sia per gli impianti tecnologici e con dimensioni contenute, rispetto al territorio di cui fanno parte e tenuto conto anche del contesto del sito e dell'accessibilità e presenza dei servizi, possiamo desumere che per immobili simili a quelli in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dai borsini immobiliari dell'Agenzia del Territorio non vi è mercato.

E' palese, infatti, il progressivo abbandono delle aree dei centri storici per altre, se dello stesso comune, maggiormente servite e più comodamente accessibili.

Pertanto, valori che oscillano intorno ai 540-690 € per edifici di tipo economico ma di recente costruzione edificati in aree di espansione programmata dello stesso comune, non hanno perciò alcun significato nello specifico contesto dell'area in cui invece insiste in fabbricato in esame.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale, analizzandola in più parti, può essere giudicata nel suo complesso come sufficiente all'esigenze dei singoli locali, ad esclusione dei servizi igienici;
- l'unità immobiliare risulta essere ventilata in maniera sufficiente, garantendo quindi, il ricambio d'aria;
- i locali sul prospetto opposto di quello su via Deserte, a differenza di quelli con affaccio sulla suddetta via, godono di un discreto soleggiamento;
- le dimensioni dei locali adibiti a camere da letto e cucina abitabile, sono normali e risultano consoni alle esigenze d'uso ordinarie. Decisamente sotto dimensionati gli spazi dei locali adibiti a servizi;
- gli ambienti al piano primo sono raggiungibili con difficoltà, causa della forte ripidità della scala a rampa unica;
- Tutte le pareti del piano terra sono ammalorate da importanti infiltrazioni di umidità di risalita mentre, al piano primo, si segnala una preoccupante lesione che taglia per intero la parete di una delle camere e che ha origine in direzione di una delle travi del solaio di sottotetto;



- Fortemente ammalorati anche le pareti della pertinenza posta sul prospetto opposto di via Deserte.

COMMERCIALIZZABILITA'

La situazione del mercato immobiliare locale non rispecchia quello dell'andamento nazionale, tanto è dovuto al verificarsi di particolari condizioni che fanno esclusivamente riferimento all'intero comprensorio del Vallo di Diano primo tra tanti è il susseguirsi delle diverse soppressioni di servizi pubblici subiti dal territorio che hanno portato ad una migrazione di numerosi nuclei familiari ed il conseguente svuotamento degli alloggi abitativi occupati ragion per cui a fronte di una considerevole offerta di immobili, all'attualità, vi è una inesistente domanda.

Pertanto, in virtù dell'area di ubicazione degli immobili, della domanda di acquisto di tali beni, della tipologia dei locali, della considerazione che:

- ✓ lo stabile è sito nella zona residenziale del centro storico del comune di Buonabitacolo;
- ✓ l'immobile al piano terra è caratterizzato da superfetazioni rispetto al corpo principale e che consistono nella realizzazione di una pertinenza, in aderenza al fabbricato sul prospetto opposto di quello su via Deserte, con copertura a terrazza. E' di tutta evidenza, dall'analisi della tipologia costruttiva, dei materiali impiegati e dalla vetustà del manufatto, che questa aggiunta volumetrica è antecedente al 1967.

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il valore di riferimento medio ricavato dalle valutazioni effettuate dall'OMI, che oscilla tra:

- € 540,00-690,00 al metro quadrato per le abitazioni civili;

è riferito alle abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, casistica in cui il manufatto oggetto di stima, per le considerazioni precedentemente fatte, non merita di rientrare. Si è perciò cercato di stabilire un valore più realistico, in assenza di un mercato per beni dello stesso tipo sul quale basarsi per una stima comparativa, ponderando tali valori. Questi sono stati perciò moltiplicati per un adeguato coefficiente correttivo, come sintetizzato nella tabella a seguire:



