



TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

~~BCC~~ ~~contro~~ ~~BCC~~ ~~di~~ ~~buona~~ ~~fiducia~~
contro

il C.T.U.: *Ing. Giuseppe Paternoster*

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Febbraio 2013

PREMESSA:

come meglio esposto nel mandato ricevuto, che così recita:

- a. Verificare preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati (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 debitori e approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- c. **Elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, dell'ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali e 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 contenute negli spazi auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, 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 determinazione 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 omissione o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e. alla rispondenza 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 ivi conseguiti 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 agli 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 autorizzazione 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 11. 47/1985 e successive modifiche**, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa acquisizione 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'individuazione 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 sottoscrizione, 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 restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

In particolare restano 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 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 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 delle 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, 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 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.

Per chiarezza di esposizione, i quesiti verranno enunciati singolarmente nell'ordine emesso dal G. E.

LOTTO N. 15

Fondo distinto al foglio n. 18 part. ex 190- 689 (soppresse) ora 1606-1607-1608-1609

Descrizione Catastale dell'immobile: Fondi siti in Sassano (SA), nella località Ponte Fabbriche a Sarcinello e riportato al N.C.T. al *Foglio n°18 Particelle 190-689 (soppresse) hanno generato gli immobili distinti al n. 1606-1607-1608-1609*, (Seminativo) ricadono in zona "E1" Agricola - Seminativo - Istituto del P.R.G., si è rilevato, che l'appezzamento di terreno oggetto dell'esecuzione risulta, alla data dell'inizio del procedimento

Descrizione dell'immobile: Il fondo ubicato in zona periferica rispetto al centro urbanizzato, a circa 2 Km (lato Montesano), dal punto di vista orografico risulta essere pianeggiante; attualmente è coltivato; Il fondo attualmente è libero.

Ubicazione e confini: La zona geografica dove risulta inserito il fondo è a destinazione agricola, mentre la zona di PRG è classificata E1; esso confina con le particelle 1610-544-204-1604 e pubblica via del foglio n° 18, del medesimo Comune.

Determinazione della superficie commerciale: La misurazione della superficie commerciale è avvenuta misurando l'intera estensione del fondo, pertanto la superficie commerciale complessiva di stima è di **mq 3.732**.

Destinazione d'uso e superfici del fondo rustico: Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, il fondo è sito in zona agricola "E1" del P.R.G. del Comune di Sassano (SA) e pertanto risulta edificabile per l'esclusiva realizzazione di locali strettamente necessari alla conduzione del fondo (vedi N.T.A. del vigente P.R.G.).

CALCOLO DEL VALORE DEL FONDO OGGETTO DI STIMA

Come già accennato in precedenza trattasi di:

- fondi con vocazione agricola, ubicati in prossimità di canali di sfioro del regio lago, facilmente raggiungibili, in quanto confinanti con strada provinciale.

Pertanto possiamo desumere che il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette e dai borsini immobiliari dei terreni agricoli simili e di VAM è pari a **Euro 10,00 a mq**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di

$$3.732 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 37.320,00 (diconsi Euro Trentasettemilatrecentoventi/00)}}$$

QUOTA DI PIGNORAMENTO

Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati



