
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Luca Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2020 del R.G.E.

promossa da

Fino 1 Securitisation S.r.l.

Codice fiscale: 09966380967

Partita IVA: 09966380967

Viale Majno n. 45

20122 – Milano (MI)

contro

Sabatino Francesco

Codice fiscale: SBTFNC61T21F625R

Via Menotti C. n. 6

84036 – Sala Consilina (SA)

Nato a Montesano sulla Marcellana (SA) il 21/12/1961

CONSULENZA ESTIMATIVA IN AMBITO GIUDIZIARIO



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	7
controlli preliminari.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
QUESITO n. 1.....	7
identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	7
QUESITO n. 2.....	8
sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristi.....	8
QUESITO n. 3.....	16
indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985	16
QUESITO n. 4.....	16
accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....	16
QUESITO n. 5.....	17
allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.	17
QUESITO n. 6.....	17
identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive .. 17

QUESITO n. 7..... 21

appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione..... 21

Cronistoria Dati Catastali 21

QUESITO n. 8..... 22

verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente 22

QUESITO n. 9..... 24

determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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 24

QUESITO n. 10..... 27

formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; 27

QUESITO n. 11..... 28

accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia



ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.....	28
QUESITO n. 12	28
accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.	28
QUESITO n. 13	29
planimetrie degli immobili ed idonea documentazione fotografica.	29
QUESITO n. 14	29
SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	29



INCARICO

Con provvedimento del G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta del 18/08/2022, il sottoscritto Geom. De Luca Fausto, con studio in Via Roma, 8 - 85033 - Episcopia (PZ), email fdl.75@libero.it, PEC fausto.de.luca@geopec.it, Tel./Fax 0973 655309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il giudice dell'esecuzione formulava i quesiti a cui rispondere:

CONTROLLI PRELIMINARI: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

QUESITO N. 1: all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO N. 2: ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

QUESITO N. 3: ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

QUESITO n. 4: ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

QUESITO n. 5: ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

QUESITO n. 6: ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

QUESITO N. 7: ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;



QUESITO n. 8: a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

QUESITO n. 9: a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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;

QUESITO n. 10: a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

QUESITO n. 11: ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

QUESITO n. 12: ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

QUESITO n. 13: ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

QUESITO n. 14: a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

QUESITO n. 15: ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Il G. E. concedeva il termine di 90gg dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati ed inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c..



PREMESSA

Il primo accesso agli immobili pignorati è avvenuto, unitamente al Custode Giudiziario, in data 31/10/2022, previa convocazione al creditore procedente, ai debitori eseguiti, come documentato dal verbale di primo accesso.

CONTROLLI PRELIMINARI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, la quale, risale ad atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente a più di venti anni dalla trascrizione del pignoramento dell'immobile.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e, nella suddetta certificazione notarile sostitutiva, sono indicati i dati attuali e storici dell'immobile pignorato.

Non risulta che il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile degli eseguiti; per tanto, si è proceduto a farne richiesta al Comune di Sala Consilina con Pec. del 24/09/2022, alla quale lo stesso Comune ha ottemperato inviandomi, con Pec. del 27/09/2022, un "estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" ed un "certificato di stato libero", dal quale risulta coniugato dal 09/09/1985 con il regime della separazione dei beni e divorziato dal 17/03/2016 (*Allegato 2*);

QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVO DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, SE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO CON ALLEGAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA DEI TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE E I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Immobile ad uso abitativo ubicato in Sala Consilina (SA) – Via Dante, 36
F. 46 p.lla 1748 Sub. 3 e F. 46 p.lla 1749 Sub. 5 - Categoria A4, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 238,60. Piani T-1. (Coord. Geografiche: 40°23'50.15"N - 15°35'55.18"E)

L'immobile è occupato da soggetti terzi.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **Sabatino Francesco** (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: SBTFC61T21F625R
Via Menotti C. n. 6
84036 – Sala Consilina (SA)
Nato a Montesano Sulla Marcellana (SA) il 21/12/1961

Vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Sabatino Francesco (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)



(Sovrapposizione ortofoto/catastale – Bene n. 1)



Confini

Il bene è confinante sul lato sud sud/oves con via Dante, con Via Alfieri sul lato nord nord/est ed a sud/est con proprietà Amodio Raffaele.

Formazione di lotti:

A parere del sottoscritto risulta inconveniente, ai fini della vendita, la formazione di più lotti.

L'immobile oggetto di pignoramento è da considerarsi un lotto unico così costituito:

➤ **Lotto unico**

- **Bene N° 1** – Immobile ad uso abitativo ubicato in Sala Consilina (SA) – Via Dante, 36 F. 46 p.lla 1748 Sub. 3 e F. 46 p.lla 1749 Sub. 5 - Categoria A4, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 238,60. Piani T-1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1.

Il bene è confinante sul lato sud sud/oves con via Dante, con Via Alfieri sul lato nord nord/est ed a sud/est con proprietà Amodio Raffaele.

