

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 16/2020 R.G.E.

PERIZIA DI STIMA

L'Esperto

Dott. Arch. Daniela Calvanese

data: 28 Dicembre 2021

DOTT. ARCH. DANIELA CALVANESE

Via G.Garibaldi n. 131 - cap 84033 Montesano sulla Marcellana (SA)

Tel e fax 0975863184 cell. 3478438626 pec:daniela.calvanese@architettisalernopec.it

e - mail: archcalvanese@libero.it



INDICE

| | |
|--|--------|
| <i>Premessa</i> | pag. 3 |
| <i>Controlli preliminari</i> | pag. 3 |
| <i>QUESITO n. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento</i> | pag. 4 |
| <i>Formazione dei lotti</i> | pag. 4 |

LOTTO A

| | |
|---|---------|
| <i>QUESITO n. 2: ricostruire i passaggi di proprietà</i> | pag. 10 |
| <i>QUESITO n. 3: individuazione e descrizione dei beni</i> | pag. 10 |
| <i>QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni</i> | pag. 16 |
| <i>QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i> | pag. 16 |
| <i>QUESITO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica</i> | pag. 17 |
| <i>QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili</i> | pag. 18 |
| <i>QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i> | pag. 18 |
| <i>QUESITO n. 9: suolo demaniale</i> | pag. 19 |
| <i>QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i> | pag. 19 |
| <i>QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i> | pag. 20 |
| <i>QUESITO n. 12: valutazione</i> | pag. 20 |
| <i>QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa</i> | pag. 22 |
| <i>QUESITO n. 14: certificazioni</i> | pag. 22 |

LOTTO B

| | |
|---|---------|
| <i>QUESITO n. 2: ricostruire i passaggi di proprietà</i> | pag. 24 |
| <i>QUESITO n. 3: individuazione e descrizione dei beni</i> | pag. 24 |
| <i>QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni</i> | pag. 28 |
| <i>QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i> | pag. 28 |
| <i>QUESITO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica</i> | pag. 29 |
| <i>QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili</i> | pag. 30 |
| <i>QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i> | pag. 30 |
| <i>QUESITO n. 9: suolo demaniale</i> | pag.31 |
| <i>QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i> | pag. 31 |
| <i>QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i> | pag. 31 |
| <i>QUESITO n. 12: valutazione</i> | pag. 31 |
| <i>QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa</i> | pag. 33 |
| <i>QUESITO n. 14: certificazioni</i> | pag. 33 |



LOTTO C

| | |
|---|----------------|
| <i>QUESITO n. 2: ricostruire i passaggi di proprietà</i> | <i>pag. 35</i> |
| <i>QUESITO n. 3: individuazione e descrizione dei beni... ..</i> | <i>pag. 35</i> |
| <i>QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni.....</i> | <i>pag. 39</i> |
| <i>QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto.....</i> | <i>pag. 39</i> |
| <i>QUESITO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica.....</i> | <i>pag. 40</i> |
| <i>QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili.....</i> | <i>pag. 41</i> |
| <i>QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni.....</i> | <i>pag. 41</i> |
| <i>QUESITO n. 9: suolo demaniale.....</i> | <i>pag. 42</i> |
| <i>QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri.....</i> | <i>pag. 42</i> |
| <i>QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i> | <i>pag. 42</i> |
| <i>QUESITO n. 12: valutazione.....</i> | <i>pag. 42</i> |
| <i>QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa.....</i> | <i>pag. 44</i> |
| <i>QUESITO n. 14: certificazioni.....</i> | <i>pag. 44</i> |
| | |
| <i>Conclusioni.....</i> | <i>pag. 45</i> |
| <i>Allegati</i> | |



Premessa

Ill.mo G. E. del Tribunale di Lagonegro (PZ) Dott. Aniello Maria De Piano.

