

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA - ORA LAGONEGRO

- ◆ PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 74/2011
- ◆ BCC DI SASSANO SOC. COOP. [REDACTED]
- ◆ G.E. DOTT. RAFFAELE RUSSILLO

Ad evasione dell'incarico di C.T.U. conferito dal G.E. dott. Raffaele Russillo relativo alla PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE incardinata innanzi al Tribunale di Sala Consilina con il n. 74/2011 RGE promossa dalla Banca Di Credito Cooperativo di Sassano Soc. Coop nei confronti del sig. [REDACTED] la sottoscritta dott. arch. Francesca Eboli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 951, previo giuramento di rito innanzi al su detto G.E. reso in data 5 giugno 2013 e ricevuta la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito si trascrivono:

- 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 (citta, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e 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 determinazione 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. Allo 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, in 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 particella di terreno insistano i manufatti substanziali (anche acquisendo gli estratti storici catastali delle



ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D - relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile).

- 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 di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/85 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.

In particolare resteranno a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia 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 reali, 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

- 1) Iscrizioni
 - 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 3) Difformità urbanistico-edilizie
 - 4) Difformità catastali
- i. Alla verifica se i beni pignorati ricadano 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 stato 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 deliberate ma non ancora scadute;
 - 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data dello perizia;
 - 4) Eventuali cause in corso.
- l. Alla valutazione complessiva dei beni indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore a 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 e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni 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 finale del bene al netto di tali correzioni e decurtazioni.
- 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 redigenda se del caso un primo progetto di divisione.

a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

1. Oggetto della procedura di esecuzione immobiliare N. 74/2011 RGE

"Fabbricato rurale destinato alla produzione di prodotti tipici derivanti dall'allevamento di suini" posto nel Comune di Monte San Giacomo (Sa) alla loc. Trustano via Pietro Nenni e censito nel NCEU al Fg 14 n. 2074 cat. D/1 Rendita € 4.044,00 via Pietro Nenni snc piano T.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle verifiche preliminari eseguite, in data 18 giugno 2013, la scrivente, previo avviso alle parti a mezzo racc. AR, si recava in Monte San Giacomo alla loc. Trustano, via Pietro Nenni, presso l'immobile oggetto di pignoramento per procedere secondo legge alla soluzione di quanto prescritto nei quesiti *de quibus*. In tale occasione le parti, benché avviate, per un disguido non si presentavano, per cui, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile. Successivamente, in data 28 giugno 2013 si procedeva ad un nuovo accesso presso l'immobile da periziare, per eseguire tutte le operazioni del caso (misurazioni interne ed esterne, rilievi fotografici, raccolta di informazioni, etc.).

Dette operazioni sono state completate in pari data con l'assistenza continua del sig. ██████████ figlio del debitore esecutato, in quanto il sig. ██████████ si allontana prima dell'inizio effettivo delle operazioni peritali stesse, così come da verbale allegato alla presente.

Dal su citato sopralluogo, è stato possibile verificare tutti i dati metrici relativi al bene *de quo*, nonché rilevare tutti gli elementi inerenti al suo grado di finitura e conservazione e nel contempo acquisire tutti i dati utili ai fini dell'espletamento dell'incarico.

In data 20 giugno 2013 veniva depositata dalla scrivente presso il Tribunale di Sala Consilina il modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis co. 2 disp. art. c.p.c.

Alla luce di quanto innanzi la scrivente è in grado di rispondere nel modo seguente a ciascuno dei quesiti innanzi riportati.

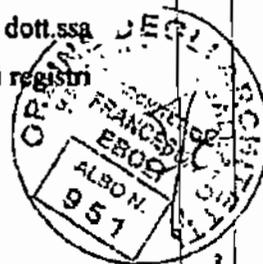
3. Risposta ai Quesiti

Quesito a.

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e rinvenuta nei fascicoli di causa, relativa al bene in questione, risulta "completa ed idonea".

In particolare è agli atti una certificazione notarile del 17 gennaio 2012, a firma della dott.ssa Donata Maria Biase, Notaio in Salerno, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Quesiti b. - c.



L'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare *de qua* è costituito da un "Fabbricato rurale destinato alla produzione di prodotti tipici derivanti dall'allevamento di suini", sito nel Comune di Monte San Giacomo alla loc. Trustano, via Pietro Nenni, di recente costruzione; funzionalmente è indivisibile, per cui costituisce "un unico lotto per la vendita".