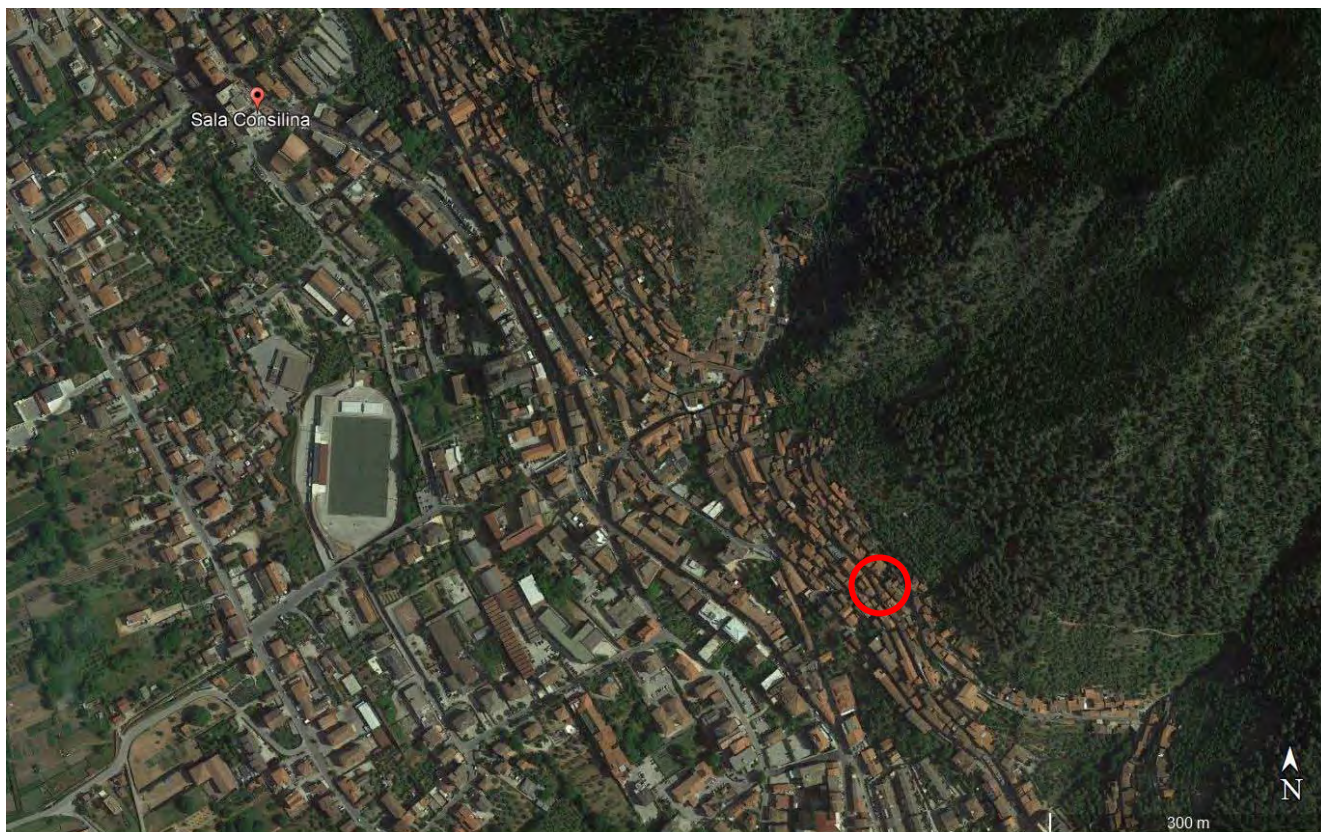
QUESITO N. 2

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE, AVENDO CURA DI PRECISARE LE CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 E SE LA VENDITA IMMOBILIARE SIA SOGGETTA AD I.V.A., OVVERO NEL CASO DI IMMOBILI ABITATIVI, DICA IL CTU SE POSSA SUSSISTERE LA POSSIBILITÀ DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA PER L'IMPONIBILITÀ IVA ESSENDO GIÀ TRASCORSI I 5 ANNI DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DEL RIPRISTI



Ubicazione e descrizione generale del fabbricato - Il fabbricato oggetto di pignoramento, è collocato in area urbana, all'interno del centro storico di Sala Consilina, tra Via Dante e Via Alfieri, a poche centinaia di metri, in linea d'aria, dal centro, e in posizione prossima all'autostrada A2 del Mediterraneo.

Si rilevano nelle vicinanze numerosi servizi commerciali, culturali e ricreativi, oltre a quelli principali (acqua, luce, telefono, ecc.), l'ufficio postale, farmacie ecc.



Il fabbricato, di cui fa parte il bene, è composto da quattro livelli, due fuori terra e due controterra, costituito da due unità immobiliari con destinazione residenziale ed altre tre con destinazione magazzini, tutti con accesso proprio e indipendente.

(Viste esterno del fabbricato da Via Dante)



UBICAZIONE – Il fabbricato è collocato nell’abitato di Sala Consilina, in via Dante, sulla quale ha un accesso pedonale da una scala esterna di proprietà esclusiva.

STATO CONSERVATIVO –Le finiture esterne sono rappresentate da un intonaco rustico di vecchia realizzazione, sicuramente manchevole di recenti interventi di manutenzione.

Esposizione: Zona di versante esposta a sud-ovest.

Il fabbricato, acquistato nel 2003 dall’attuale proprietario, risulta essere stato realizzato tra la fine del 1800 ed il primo decennio del 1900.

STATO DI CONSISTENZA – Il bene si presenta con i vani di abitazione distribuiti su un unico livello, piano terra, disposti in modo consequenziale: dalla scala esterna si accede al portoncino per entrare nell’ingresso, da cui si accede al bagno e alla cucina pranzo, dalla quale poi si accede al primo e al secondo vano letto. Al piano terra è presente il vano accessorio, deposito, in cui è allocata la caldaia.

Sono presenti inoltre una n. 2 balconcini che affacciano su via Dante, accessibili dalla cucina pranzo e dal letto 2.

Consistenza						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani con funzione principale	65,48 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,60/2.75m	1
Vani accessori non comunicanti	9,57 mq	17,00 mq	0,25	4,00 mq	1,93/1,95m	T
Portici, balconi, verande ed area scoperta, comunicanti	5,27 mq	5,00 mq	0,30	2,00 mq		1
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		

STATO CONSERVATIVO – Il bene non si trova in uno stato conservativo buono. Le strutture portanti sono in muratura di pietra locale, realizzate ai primi del 900, non anno subito negli anni particolari interventi di mantenimento.

Finiture interne all’immobile: pavimenti in piastrelle di ceramica o gres porcellanato, rivestimenti del bagno in ceramica si presentano vetusti e con parti mancanti; le pareti interne, intonacate a civile, risultano rivestite da pannelli di “polisterolo” di piccolo spessore atti a attenuare i fenomeni di umidità presenti, sono visibili infatti fenomeni di distacco degli intonaci e/o della tindeggiatura, in misura maggiore in prossimità delle pareti controterra. Le porte interne sono in legno tamburrato di scarsa fattura, le finestre e le portefinestre sono in alluminio anodizzato con oscuramento a battente, il portone d’ingresso è in alluminio anodizzato, tutti privi di taglio termico.