Con decreto del 02.12.2020, io sottoscritta **Arch. Daniela Calvanese**, iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1127, sono stata nominata esperto dalla S.V.I. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 16/2020 R.G.E. promossa da [REDACTED]

In data 07.12.2020 depositavo il verbale di incarico debitamente sottoscritto con firma digitale e prestavo il giuramento di rito.

In data 23 febbraio 2021 eseguivo l'accesso ed il rilievo degli immobili pignorati alla presenza del sig. [REDACTED] e della custode giudiziaria Avv. Barbara Pisoni.

Per la stesura della presente perizia, oltre all'esame del fascicolo, ho eseguito visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e mi sono recata presso l' Ufficio Tecnico e presso l'ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Teggiano (SA) per estrarre copie di documentazione agli atti e certificati.

CONTROLLI PRELIMINARI

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il creditore procedente ha depositato la seguente documentazione ipocatastale:

- certificato di iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- visure storiche catastali;
- estratto di mappa del Catasto Terreni.

Dall'esame della suddetta documentazione non risulta l' Accettazione tacita dell'eredità di

[REDACTED].



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Oggetto di pignoramento sono i seguenti beni in Teggiano (SA) alla via Provinciale delle Forbici: porzione di fabbricato composto da due appartamenti di cinque vani e accessori ognuno costituenti l'intero secondo piano, locale esposizione ed ufficio al piano terra e laboratorio adibito alla lavorazione del marmo al piano seminterrato confinanti in blocco con corte comune per più lati, proprietà eredi [REDACTED].

Gli immobili sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano (SA):

- **al foglio 47, mappale 343 sub 5**, via delle Forbici, p.2, int. 4, categ A/2, cl. 2, vani 7, R.C. Euro 325,37;
- **al foglio 47, mappale 343 sub 6**, via delle Forbici, p.2, int 5, categ A/2, cl. 2, vani 7, R.C. Euro 325,37;
- **al foglio 47, mappale 343 sub 10**, via delle Forbici, p. T, cat. C/3, cl. 2, mq 48 Euro 94,20;
- **laboratorio al foglio 47, mappale 343 sub 12**, via delle Forbici, piano S1, cat. C/3, cl. 2, mq 119, R.C. Euro 233,54.

I beni sono stati pignorati con atto del 06.02.2020 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data **20.02.2020** ai nn. 6497/5137 contro le proprietarie sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

Formazione dei lotti

Le caratteristiche degli immobili pignorati consentono la formazione dei seguenti lotti di vendita:

LOTTO A - **laboratori al foglio 47, mappale 343 sub 10**, cat. C/3, cl. 2, mq 48, sup. totale mq 53, R.C. Euro 94,20, piano terra e **al foglio 47, mappale 343 sub 12**, cat. C/3, cl. 2, mq 119, sup. totale mq 133, R.C. Euro 233,54, piano S1.



LOTTO B - appartamento al foglio 47, mappale 343 sub 5, cat. A/2, cl. 2, vani 7, R.C.
Euro 325,37, piano 2 interno 4.

LOTTO C - appartamento al foglio 47, mappale 343 sub 6, cat. A/2, cl. 2, vani 7, R.C.
Euro 325,37, piano 2 interno 5.



Estratto di mappa



Catasto ortofoto



Scala 1:2.000



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community
Provincia di Salerno



Data: 02/12/2021





Foto n. 1 – prospetto sud est



Foto n. 2 – prospetto sud ovest





Foto n. 3 –prospetto nord est



Foto n. 4 –prospetto ovest



LOTTO A



QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla Certificazione Ipotecaria si evince che gli immobili in Catasto Fabbricati al foglio 47 p.lle 343 sub 10 e 343 sub 12 sono pervenuti per 1/3 a [REDACTED], per 1/3 a [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Sala Consilina presso l'Ufficio del Registro rep. 89/355 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il **29.9.2004** R.G. 44786, R.P.34609.

La restante quota è pervenuta per 1/6 a [REDACTED] e per 1/6 a [REDACTED] in forza di successione testamentaria di [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Sala Consilina presso l'Ufficio del Registro rep. 362/9990/18 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il **04.10.2019** R.G. 38819, R.P.29646.

A [REDACTED] i beni suddetti pervennero in virtù di Atto di Divisione del 29.12.1990, rep. 40748 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data **04.03.1991** ai nn. 7425/6206,

Risulta Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] e trascritta il 04.07.2017 ai nn. 25878/20071.

QUESITO n. 3: descrizione del lotto

Descrizione degli immobili

Locali destinati a laboratorio per arti e mestieri al piano terra e al piano seminterrato del fabbricato in Teggiano (SA) alla via delle Forbici, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano, rispettivamente:

1. **al foglio 47, mappale 343 sub 10**, cat. C/3, cl. 2, consistenza m² 48, superficie catastale m² 53, R.C. Euro 94,20, via delle Forbici, piano T;
2. **al foglio 47, mappale 343 sub 12**, cat. C/3, cl. 2, consistenza m² 119, superficie catastale m² 133, R.C. Euro 233,54, via delle Forbici, piano S1.



Il fabbricato è situato all'esterno dell'abitato di Teggiano, a circa 2 km dal centro, in "Area Agricola", lungo la strada che conduce al centro del paese e in prossimità del cimitero.

L'edificio è a pianta rettangolare e si sviluppa su sei livelli: piano seminterrato, piano terra, primo piano, secondo piano, terzo piano e soffitta. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, dal Certificato di Idoneità Statica risulta che le fondazioni sono composte da plinti in c.a. isolati poggianti su terreno roccioso, struttura portante composta da pilastri e travi in calcestruzzo cementizio armato, solai del tipo latero-cementizio gettati in opera, copertura a due falde sfalsate realizzate con solai inclinati del tipo latero-cementizio gettati in opera e sovrastante manto in tegole di argilla, scale tra il primo ed il secondo piano del tipo a travi a ginocchio e gradini a sbalzo in c.a. mentre le rampe che vanno dal piano secondo fino al sottotetto sono del tipo a soletta rampante sempre in calcestruzzo cementizio armato, tompagnatura in blocchetti di calcestruzzo pressovibrato e mattoni forati.

Il laboratorio al piano terra è costituito da un unico locale di m² 41,00 e altezza di m 3,20, attualmente adibito ad ufficio ed esposizione con accesso dall'androne condominiale e dalla porta vetrata prospettante sulla corte.

Si segnala che il piano seminterrato, composto dall'unità immobiliare al F. 47 p.lle 343 sub 12 di proprietà delle debitrici e dall'unità immobiliare al F. 47 p.la 343 sub 11 intestata a terzi, risulta indiviso. Al momento del rilievo, in corrispondenza del confine tra le due proprietà era stata apposta una grata, come si evince dalle allegate foto n. 9 e n. 10.

Il locale è pavimentato con lastre di marmo. Le porte d'ingresso sono in alluminio, gli infissi esterni sono in legno con persiane oscuranti avvolgibili. Una saracinesca metallica è posta a chiusura dell'ingresso principale prospettante sulla corte.

Il locale è privo di riscaldamento. Lo stato di manutenzione è buono.

Il laboratorio al piano seminterrato risulta allo stato grezzo, con pavimentazione in cemento e privo di intonaco di rifinitura interno ed esterno; le finestre sono del tipo con telaio in ferro con lastre di vetro. La superficie è di m² 122,00 l'altezza è di m 4,60. Si accede al locale da un'ampia apertura con saracinesca metallica prospettante sulla corte situata a sud ovest. Attualmente il locale è adibito a deposito. Lo stato di manutenzione del locale è discreto.

Non risultano Certificati di agibilità dei locali suddetti.