| DESCRIZIONE LOCALI - DIPENDENZE - PERTINENZE | SUPERFICIE (mq) | COEFF. PONDERAZIONE | SUPERFICIE VENDIBILE |
|--|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Residenziale Piano Terra | 34,88 | 1,00 | 34,88 |
| Area esterna | 28,00 | 0,05 | 1,40 |
| Deposito | 10,32 | 0,20 | 2,06 |
| Residenziale Piano Primo | 37,56 | 1,00 | 37,56 |
| Terrazzo | 15,66 | 0,25 | 3,92 |
| SUPERF. TOTALE | | | 79,82 |
| Stima del probabile valore di mercato dell'unita' immobiliare | | | |
| Valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona, di qualità e vetustà simili all'u.i. oggetto di stima | | €/mq | 400,00 |
| Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), arrotondato al 2° decimale dato dalla media dei seguenti coefficienti: | | | 0,633 |
| 1 tipo di immobile (abitazione di tipo economico A/03) | 0,80 | | |
| 2 stato di conservazione (pessimo) | 0,40 | | |
| 3 grado di commerciabilità (basso) | 0,50 | | |
| 4 grado di urbanizzazione (parzialmente urbanizzato) | 0,80 | | |
| 5 esposizione orientamento (sufficiente) | 0,70 | | |
| 6 funzionalità (mediocre) | 0,60 | | |
| Valore di mercato unitario ponderato | | €/mq | 253,33 |
| Riepilogo superficie complessiva vendibile | | mq | 79,82 |
| PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA U.I. ABITAZIONE | | | € 20.220,81 |
| PROBABILE VALORE DI MERCATO (in arrotondamento) | | | € 20.000,00 |



RIEPILOGO

I coefficienti di ponderazione individuati si basano su alcuni degli aspetti di maggior peso in processo di stima. Ad esempio, tengono conto dall'accessibilità all'area in cui sorge il cespite e della relativa dotazione urbanistica (presenza di parcheggi, uffici pubblici, scuole, ambulatori, fermate trasporti pubblici, ecc.), ovvero la vicinanza ai servizi principali e la facilità con i quali questi possono essere raggiunti a piedi, anche da persone con qualche deficit motorio.

Tengono altresì conto della concentrazione e della distanza di esercizi commerciali di grande distribuzione e, nell'assenza, di quelli al dettaglio. Altri aspetti, riassunti nei parametri correttivi, riguardano la vetustà ed il grado di manutenzione del fabbricato e, aspetto più importante, anche della necessità e/o urgenza, di intervenire sullo stesso per risolvere problemi statici (si ricorda che il contesto è in zona sismica) ed estetico/funzionale, come il rifacimento degli infissi, del manto di copertura, della facciata o di pavimentazioni interne ed impianti.

Nel caso specifico, il fabbricato insiste in un contesto di difficile accessibilità con mezzi meccanici, quindi non servita da trasporti pubblici e non completamente urbanizzata, in quanto priva di parcheggi e di servizi primari, nelle immediate vicinanze.

Il fabbricato, civile, è decisamente di tipo economico con finiture che urgono di interventi, anche importanti, di ripristino, individuabili nella tinteggiatura, sia degli esterni, sia degli infissi in legno, materiale che risente fortemente delle escursioni climatiche e che, già ad una analisi superficiale, denunciano l'assenza di periodica manutenzione. Ammalorate in modo importante anche le pareti esterne, con il conseguente distacco di ampie superfici di intonaco. Interventi necessari ed urgenti di ripristino sono stati individuati per la pavimentazione del terrazzo a primo piano.

Anche sotto l'aspetto funzionale di illuminazione naturale, gli ambienti sono fortemente carenti, in quanto mal dimensionati e distribuiti. Infatti, ad entrambi i livelli, è necessario l'attraversamento delle camere da letto per l'accesso ai servizi igienici.

Il problema strutturale rilevato e puntualmente descritto in relazione, sebbene richieda un esame più approfondito, è parere del CTU che debba essere preso in considerazione con una certa urgenza.



Alla luce di tutto quanto qui sommariamente riportato, per la sistemazione dell'immobile appare adeguata la cifra di € 350,00 al metro quadrato, somma che riporterebbe il valore dell'immobile ad un cifra sufficientemente vicina a quella dell'OMI di riferimento.

Pertanto, il più probabile valore di mercato, per il cespite oggetto di stima si ritiene essere:
€ 20.000,00 (dicosi ventimila euro/00).

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità, si rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati, per l'uso richiesto.

Padula (Sa), li 11/07/2018

In Fede

// C.T.U.



Luca Geom. Paladino



INDICE ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Stralcio P.R.G.;
- Documentazione catastale;
- Verifica Edilizio - Urbanistica;
- Ricevute Raccomandate A/R;
- Verbale di sopralluogo.

INDICE ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Stralcio P.R.G.;
- Documentazione catastale;
- Verifica Edilizio - Urbanistica;
- Ricevute Raccomandate A/R;
- Verbale di sopralluogo.