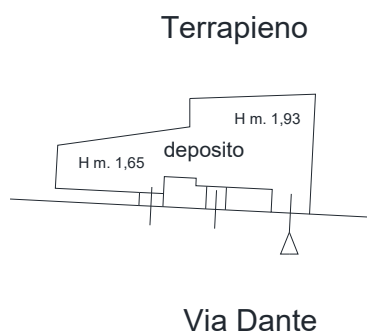
Finiture esterne all'immobile: le pareti esterne presentano finiture ordinarie, con zone in evidente stato di degrado, risulta chiara la mancanza di manutenzione nel tempo.

Impianti: è provvisto di impianti sufficienti e funzionanti quali: idrico sanitario, fognario, elettrico, l'impianto di riscaldamento è autonomo e con terminali in alluminio. Tutti di vecchia realizzazione.

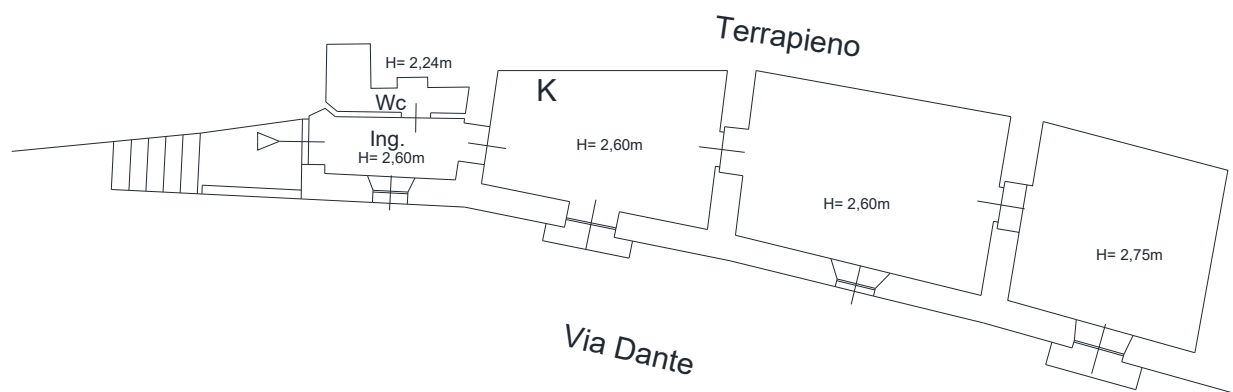
Stato d'uso dell'immobile: risulta abitato e in cattivo stato di manutenzione; necessitando di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Di seguito le piante dello stato rilevato.

PIANO TERRA

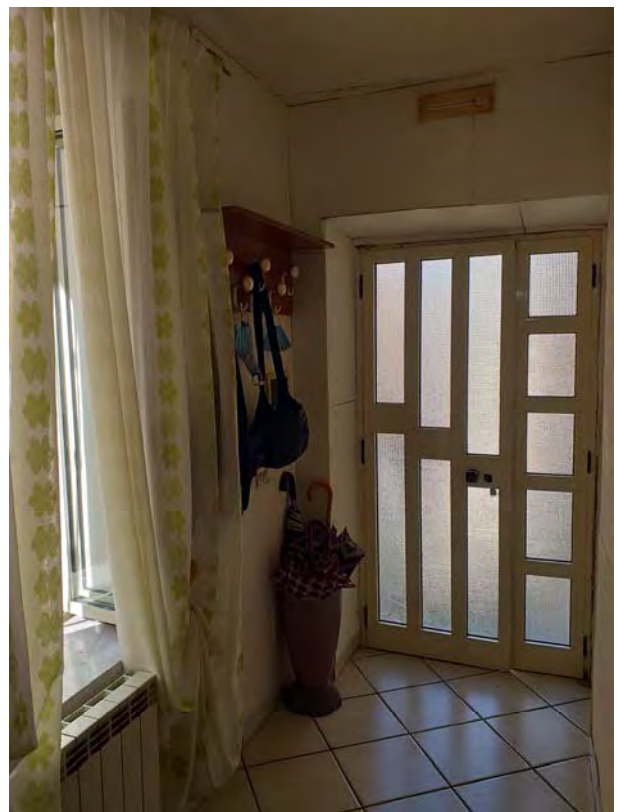


PIANO PRIMO



Viste e particolari dei vari ambienti:

(Viste interne - ingresso)



(Viste interne - bagno)



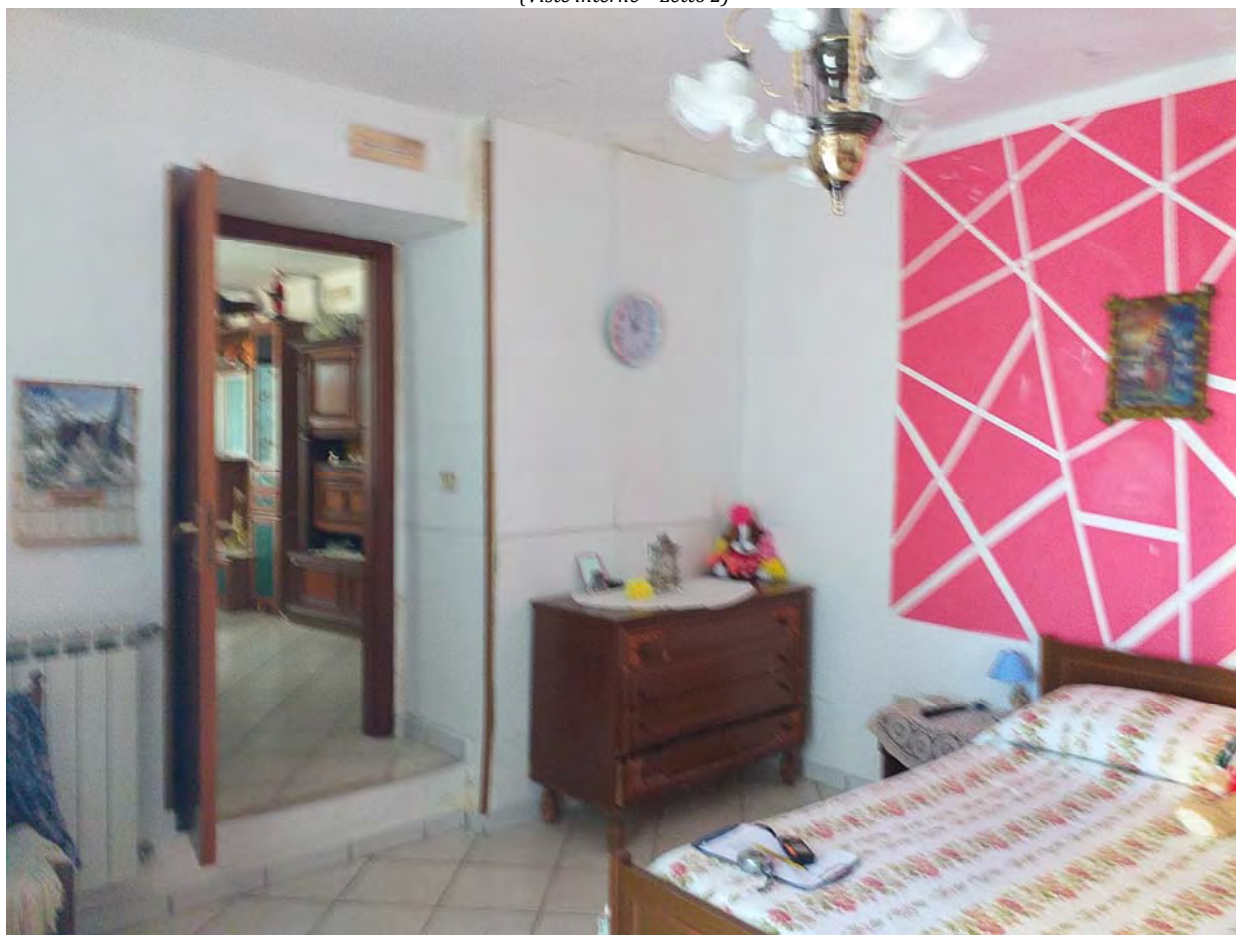
(Viste interne Cucina/Pranzo)