(cfr grafico di rilievo e fotografie)





Foto n. 5 – ingresso al fabbricato e al locale al piano terra



Foto n. 6 – interno locale al piano terra adibito a ufficio e sala esposizione





Foto n. 7 – ingresso al locale seminterrato



Foto n. 8 – interno locale piano seminterrato



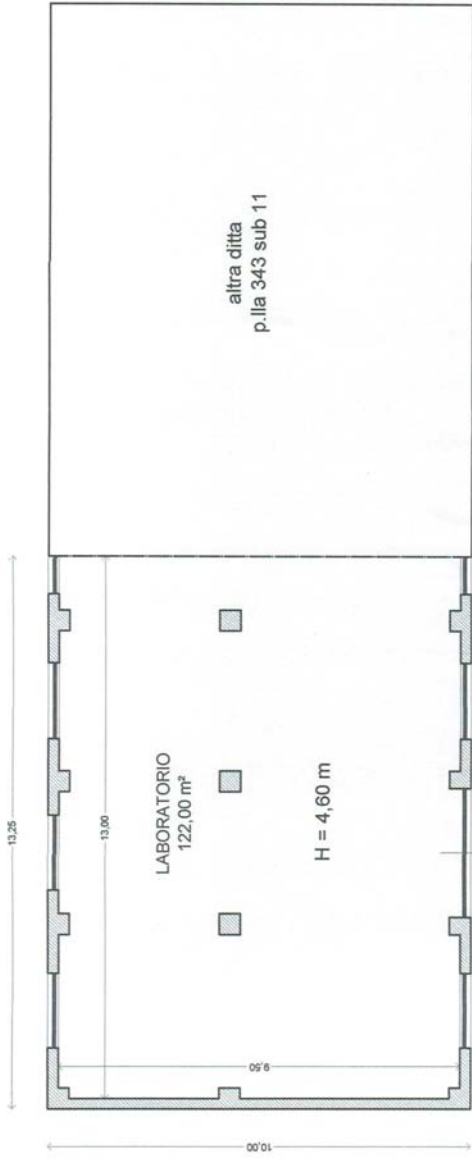


Foto n. 9 – interno locale piano seminterrato

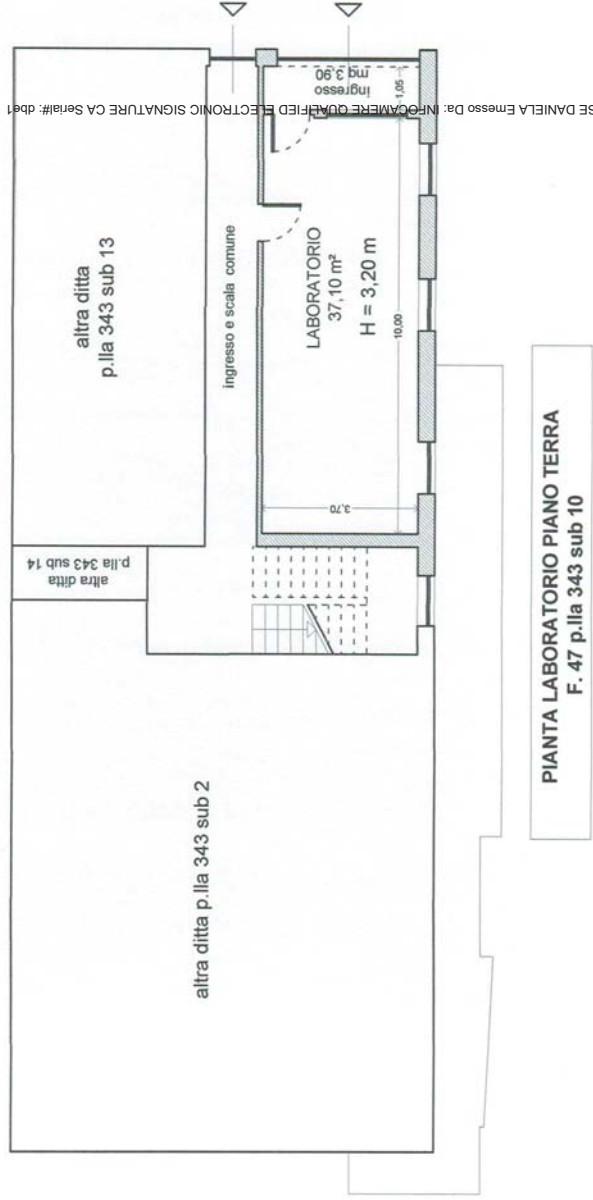


Foto n. 10 – interno locale piano seminterrato





PIANTA LABORATORIO PIANO SEMINTERRATO
 F. 47 p.lla 343 sub 12



PIANTA LABORATORIO PIANO TERRA
 F. 47 p.lla 343 sub 10

SCALA 1:100

QUESITO n. 4: procedere alla individuazione catastale dei beni componenti il lotto