Detto immobile è posto a valle della Strada Provinciale n. 121 Monte San Giacomo-Sassano, è accessibile da una strada comunale "che funge da asse di penetrazione", confina nel suo insieme con la su citata strada comunale, e continuando in senso antiorario con le particelle di cui al Fg 14 n.ri 2120; 2121; 649; 650; 672 e 1895; è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Giacomo al Fg 14 mappale 2074 cat. D/1 Rendita € 4.044,00 via Pietro Nenni su piano T.

Lo stesso sorge su un terreno con destinazione "Agricola comune - E1" del PRG vigente nel Comune di Monte San Giacomo (*cf. all. P*) posto non molto lontano dal centro abitato (*cf. all. B*) e di fatto in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete fognaria, illuminazione pubblica delle strade, rete distributiva dell'energia). Nelle sue immediate vicinanze sono presenti altri fabbricati a destinazione anche residenziale. Detta area non è soggetta a vincoli ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/04, ed in particolare è esclusa dalla perimetrazione del Parco del Cilento e Vallo di Diano (*cf. all. C*).

Alla luce di quanto innanzi si può affermare che l'immobile risulta ben servito dal punto di vista delle infrastrutture e di tutti quei servizi che rappresentano la normalità per la zona ove è ubicato, ed è raggiungibile direttamente con mezzi meccanici.

Il lotto su cui insiste l'immobile in questione è di forma pressoché rettangolare, con lato lungo (direzione est-ovest) ortogonale alla strada comunale da cui si accede. Il lotto non è completamente recintato, ma esiste una recinzione lungo il lato parallelo alla strada di accesso, nell'ambito della quale sono collocati tanto il cancello carrabile che quello pedonale. Detta recinzione è costituita da muretti in cls con sovrastante inferriata metallica.

Nel suo insieme l'immobile è costituito da due corpi di fabbrica rettangolari e paralleli tra loro, uniti ad ovest da "un connettivo". I tre elementi racchiudono al centro una corte, di cui il quarto lato risulta delimitato dalla su citata recinzione.

Lo stesso si viene a trovare a valle di un muro di contenimento in c.a., reso necessario dalla situazione orografica originaria del lotto. L'area scoperta del lotto è restata a destinazione agricola ad eccezione della corte interna che è pavimentata con battuto di cemento, anche se detta area, a tutti gli effetti, consente essenzialmente il distacco dai confini.

Il fabbricato oggetto di perizia è adibito ad uso rurale in quanto realizzato nell'ambito di una "Azienda agricola" ed è "finalizzato alla produzione di prodotti tipici derivanti dall'allevamento di suini", dunque si tratta di un'unità immobiliare per funzioni produttive connessa

all'agricoltura e come tale il progetto per la sua attuazione fu proposto all'interno del Patto Territoriale Agricoltura e Pesca – Vallo di Diano ed accolto con esito positivo.

Detto immobile si articola completamente a piano terra in due settori distinti: il primo, situato a sud, destinato propriamente alla produzione, ospita gli spogliatoi e la sala lavorazione con le celle annesse, il secondo, invece, situato a nord, contiene le celle per l'asciugatura, gli spazi per il confezionamento, la cella per lo stoccaggio dei prodotti, nonché l'ufficio, con accesso indipendente e completamente autonomo dal resto, con annesso servizio igienico (cfr. all. E Foto n.ri 5; 9; e 10). I due corpi di fabbrica, come già detto sono collegati ad ovest da "un connettivo" che funge da filtro, ove è collocata anche la zona lavaggio.

Ad ogni buon fine si precisa che tutte le celle presenti nell'immobile, costituite da pannelli isolanti, e le relative macchine per il loro funzionamento non saranno oggetto di stima, in quanto vanno considerate come mere attrezzature ed il loro ingombro è stato riportato sui grafici di rilievo con scopo meramente indicativo.

I due corpi di fabbrica principali sono realizzati con una struttura verticale intelaiata in ferro; per entrambi i manufatti la copertura è a due falde con struttura sempre in ferro e completata con pannelli coibentati; mentre per i corpi accessori, come per il corridoio (connettivo), la copertura è piana. Le chiusure verticali sono state realizzate con muratura in mattoni pieni a faccia vista con spessore pari a quello degli elementi strutturali (circa cm 15) mentre i corpi accessori posti alle estremità ove sono collocati spogliatoi, wc, celle e zona lavaggio, sono realizzati in muratura portante (spessore cm 25). Le strutture sono regolarmente collaudate ai sensi della normativa vigente ((cfr. all. L).