(Viste interne - letto1)



(Viste interne - Letto 2)



Nel complesso il bene risulta in uno stato di conservazione scadente, tuttavia si presentano fenomeni di degrado non strutturale sulle tamponature e sui cieli interni, oltre che sui muri esterni.

L'immobile **non** risulta dotato di **attestato di prestazione energetica**.

L'immobile in oggetto non rientra tra quelli strumentali

I casi in cui la vendita della casa è soggetta a IVA sono due e in entrambi il venditore deve essere un'impresa costruttrice.

Nello specifico, così come dispone l'articolo 10, comma 1, numero 8-bis), del D.P.R. 633/1972, si paga l'IVA quando:

- le vendite sono effettuate da aziende costruttrici che effettuano la cessione entro 5 anni dalla costruzione o ristrutturazione del fabbricato.
- le vendite di una o più unità abitative sono destinate ad alloggi sociali.

Il caso in esame non rientra nelle fattispecie sopra descritte.

QUESITO N. 3

INDICARE PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/1985

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina con nota del 26/10/2022 inviata tramite pec in pari data, acclarata al protocollo del comune al n. 18540, tra le altre cose, di conoscere l'epoca di realizzazione dell'immobile;

Lo stesso Ufficio Tecnico ha risposto mediante nota del 10/11/2022 Prot. 19476/2022 (*Allegato n.4*), dalla quale si evince che:

"l'epoca di realizzazione dell'immobile è presumibilmente collocabile tra la fine del 1800 ed il primo decennio del 1900 essendo lo stesso riportato sulla mappa di impianto del catasto risalente a tale epoca"

QUESITO N. 4

ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3, GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E/O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUATI IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

L'immobile è stato realizzato anteriormente al 2 settembre 1967, presumibilmente tra la fine del 1800 ed il primo decennio del 1900 (vedi quesito n.3).



Dalla stessa nota del Comune di Sala Consilina del 10/11/2022 si evince l'inesistenza di License edilizie, Concessioni, Permessi di Costruire o altro provvedimento autorizzativo a nome dell'attuale o precedenti intestatari dell'immobile (*Allegato n.4*).

QUESITO N. 5

ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985.

L'immobile pignorato è un appartamento. Il sottoscritto ha provveduto comunque a fare richiesta del certificato di destinazione urbanistica al fine di avere maggiori dati utili alla redazione della stima (*Allegato n.4*).

QUESITO N. 6

IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPOSTENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N. 1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE 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, IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITÀ, NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE

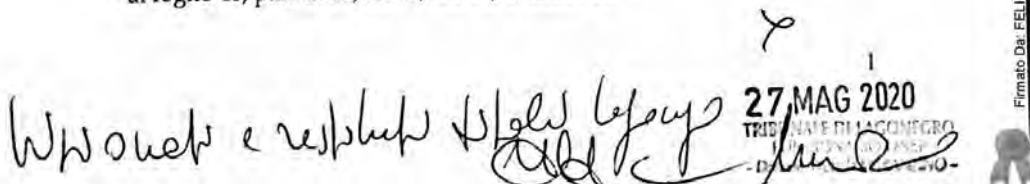
L'immobile è così censito al Catasto Edilizio Urbano:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Cat	Classe	Consistenza	Rendita €.
46	1748 1749	3 5	Via Dante, n 36 P. T-1		A4	2	5,5	238,60

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali di cui sopra.

Stralcio dell'atto di pignoramento

- ✓ ✓ In Sala Consilina alla via Dante n. 36 riportato al N.C.E.U. territoriale al foglio 46, p.la 1748, sub 3, cat. A/4, classe 2.
- ✓ ✓ In Sala Consilina alla via Dante n. 36 riportato al N.C.E.U. territoriale al foglio 46, p.la 1749, sub 5, cat. A/4, classe 2.