Il laboratorio al piano terra è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano (SA) con i seguenti identificativi catastali:

- **al foglio 47, particella 343 sub 10**, cat. C/3, cl. 2, consistenza m² 48, superficie catastale m² 53, R.C. Euro 94,20, via Delle Forbici, piano T, ben intestato a [REDACTED] [REDACTED] (proprietaria per ½) e [REDACTED] (proprietaria per ½), confinante con ingresso e scala comuni e con corte.

Il laboratorio al piano seminterrato è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano (SA) con i seguenti identificativi catastali:

- **al foglio 47, mappale 343 sub 12**, cat. C/3, cl. 2, consistenza m² 119, superficie catastale m² 133, R.C. Euro 233,54, via Delle Forbici, piano S1, ben intestato a [REDACTED] (proprietaria per ½) e [REDACTED] (proprietaria per ½), confinante con p.lla 343 sub 11 intestata a [REDACTED] e con corte.

Per quanto riguarda la storia catastale, dalle visure storiche aggiornate si evince che entrambe le unità immobiliari risultavano all'impianto meccanografico del 30.06.1987 intestate a [REDACTED]. A seguito di atto pubblico di divisione del 29.12.1990, le unità immobiliari sono state intestate a [REDACTED]

Dal 08.03.2015 le unità immobiliari risultano intestate a [REDACTED] [REDACTED]

(cfr visure catastali aggiornate)

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

Locali destinati a laboratori per arti e mestieri al piano terra e al piano seminterrato del fabbricato in Teggiano (SA) alla via delle Forbici, con quota proporzionale di diritti sulle corti e sulle parti comuni del fabbricato. Il locale al piano seminterrato è allo stato grezzo.

Il fabbricato è situato all'esterno dell'abitato di Teggiano, a circa 2 km dal centro, in "Area Agricola", lungo la strada che conduce al centro del paese e in prossimità del cimitero.

I locali sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano, rispettivamente:



- al foglio 47, particella 343 sub 10, cat. C/3, cl. 2, consistenza m² 48, superficie catastale m² 53, R.C. Euro 94,20, via delle Forbici, piano T, confinante con ingresso e scala comuni e con corte;
- al foglio 47, mappale 343 sub 12, cat. C/3, cl. 2, consistenza m² 119, superficie catastale m² 133, R.C. Euro 233,54, via delle Forbici, piano S1, confinante con p.lla 343 sub 11 e con corte.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967.

Agli atti dell'U.T.C. del Comune di Teggiano risultano i seguenti titoli abilitativi: Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 di archiviazione pratiche di condono edilizio Legge 45/87; Certificato di Idoneità statica del 15.07.2005.

VALORE STIMATO: € 93.250,00 (euro novantatremiladuecentocinquanta/00)

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano, su richiesta della scrivente, ha prodotto e rilasciato copia dei seguenti documenti agli atti dell'U.T.C., riguardanti il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima:

- Istanza di Condo ed edilizio ai sensi dell'art. 31 e seguenti della legge 28.02.1985, n. 47 e s.m e i. presentata da [REDACTED] prot. 10339;
- Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 di archiviazione pratiche di condono edilizio Legge 45/87 relative al fabbricato alla via Provinciale delle Forbici di proprietà [REDACTED];
- Certificato di Idoneità statica del 15.07.2005.
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Stralcio della Variante al P.R.G. e norme di attuazione.