Risultano messe in opera delle controsoffittature, sicuramente per motivi igienici, per cui i diversi ambienti hanno altezze utili interne diverse, in particolare il locali posti all'interno del fabbricato destinato alla produzione hanno un'altezza interna utile pari a ml 3.20, mentre quelli collocati nell'altro fabbricato hanno altezze variabili, ovvero l'ufficio presenta un'altezza interna utile pari a ml 3,20; la zona per il confezionamento un'altezza interna pari a ml 3,00; il corridoio ed i locali accessori un'altezza interna pari a ml 2,40; le celle un'altezza interna pari a ml 2,80.

- ✓ La superficie utile interna (*netta*) è pari a mq 344,42 (misurata al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali).
- ✓ La superficie coperta (*lorda*) è pari a mq 407,80 (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).
- ✓ La superficie delle aree pertinenziali (*superficie scoperta del lotto*) è pari a circa mq 914,00 di cui circa mq 175.00 rappresentata dalla corte interna e dal porticato.
- ✓ La **superficie commerciale**, data dalla somma della superficie lorda e della superficie omogeneizzata delle pertinenze, computata in ragione del 10%, e arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98), è pari a:



$$mq\ 407,80 + mq\ (914,00 * 0,10) = mq\ 499.20\ in\ c.t.\ mq\ 499$$

✓ Il volume complessivo calcolato vuoto per pieno (V_{vpp}) è pari a circa mc 1637,00.

Le rifiniture sono adatte alla destinazione dell'immobile, da quanto è stato possibile appurare gli infissi sono alcuni in pvc, altri in metallo, le porte esterne sono dotate di maniglione antipanico, le porte interne sono in legno tamburato. In particolare il corpo di fabbricato posto a nord presenta una pavimentazione industriale in resina, ad eccezione dell'ufficio ove si trova una pavimentazione in gres porcellanato; le pareti interne in muratura sono intonacate e trattate con idropittura. Il corpo di fabbricato adibito alla produzione, con gli annessi spogliatoi, presenta una pavimentazione in gres porcellanato antiscivolo, mentre le pareti verticali sono rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza pari a ml 2,10. I raccordi tra pavimentazioni interne e pareti verticali dell'intero immobile, con poche eccezioni come l'ufficio e gli spogliatoi, sono realizzati con profili a sguscia in pvc, analogamente sono trattati gli spigoli tra le pareti verticali e tra queste e le controsoffittature.

La struttura è dotata di impianto idrico sanitario, impianto di scarico delle acque reflue, impianto elettrico, impianto citofonico ed impianto di riscaldamento (servizi igienici e spogliatoi).

In particolare per quanto riguarda l'impianto di scarico delle acque reflue, si precisa che esistono due linee separate, l'una per lo scarico delle acque reflue provenienti dalle lavorazioni delle carni, previo passaggio in apposita vasca di decantazione (vasca imhoff) a monte della quale è posto un pozzetto nel quale avviene la separazione dei grassi animali per tramite di una griglia prima dell'immissione nella rete fognaria comunale, l'altra per le acque reflue dei servizi igienici, delle acque di condensa delle celle e delle acque bianche, ... che confluiscono direttamente nella fognatura comunale (cfr. all. I ed all. N).

Per quanto riguarda, invece, l'impianto elettrico lo stesso è dotato di Dichiarazione di Conformità ai sensi della legge 46/90 come si evince dal certificato di agibilità rilasciato in data 22 ottobre 2004 - prot. 2361 - dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Monte San Giacomo a seguito della chiusura dei lavori, (cfr. all. M). ovvero è adeguato alle norme di sicurezza vigenti all'epoca della sua realizzazione.

Per una più chiara lettura di quanto su descritto, si rimanda ai grafici di rilievo ed alle foto allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente e sono da considerare come se qui trascritti e riportati.

Nel complesso l'immobile è in un buono stato di conservazione e, da quanto è stato possibile appurare, non sembra che necessiti di interventi urgenti di manutenzione ordinaria, né tantomeno straordinaria.

Quesiti d - e.

L'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Giacomo al Fg 14 mappale 2074 cat. D/1 Rendita €

4.044,00 via Pietro Nenni snc piano T, come individuato nell'atto di pignoramento - giusta Costituzione del 15/7/2004 prot. n. SA0301415 e successiva variazione di classamento del 6/5/2005 prot. SA0149416, e risulta correttamente rappresentata nelle allegate schede planimetriche.

Il lotto su cui è edificato l'immobile oggetto di perizia ha una superficie catastale pari a mq 1322 ed è infatti individuato nel Catasto Terreni al Fg 14 n. 2074 quale ENTE URBANO di are 13.22 (partita I).

La su citata particella di cui al Fg 14 n. 2074 è scaturita dalla particella censita in Catasto Terreni al Fg 14 n. 1894 di are 29.04 (soppressa con tipo mappale del 30/03/2004 prot. SA0101924) e, a sua volta, è scaturita dalla particella originaria sempre del Fg 14 n. 674 di are 47.81 (soppressa con frazionamento del 13/02/1995 n. 564.1/1995).

Dalla su citata certificazione notarile del 17 gennaio 2012, a firma della dott.ssa Donata Maria Biase, presente nei fascicoli di causa, si evince:

- ◆ Che il terreno sito nel Comune di Monte San Giacomo riportato in catasto al Fg 14 p.la 674 di are 47.81 (particella da cui è scaturito il lotto su cui è stato edificato l'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare in questione) era stato donato dalla sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED], al figlio [REDACTED] (esecutato) con atto per notar Pietro Romanelli da Sassano del 4 luglio 1985 registrato a Sala Consilina il 15 luglio 1985 al n. 1131, giusta trascrizione del 20 luglio 1985 nn. 16280/13370.
- ◆ Che in riferimento a detto immobile oggetto di trascrizione di pignoramento nel ventennio precedente la su citata trascrizione del pignoramento a tutto il 5 ottobre 2011, oltre alla trascrizione del pignoramento in oggetto risultano pubblicate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità pregiudizievoli:
 - 1) Iscrizione ipotecaria del 5 maggio 1993 ai nn. 12373/1113 a favore del Monte dei Paschi di Siena, con sede in Siena, ed a carico del sig. [REDACTED] per la piena proprietà e gravante, tra l'altro, sull'immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo Fg 14 p.la 674 di are 47.81, a garanzia di effetti cambiari, giusta scrittura privata autenticata nelle firme in data 28 aprile 1993, Rep. n. 26918, per notar Fabrizio Amato da Cava dei Tirreni (Sa).
 - 2) Iscrizione ipotecaria del 7 marzo 2006 ai nn. 13058/4059 accessa per € 100.000,00 a garanzia di un mutuo di € 50.000,00 concesso dalla Banca di Credito Cooperativo di Sassano - Soc. Cooperativa con sede in Sassano, a [REDACTED] giusta atto del 24 febbraio 2006 Rep. n. 45800 per notar Pietro Ferrara da Sassano (Sa), a carico del

- sig. ██████████ per la piena proprietà e gravante sull'immobile riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Giacomo al Fg 14 n. 2074 natura D/I.
- 3) Iscrizione ipotecaria del 19 giugno 2007 ai nn. 32959/8465 a favore della ██████████ con sede in ██████████ ed a carico del sig. ██████████ per la piena proprietà e gravante sull'immobile riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Giacomo al Fg 14 n. 2074 natura D/I, a garanzia di effetti cambiari per un importo complessivo di € 100.000,00, giusta atto del 14 giugno 2007 Rep. N. 29629 per notar Maria D'Alessio da Teggiano (Sa).
- 4) Trascrizione del 17 dicembre 2004 ai nn. 59643/44762 per costituzione vincolo ai sensi della legge 765/1967 nonché LR Campania n. 14/1982, a favore del Comune di Monte San Giacomo, con sede in Monte San Giacomo, e contro, tra gli altri, il sig. ██████████ per la piena proprietà ed avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo Fg 14 p.la 2074 di are 13.22 natura ENTE URBANO - per rilascio concessione edilizia richiesta dal sig. ██████████ per la costruzione di un fabbricata rurale sulla zona di terreno di proprietà dello stesso...sita in Monte San Giacomo (Sa) alla loc. Trustano in colasto del detto Comune originariamente al foglio 14 particelle 618, 1894, 1895, 384..."

Quasito f.