Firmato Da: FELICE CIRUZZI Emesso Da: IN

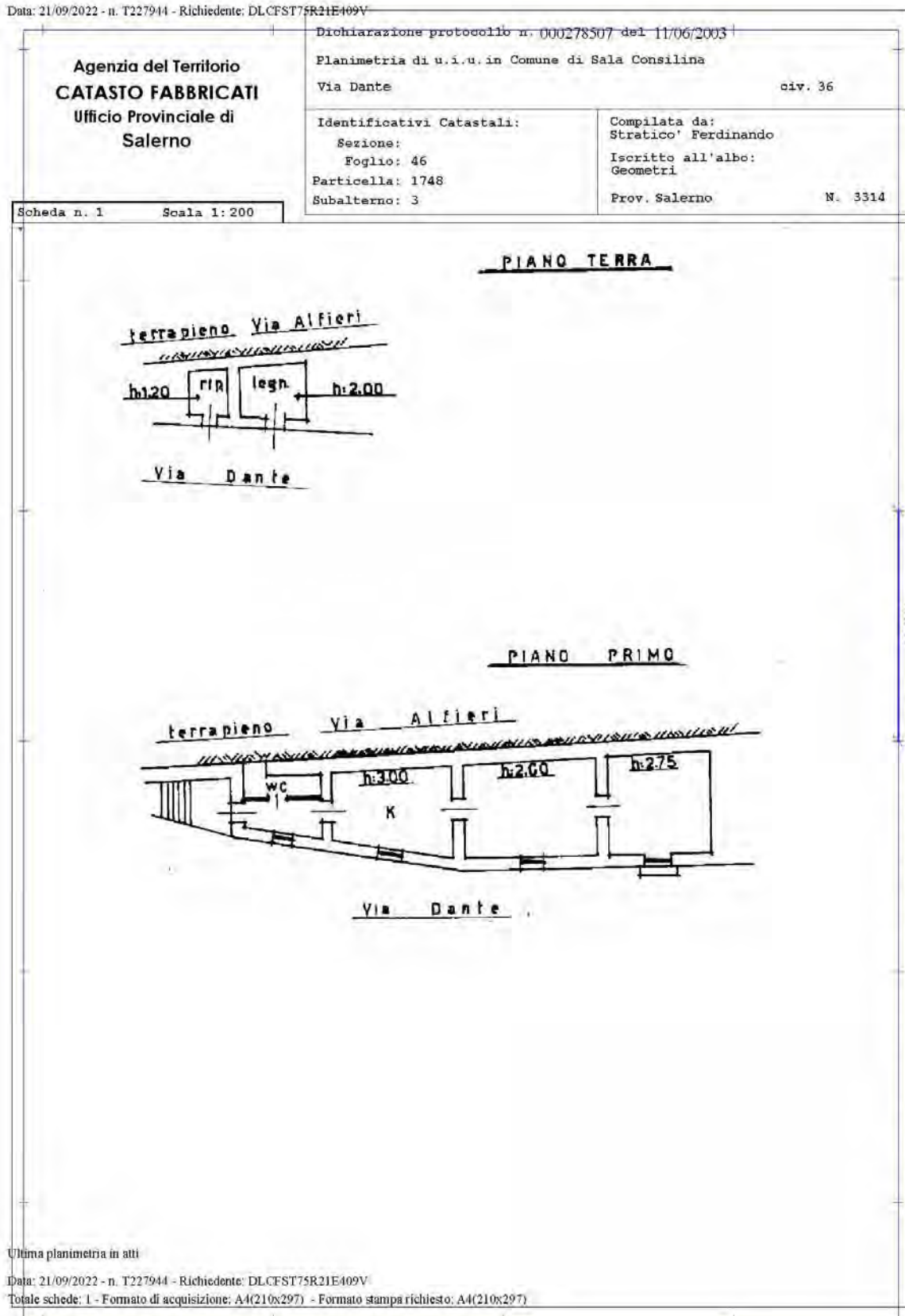
Risultano, *invece*, differenze tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato dalle planimetrie catastali. Nello specifico tali differenze consistono in:

- sagoma differente sia al piano terra che al piano primo;
- al piano terra i due locali risultano, in realtà, comunicanti, aventi unico ingresso e due finestre;

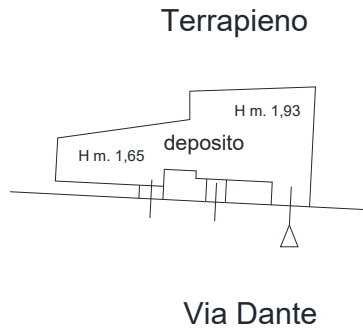
- al piano primo non è riportato il balconcino in corrispondenza del vano cucina;

Di seguito si riporta un confronto tra la planimetria in atti al CEU e quella ottenuta dal rilievo in occasione del primo accesso del 31/10/2022.

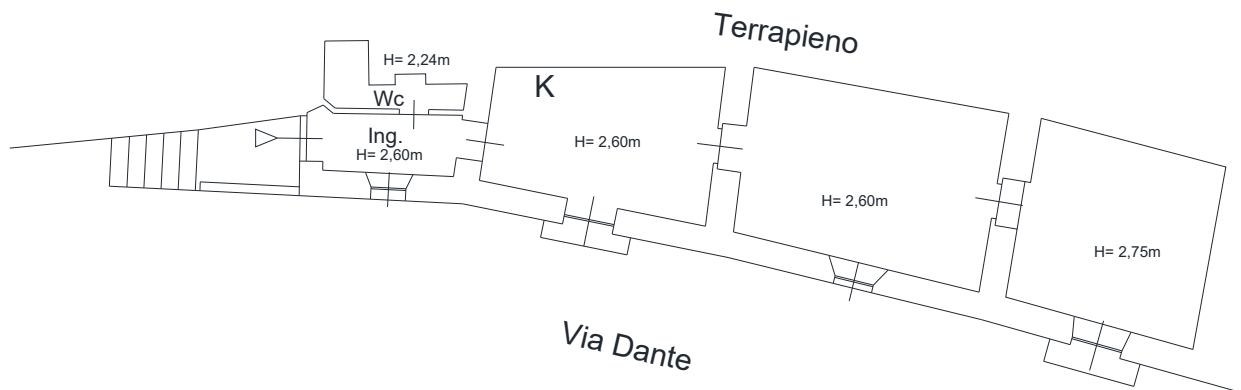
(Scheda Planimetrica agli atti dell'AdE - Piano Terra e Primo - prot. 000278507 del 11/06/2003 - Allegato 3)



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Per l'eliminazione di tali differenze ed avere quindi la piena **conformità catastale** si è proceduti, come richiesto, alla correzione mediante predisposizione e consegna di pratica di variazione catastale con causale "esatta rappresentazione grafica".