Dal Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 risulta che la costruzione del fabbricato era iniziata << in data anteriore a quella di imposizione del vincolo Legge 1497/39, che di fatto risulta imposto con D.M. 10 febbraio 1967 ...>> ed inoltre, <<che il fabbricato ricade in area esterna al centro abitato e che all'epoca della sua costruzione non era necessario



alcun provvedimento edilizio abilitativo, essendo previsto, quest'ultimo solo con decorrenza dalla data di entrata in vigore della Legge 6 Agosto 1967 n. 756 >>.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il terreno al foglio di mappa n. 47 particella 343 del Catasto Terreni del Comune di Teggiano (SA), sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, ricade in "Aree Agricole – Sistema della collina e della montagna" individuata dal vigente P.U.C. approvato con delibera del C.C. n. 26 del 21.12.2018.

L'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- P.S.A.I.: Putr5
- P.S.A.I.: Rutr5
- Paesaggistico
- Idrogeologico
- Ambito di attenzione archeologica

(cfr Copie UTC e Certificato di destinazione Urbanistica)

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

Gli immobili appartengono a [REDACTED] per la quota di ½ e a [REDACTED] per la quota di ½.

Attualmente gli immobili sono occupati, senza contratto di locazione o comodato, dalla società [REDACTED]

QUESITO n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli o oneri giuridici gravanti sui beni. Non risultano domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso.

Il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati insiste in zona soggetta ai seguenti vincoli: P.S.A.I.: Putr5; P.S.A.I.: Rutr5; Paesaggistico, Idrogeologico, Ambito di attenzione archeologica.



SEZIONE B: oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle aggiornate visure ipotecarie risulta che sugli immobili gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 23/04/2008 - Registro Particolare 2872 Registro Generale 16518
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 30736/13630 del 01/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO

ISCRIZIONE del 12/04/2013 - Registro Particolare 1199 Registro Generale 13538
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 37555/18556 del 04/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO

ISCRIZIONE del 03/07/2017 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 25554
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 3310/2224 del 22/06/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 25/11/2019 - Registro Particolare 35596 Registro Generale 46399
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. TRIBUNALE Repertorio 2051/2019 del
29/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 20/02/2020 - Registro Particolare 5137 Registro Generale 6497
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. TRIBUNALE Repertorio 166/2020 del
06/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per immobile)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.



QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risultano spese di gestione né procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: valutazione dei beni

Calcolo delle superfici

| LOCALE AL PIANO TERRA | | | |
|---|----------------------------|--------------------|----------------------------|
| Destinazione | Superficie netta | Esposizione | Condizioni |
| ingresso | m ² 3,90 | nord ovest | buone |
| laboratorio | m ² 37,10 | nord ovest | buone |
| Balcone (calcolato al 25%) | m ² 5,00 | | |
| SUPERFICIE NETTA TOTALE | m² 46,00 | | |
| SUPERFICI MURI INTERNI | m² 0,64 | | |
| SUPERFICI MURI PERIMETRALI (calcolati fino a 25 cm di spessore) | m² 6,21 | | |
| SUPERFICE COMMERCIALE | | | m² 53,00 |

| LOCALE AL PIANO SEMINTERRATO | | | |
|---|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Destinazione | Superficie netta | Esposizione | Condizioni |
| laboratorio | m ² 122,00 | nord ovest | allo stato grezzo |
| SUPERFICIE NETTA TOTALE | m² 122,00 | | |
| SUPERFICI MURI INTERNI E PERIMETRALI | m² 10,50 | | |
| SUPERFICE COMMERCIALE | | | m² 133,00 |

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta, dunque, di individuare il valore venale in comune commercio, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per la determinazione del valore dell'immobile ho eseguito una prima valutazione considerandoli in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi da pesi, vincoli e da persone e cose.



Nell'applicare il procedimento di stima sintetico per confronto ho eseguito accertamenti sulle recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e svolto indagini sui prezzi di mercato.

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al primo semestre 2021 e sono giunta alla individuazione del valore medio di € **650,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

Ho tenuto conto del discreto grado di appetibilità, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche, e ho applicato i seguenti coefficienti di merito.