Al fine di verificare la regolarità del bene oggetto di perizia sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono state effettuate delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale e si è potuto appurare che la realizzazione dell'immobile è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 24 prot. 2377 notificata in data 9/10/2001 e successivo Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera - n. 04 prot. 1396 notificato in data 10/6/2004. Non sono presenti successive istanze di sanatoria. La concessione edilizia è stata rilasciata a titolo gratuito in quanto sono stati riconosciuti al debitore, quale titolare della stessa, i requisiti richiesti dall'art.9 della L.10/77.

Sono state rilasciate, sempre dal Comune di Monte San Giacomo:

- ✓ Autorizzazione di Agibilità in data 22/10/2004 prot. 2361 (cfr. all. M).
- ✓ Autorizzazione per immissione in rete fognante comunale in data 22/10/2004 prot. 2362 (cfr. all. N).
- ✓ Autorizzazione igienico sanitaria in data 2/12/2004 prot. 2717 (cfr. all. O).
- ✓ Certificato di conformità urbanistica in data 6/2/2007 prot. 275 (cfr. all. P).

Lo stato dei luoghi riscontrato è sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto allegati al P.d.C. n. 04/2004, a meno di lievi difformità, consistenti nella modifica di due prospetti determinata dall'apertura di due porte nel corpo di fabbrica destinato alla produzione (lato sud) nell'assenza di una finestra (lato ovest) in corrispondenza del "connettivo", nonché un



aumento della superficie coperta determinato essenzialmente dall'allineamento del corpo adibito ai servizi igienici dell'ufficio col corpo di fabbrica principale, e dal modesto ampliamento del corpo di fabbrica destinato alla produzione, presumibilmente determinato in corso d'opera dall'esigenza funzionale di inserire i moduli delle celle.

Nel complesso, da quanto è stato possibile appurare, l'aumento di superficie è pari a:

Sup. Cop.(effettiva) mq 407,80 - Sup. Cop. (autorizzata) mq 396,46= mq 11,34

e di conseguenza è stato verificato un modesto aumento di volume vuoto per pieno, pari a:

Vvpp (effettivo) mq 1.637,00 - Vvpp (autorizzato) mq 1608,71= mq 28,29

Considerato che il lieve aumento di superficie (pari a circa 2,8%) è di poco superiore al parametro di tolleranza fissato dall'art. 5 co. 2 del DL 70/2011, pari al 2%, l'aumento di volume (pari a circa 1,7%) è inferiore a tale parametro, data altresì la natura delle altre difformità riscontrate si ritiene che le stesse sono sanabili nel complesso, ovvero si è nelle condizioni previste dall'art. 46 co. 5 del DPR 380/2001 (che ha sostituito l'art. 17 della L.47/85).

Ai fini della sanatoria dovrà essere presentata Richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 s.m.i. Si precisa che da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale tali difformità sono sanabili versando una sanzione pecuniaria pari a € 516,00, oltre bolli e diritti. Si fa presente che, poiché da una verifica effettuata sulla base dello stralcio di mappa catastale (wogis) la distanza del fabbricato dall'attuale confine a valle della particella è inferiore a ml 5, la sanatoria per "l'apertura delle porte" sarà rilasciata salvo diritto di terzi.

Quesito g.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal debitore esecutato, infatti è sede della [REDACTED] di cui il sig. [REDACTED] è legale rappresentante.

Quesito h.

Per quanto riguarda "vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene"

✓ *resteranno a carico dell'acquirente:*

- 1) *Domande giudiziali ed altre trascrizioni:* NESSUNA (cfr. certificazione notarile agli atti ed all. R)
- 2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* Costituzione del vincolo ai sensi della legge 765/1967 nonché LR Campania n. 14/1982, a favore del Comune di Monte San Giacomo, giusta trascrizione del 17 dicembre 2004 ai nn. 59643/44762.
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* NESSUNA
- 4) *Altri pesi o limitazioni d'uro:* NESSUNO

- ✓ Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura
- 1) *Iscrizioni*: quelle ipotecarie indicate nella certificazione notarile allegata agli atti di causa e precisamente:
- ✓ Iscrizione ipotecaria del 5 maggio 1993 ai nn. 12373/1113 a favore del Monte dei Paschi di Siena;
 - ✓ Iscrizione ipotecaria del 7 marzo 2006 ai nn. 13058/4059 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Sassano – Soc. Cooperativa;
 - ✓ Iscrizione ipotecaria del 19 giugno 2007 ai nn. 32959/8465 a favore della Società [REDACTED]
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*: NESSUNO oltre al Pignoramento per la procedura di che trattasi.
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie*: Modifica dei prospetti e lieve aumento di superficie coperta.
- 4) *Difformità catastali*: NESSUNA

Quesito i. – i.