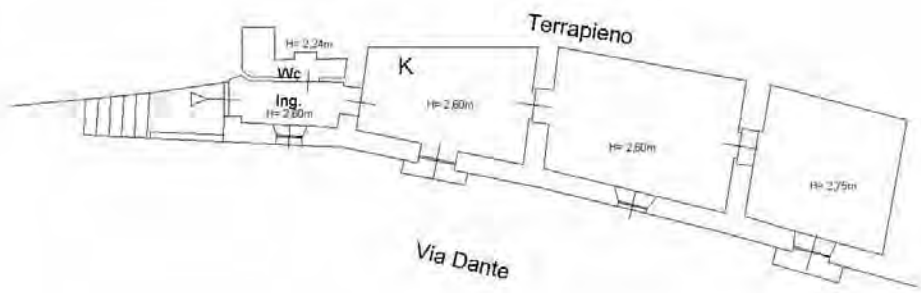


Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno	Dichiarazione protocollo n. SA0185710 del 09/12/2022 Comune di Sala Consilina Via Dante civ. 36	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 46 Particella: 1748 Subalterno: 3	Compilata da: De Luca Fausto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 2872
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2022 - Comune di SALA CONSILINA(H683) - Foglio 46 - Particella 1749 - Subalterno 5 - Uiu grabata
 VIA DANTE n. 36 Piano T-1

Ultima planimetria in atti
 Data: 13/12/2022 - n. T457499 - Richiedente: DLCFST75R21E409V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

QUESITO N. 7

APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI. IN TAL CASO L'ESPERTO DEVE PRECISARE SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA (ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA). L'ESPERTO DEVE INFINE CHIARIRE GIÀ IN TALE SEDE SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE.

La notifica del pignoramento, così come risulta dal fascicolo, è avvenuta in data 16/06/2020.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dall'impianto del 30/06/1987 al 01/01/1992	- ROTUNNO Carmela Italia nata a Sala Consilina (SA) il 03/05/1919, CF:RTNCML19E43H6830 Proprieta` per 1/4 - ROTUNNO Caterina nata a Sala Consilina il 30/08/1914, CF:RTNCRN14M70H683H Proprieta` per 2/4 - VESPOLI Giovanni nato a Sala Consilina (SA) il 30/11/1917, CF:VSPGNN17S30H683A Proprieta` per1/4	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part.lle graffate 1748, Sub. 1 1749, Sub. 2 Categoria A/6, Classe 3, Cons. 4 vani, Rendita Lire 264 Via Dante 36, piano: 1	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 01/01/1992 al 06/03/1993	- ROTUNNO Carmela Italia nata a Sala Consilina (SA) il 03/05/1919, CF:RTNCML19E43H6830 Proprieta` per 1/4 - ROTUNNO Caterina nata a Sala Consilina il 30/08/1914, CF:RTNCRN14M70H683H Proprieta` per 2/4 - VESPOLI Giovanni nato a Sala Consilina (SA) il 30/11/1917, CF:VSPGNN17S30H683A Proprieta` per1/4	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part.lle graffate 1748, Sub. 1 1749, Sub. 2 Categoria A/6, Classe 3, Cons. 4 vani, Rendita €. 194,19 Lire 376.000 Via Dante 36, piano: 1	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Dal 06/03/1993 al 16/12/1996	- ROTUNNO Carmela Italia nata a Sala Consilina (SA) il 03/05/1919, CF:RTNCML19E43H6830 Proprieta` per 1/2 - ROTUNNO Caterina nata a Sala Consilina il 30/08/1914, CF:RTNCRN14M70H683H Proprieta` per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part.lle graffate 1748, Sub. 1 1749, Sub. 2 Categoria A/6, Classe 3, Cons. 4 vani, Rendita €. 194,19 Lire 376.000 Via Dante 36, piano: 1	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/03/1993 - UR Sede SALA CONSILINA (SA) Registrazione Volume 273 n. 192 registrato in data 15/05/1993 - SUCESSIONE Voltura n. 8412.1/1993 - Pratica n. 479799 in atti dal 13/12/2001
dal 16/12/1996 al 11/06/2003	- AMABILE Francesco nato a Polla (SA) il 29/07/1972, CF:MBLFNC72L29G793F Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part.lle graffate 1748, Sub. 1 1749, Sub. 2 Categoria A/6, Classe 3, Cons. 4 vani, Rendita €. 194,19 Lire 376.000 Via Dante 36, piano: 1	Atto del 16/12/1996 Pubblico ufficiale NOT. A. BRUNO Sede SALA CONSILINA (SA) Repertorio n. 118448 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2033.1/1997 in atti dal 23/09/1997
Dal 11/06/2003 al 17/12/2003	- AMABILE Francesco nato a Polla (SA) il 29/07/1972, CF:MBLFNC72L29G793F Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part.lle graffate 1748, Sub. 3 1749, Sub. 5 Categoria A/4, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 238,60 Via Dante 36, piano: T-1	VARIAZIONE del 11/06/2003 Pratica n. 278507 in atti dal 11/06/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6727.1/2003)



Dal 17/12/2003 al 09/12/2022	- SABATINO Francesco nato a Montesano Sulla Marcellana (Sa) il 21/12/1961, CF: SBTFC61T21F625R Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part.lle graffate 1748, Sub. 3 1749, Sub. 5 Categoria A/4, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 238,60 Via Dante 36, piano: T-1	Atto del 17/12/2003 Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 50661 registrato in data - OMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32447.1/2003 Reparto PI di SALERNO in atti dal 31/12/2003
Dal 09/12/2022 al 12/12/2012	- SABATINO Francesco nato a Montesano Sulla Marcellana (Sa) il 21/12/1961, CF: SBTFC61T21F625R Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part.lle graffate 1748, Sub. 3 1749, Sub. 5 Categoria A/4, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 238,60 Via Dante 36, piano: T-1	VARIAZIONE del 07/12/2022 Pratica n. SA0185037 in atti dal 09/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.8335857.07/12/2022 ESATTA RAPP.NE GRAFICA (n. 185037.1/2022) Annotazione di immobile: si conferma ilclassamento proposto Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dal 12/12/2022 ad oggi	- SABATINO Francesco nato a Montesano Sulla Marcellana (Sa) il 21/12/1961, CF: SBTFC61T21F625R Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part.lle graffate 1748, Sub. 3 1749, Sub. 5 Categoria A/4, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 238,60 Via Dante 36, piano: T-1	VARIAZIONE del 09/12/2022 Pratica n. SA0185710 in atti dal 12/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.8359304.09/12/2022 ESATTA RAPP.NE GRAFICA (n. 185710.1/2022) Annotazione di immobile: si conferma ilclassamento proposto Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza dell'atto d'acquisto del 17/12/2003 rep. n. 50661 trascritto in suo favore con la **Proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni, pertanto **non esistono quote indivise**.

QUESITO N. 8

VERIFICARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Provenienza ventennale:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1993 al 16/12/1996	- ROTUNNO Carmela Italia nata a Sala Consilina (SA) il 03/05/1919, CF:RTNCML19E43H6830 Proprieta` per ½ - ROTUNNO Caterina nata a Sala Consilina il 30/08/1914, CF:RTNCRN14M70H683H Proprieta` per 1/2	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. del Registro	04/10/1993	25298	20947
Dal 16/12/1996 al 17/12/2003	- AMABILE Francesco nato a Polla (SA) il	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sala Consilina	15/05/1993	192	273
		Compravendita			
Dal 16/12/1996 al 17/12/2003	- AMABILE Francesco nato a Polla (SA) il	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agnese Bruno	16/12/1996	118448	



	29/07/1972, CF:MBLFNC72L29G793F Proprietà per 1/1	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	08/01/1997	822	749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1982 ad oggi	- SABATINO Francesco nato a Montesano Sulla Marcellana (Sa) il 21/12/1961, CF: SBTFC61T21F625R Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Buonocore Ermanno	17/12/2003	50661	16612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PI di Salerno	18/12/2003	44212	32447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato, come sopra descritto, in forza dell'atto d'acquisto del 17/12/2003 rep. n. 50661 trascritto in suo favore.

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Formalità pregiudizievoli:

Formalità			
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Buonocore Ermanno	17/12/2003	50662	
Iscrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Salerno	18/12/2003	44227	7421
Verbale di pignoramento immobili			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale Sala Consilina	11/11/2005	724	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Salerno	03/02/2006	6655	3706
Verbale di pignoramento immobili			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
U.G. Tribunale di Lagonegro	16/06/2020	605	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Salerno	27/07/2020	22645	17469

vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

- Non risultano pendenti altre procedure esecutive;
- Non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili;
- Non risultano provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge;
- Non vi sono vincoli storico-artistici;
- Non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto e di uso e abitazione;
- Non esiste alcuna formalità, vincolo e/o onere, anche di natura condominiale.
- Il bene sopra descritto non è interessato da espropriazioni per pubblica utilità.



QUESITO N. 9

DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI. AI SENSI DEL NOVELLATO ART.569 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA 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

➤ Lotto Unico

Bene N° 1 – Immobile ad uso abitativo ubicato in Sala Consilina (SA) – Via Dante, 36,
F. 46 p.lla 1748 Sub. 3 e F. 46 p.lla 1749 Sub. 5 - Categoria A4, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 238,60. Piani T-1.

Calcolo della consistenza

Consistenza						
Allegato C del DPR 138/1998						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani con funzione principale	65,48 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,60/2,75m	1
Vani accessori non comunicanti	9,57 mq	17,00 mq	0,25	4,00 mq	1,93/1,95m	T
Portici, balconi, verande ed area scoperta, comunicanti	5,27 mq	5,00 mq	0,30	2,00 mq		1
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		

Trattasi di immobile in Categoria catastale A4 posto in posizione centrale e nel perimetro urbano, centro storico, Fascia centrale, Zona B1,



per uno stato di conservazione normale, l'Osservatorio Immobiliare primo semestre 2022 riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	810	L	2,1	2,9	L

Calcolo valore OMI

Cat.	Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo	Superficie	Piano	Valore stima
A/4	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	810	102	Primo	67.514,29 €
$K = (0,50 + 3 \times 0,40) / 4 = 0,425$			CC globale = 0,952381				
Valore normale unitario = $610,00 + (810,00 - 610,00) \times 0,425 = 695,00$							
Valore normale unitario corretto = $695,00 \times 0,952381 = 661,90$							
Valore normale = $661,90 \times 102,00$							

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il **Market Comparison Approach (MCA)**, procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare (subject) con altri immobili di cui si hanno dati certi (comparabili). Tale metodo permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili simili, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canoni noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Mediante il confronto delle caratteristiche tecnico economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Secondo la norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Per la individuazione dei comparabili si è proceduto ad effettuare una accurata ricerca degli atti di compravendita stipulati di recente su immobili con caratteristiche simili e nello stesso segmento di mercato. Tale ricerca ha dato i seguenti risultati:

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Foglio n.46, particella n.1745, sub.10, Via Vittorio Alfieri, piano T-2-3, Cat. A/4, classe 2, vani 8 Compravendita del 23/03/2022 Rep. n.240 Racc. n.187, rogante Tiziana Barretta Registro generale 12559 Registro particolare 9948
COMPARABLE 2:	foglio 46, p.lla 2909, sub 3, via Valle Maura N. 8 piano 1 Compravendita del 24/08/2022 Rep. n.320 Racc. n.258, rogante Tiziana Barretta Registro generale 37044 Registro particolare 29443
COMPARABLE 3:	foglio 46, particella 1118 sub 1, VIA CASTELLO, SNC, piano: T-1-2-3 Compravendita del 20/04/2022 Rep. n.786 Racc. n.543, rogante Nicola Maria Angone Registro generale 18522 Registro particolare 14659
COMPARABLE 4:	Foglio n.46, particella n.1745, sub.4, Via Vittorio Alfieri, piano 1, Cat. A/4, classe 1, vani 7 Compravendita del 04/07/2022 Rep. n.4266 Racc. n.3256, rogante Elisabetta Falco Registro generale 29228 Registro particolare 23163



CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	SUBJECT
Prezzo di vendita	43.500	65.000	11.000	70.000	
DATA DEL CONTRATTO					
Data del contratto	23/03/2022	24/08/2022	20/04/2022	04/07/2022	03/01/2023
Differenziale (in mesi)	9	4	9	6	
SUPERFICIE					
Superficie commerciale m ²	224	94	103	186	102
Prezzo unitario a m ²	194	691	107	376	
Superficie principale m ²	190,96	91,35	98,82	185,57	96,25
Differenziale	-94,71	4,9	-2,57	-89,32	
Prezzo marginale	107	107	107	107	
Prezzo della caratteristica	-10.134	524	-275	-9.557	
CANTINE NON COLLEGATE AI					
Superficie m ²	35,16	0	12,67	0	17
Valore numerico	35,16		12,67		
Differenziale	-18,16	17	4,33	17	
Valore percentuale	25	25	25	25	
Prezzo marginale	27	27	27	27	
Prezzo della caratteristica	-490	459	117	459	
BALCONI SCOPERTI					
Superficie m ²	15,99	10,58	4,04	1,73	5
Valore numerico	15,99	10,58	4,04	1,73	
Differenziale	-10,99	-5,58	0,96	3,27	
Valore percentuale	30	30	30	30	
Prezzo marginale	32	32	32	32	
Prezzo della caratteristica	-352	-179	31	105	
SOTTOTETTI PRATICABILI					
Superficie m ²	80,99	0	0	0	0
Valore numerico	80,99				
Differenziale	-80,99				
Valore percentuale	25	25	25	25	
Prezzo marginale	27	27	27	27	
Prezzo della caratteristica	-2.187				
LIVELLO DI PIANO					
Piano	Terzo	Primo	Secondo	Primo	Primo
Ultimo piano	SI		SI		
Valore numerico		1	1	1	1
Differenziale	1				
Rapporto mercantile	0,57363	0,57363	0,57363	0,57363	
Prezzo marginale	24.953	37.286	6.310	40.154	
Prezzo della caratteristica	24.953				
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE					
Stato di manutenzione	Scadente	Normale	Normale	Scadente	Scadente
Valore numerico	1	2	2	1	1
Differenziale	0	-1	-1	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	305	305	305	305	
Prezzo marginale	68.320	28.670	31.415	56.730	
Prezzo della caratteristica		-28.670	-31.415		
RISULTATI					
Prezzo corretto	55.290	37.134	-20.542	61.007	
Prezzo corretto unitario al m ²	247	395	-199	328	
Prezzo corretto medio	33.222	33.222		33.222	
Scarto %	66,43	11,78		83,63	
Scarto assoluto	22.068	3.912		27.785	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	325,71 €
---------------------------------------	-----------------



Valore catastale:	30.063,60 €	
Valore OMI:	67.514,29 €	
Valore Monoparametrico	34.884,00 €	
Valore stimato:	33.222,42 €	Divergenza con stima monoparametrica -4,76% (€ 33.222,42 - € 34.884,00) / € 34.884,00
Valore stimato arrotondato:	33.222,00 €	

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Valore di stima arrotondato
Bene N° 1 – Appartamento ubicato in Sala Consilina (SA) – Via Dante, 16 Identificato al catasto Fabbricati: F. 46 p.lle 1748 Sub. 3 e 1749 Sub.5 - Categoria A4, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 238,60. Piani T-1.	102,00 mq	325,71 €/mq	€ 33.222,42	100,00%	€ 33.222,00

VALORE STIMATO € 33.222,00
(euro trentatremiladuecentoventidue/00)

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	0,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0,00	€

Valore finale di stima: € 33.222,00

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile ed al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione una riduzione del valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 15%.

Prezzo base d'asta: € 33.222,00- 15% = € 28.238,70

QUESITO N. 10

FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO CATASTALE;

➤ Lotto Unico

- **Bene N° 1** – Immobile ad uso abitativo ubicato in Sala Consilina (SA) – Via Dante, 36 F. 46 p.lle 1748 Sub. 3 e F. 46 p.lle 1749 Sub. 5 - Categoria A4, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 238,60. Piani T-1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1.



Il bene è confinante sul lato sud sud/oves con via Dante, con Via Alfieri sul lato nord nord/est ed a sud/est con proprietà Amodio Raffaele.

QUESITO N. 11

ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL COMPENDIO È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; LADDOVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, 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, LA RISPONDEZZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E, IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

In occasione del primo accesso all'immobile, avvenuto in data 31/10/2022 unitamente al Custode Giudiziario, ne è stata rilevata l'occupazione da parte del Sig. Dragulescu Costantin con la sua convivente, senza alcun titolo giustificativo valido.

Per precisione: l'occupante ha posseduto il bene in questione in forza di contratto di locazione registrato a Sala Consilina il 08/10/2010 al n.712 e stipulato in data 07/10/2010 della durata di quattro anni, con il precedente Custode Giudiziario nell'ambito della procedura n. 53/2005 di R.G.E. del Tribunale di Sala Consilina con uguale debitore, estinta in data 03/12/2019 (*allegato n.1*). Pertanto dal 07/10/2014 il Sig. Dragulescu ha continuato ad abitare l'immobile senza alcun titolo valido.

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, come già specificato al quesito 8 della presente.

QUESITO N. 12

ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.

Il bene pignorato non risulta essere oggetto di alcuna procedura espropriativa.



QUESITO N. 13

PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Vedi Allegati

QUESITO N. 14

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

➤ **Lotto Unico**

- Abitazione di tipo popolare;
- Piena ed intera proprietà di immobile sito in Sala Consilina (Sa) alla Via Dante, Piani T-1;
- Composto da: al piano terra da, scala esterna di accesso, ingresso, un bagno, una cucina/pranzo e due letti. Al piano terra è presente un deposito, posto nel centro storico;
- confina: sul lato sud sud/oves con via Dante, con Via Alfieri sul lato nord nord/est ed a sud/est con altra proprietà;
- Occupato senza alcun titolo valido;
- è riportato al C.F. del Comune di Sala Consilina al foglio 46 p.lle graffate 1748 sub 3 e 1749 sub 5, Categoria A4, Cl. 2, Consistenza 5,5 vani;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- l'epoca di realizzazione è antecedente al 02/09/1967, presumibilmente tra la fine del 1800 ed il primo decennio del 1900. Non sono presenti a carico dell'immobile alcun provvedimento autorizzativo, pertanto da considerarsi legittimato;
- Ricade in Zona residenziale storica A degli strumenti urbanistici del Comune;

PREZZO BASE euro **€ 28.238,70**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latronico, lì 09/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. De Luca Fausto