L'immobile sorge su suolo di proprietà del debitore, non gravato da pesi.

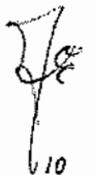
Quesito k.

Altre informazioni per l'acquirente:

- 1) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*: NESSUNA
- 2) *Eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute*: NESSUNA
- 3) *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*: NESSUNA
- 4) *Eventuali cause in corso*: NON CONOSCIUTE

Quesito l.

Dopo tutto quanto fin qui descritto e considerato, si ritiene che il valore dell'immobile nel suo insieme è legato essenzialmente alla sua "destinazione rurale" infatti, benché a tutti gli effetti ha le caratteristiche di un opificio, la sua compatibilità urbanistica con la zona omogenea El(agricola comune) del PRG vigente nel Comune è data dalla sua attuale destinazione quale "Fabbricato rurale destinato alla produzione di prodotti tipici derivanti dall'allevamento di suini".



Va tenuto conto, poi, dell'attuale sfavorevole congiuntura economica, in particolare relativa al mercato immobiliare in generale e, ancora di più, a quello degli immobili di tipo produttivo, caratterizzato da un costante trend di diminuzione del numero delle contrattazioni, del notevole allungamento dei tempi medi delle stesse, dell'esponentiale aumento dell'offerta e di contro riduzione della domanda.

Al fine della ricerca del probabile prezzo di mercato, si è ritenuto opportuno dover procedere con il METODO COMPARATIVO, effettuando una rigorosa indagine relativa ai prezzi di compravendita unitari trattati nella zona per immobili aventi caratteristiche (in particolare la destinazione) simili a quelle del bene oggetto della presente stima.

I dati forniti dagli operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, sono poi stati confrontati con quelli ricavati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate) relativo al 1 semestre 2013 per immobili con destinazione produttiva (capannoni tipici). Ovviamente i dati ricavati sono riferiti ad immobili in "stato conservativo normale" che rappresenta quello più frequente nella zona.

Considerate poi le caratteristiche, le rifiniture, gli impianti fissi ed ogni altro elemento, causa e circostanza intrinseca ed estrinseca legata all'immobile *de quo*, si ritiene opportuno adeguare il valore unitario trovato, incrementando lo stesso di circa il 30%, mentre per considerare gli oneri per la regolarizzazione urbanistica tale importo va decurtato di 0,25%.

La superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (aree scoperte del lotto), computata in ragione del 10%, e arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98), è pari a:

$$\text{mq } 407,80 + \text{mq}(914,00 * 0,10) = \text{mq } 499,20 \text{ in c.t. mq } 499$$

Tanto opportunamente premesso e considerato, segue :

- ✓ che il valore medio di mercato a metro quadro accertato su dati informativi relativi a compravendite di capannoni rurali con caratteristiche simili (dimensioni, esposizione, etc.) si aggira intorno a € 600,00 /mq;
- ✓ l'Osservatorio del Mercato immobiliare indica una forbice di valori tra €250,00mq e €330,00/mq, ma al fine della perizia, considerate le caratteristiche tutte dell'immobile, si considera il valore maggiore;

per cui si ritiene di assumere per la presente valutazione la media di detti valori,

$$(\text{€ } 600,00/\text{mq} + \text{€ } 330,00/\text{mq})/2 = \text{€ } 465,00/\text{mq}$$

per poi procedere all'incremento ed all'abbattimento di cui sopra.

Il risultato così ottenuto rappresenterà il più vicino reale prezzo di mercato dell'immobile.

Superf. commerciale	Valore unitario/mq	% di incremento	% di abbattimento	Probabile Valore di mercato in c.t.
499	€ 465,00	30%	0,25	€ 300 900,00



Dunque il probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia può considerarsi equo sul mercato immobiliare di Monte San Giacomo in € 300.900,00 (diconsi euro trecentomilanovecento/00).

Quesito n.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà per intero (1000/1000) dell'esecutato sig.

██████████

La scrivente, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto il mandato conferitole, rimette la presente relazione al sig. G.E. competente dott. Raffaele Russillo, restando sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede di quanto innanzi.

Ll, 18 ottobre 2013