Per il laboratorio al piano terra:

| | |
|---|-------|
| Costruzione risalente ad oltre quarant'anni | 0 % |
| In posizione intermedia | 0 % |
| In buono stato | 0 % |
| Riscaldamento assente | - 5 % |
| Al piano terreno con accesso carraio | 0 % |

Per ottenere il **valore di mercato** degli immobili ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente trovata per il prezzo medio individuato e ho applicato i coefficienti di merito:

$$m^2 53,00 \times \text{€}/m^2 650,00 - 5\% = \text{€ } 32.730,00$$

(euro trentaduemilasettecentotrenta/00)

Per il laboratorio al piano seminterrato:

| | |
|---|-----|
| Costruzione risalente ad oltre quarant'anni | 0 % |
| In posizione intermedia | 0 % |



| | |
|---|--------|
| Da ristrutturare | - 10 % |
| Riscaldamento assente | - 5 % |
| Al piano seminterrato con accesso carraio | - 15 % |

$$\text{m}^2 133,00 \times \text{€}/\text{m}^2 650,00 - 30\% = \text{€ } 60.520,00$$

(euro sessantamilacinquecentoventi/00)

Il valore complessivo degli immobili componenti il LOTTO A è, dunque il seguente:

$$\text{€ } 32.730,00 + \text{€ } 60.520,00 = \text{€ } 93.250,00$$

(euro novantatremiladuecentocinquanta/00)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dagli estratti di Matrimonio si evince che:

- in data 14.08.1985 nel Comune di Teggiano (SA) i sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
si sono uniti in matrimonio;
- in data 22.09.1958 nel Comune di Teggiano (SA) i sigg. [REDACTED]
[REDACTED], si sono uniti in matrimonio.

Su entrambi gli Estratti non risultano annotazioni.

(cfr Estratti di matrimonio)



LOTTO B



QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla certificazione Ipocatastale si evince che l'appartamento in Teggiano (SA) al foglio 47, mappale 343 sub 5 è pervenuto per 1/3 a [REDACTED] e per 1/3 a [REDACTED] in forza di successione testamentaria di [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Sala Consilina presso l'Ufficio del Registro rep. 89/355 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il **29.9.2004** R.G. 44786, R.P.34609.

La restante quota è pervenuta per 1/6 a [REDACTED] e per 1/6 a [REDACTED] in forza di successione testamentaria di [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Sala Consilina presso l'Ufficio del Registro rep. 362/9990/18 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il **04.10.2019** R.G. 38819, R.P.29646.

L'intero secondo piano dell'edificio in Teggiano alla contrada Petrone >> (corrispondente alle unità immobiliari al foglio 47 p.lle 343 sub 5 e 343 sub 6) << ... con il diritto pro quota alla comunione della scala, del portone, dell'andito d'ingresso, dei servizi, idrici, igienici e di riscaldamento di cui potrà essere dotato l'edificio, del piazzale antistante, degli spazi comuni latitanti a servizio dello stabile, del tetto, del soppalco o sottotetto, dell'ascensore e di quanto altro ritenuto di uso comune per legge e per destinazione >>, pervenne a [REDACTED] in virtù di Atto di Divisione del 02.12.1970 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data **15.12.1970** ai nn. 30515/26726, contro [REDACTED]

Risulta Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] e trascritta il 04.07.2017 ai nn. 25878/20071.

QUESITO n. 3: descrizione del lotto

Descrizione degli immobili

Appartamento al secondo piano del fabbricato in Teggiano (SA) alla via delle Forbici, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano al foglio 47, mappale 343 sub 5, cat. A/2, cl. 2, vani 7, R.C. Euro 325,37, piano 2 interno 4.



Il fabbricato è situato all'esterno dell'abitato di Teggiano, a circa 2 km dal centro, in "Area Agricola" lungo la strada che conduce al centro del paese e in prossimità del cimitero.

L'edificio è a pianta rettangolare e si sviluppa su sei livelli: piano seminterrato, piano terra, primo piano, secondo piano, terzo piano e soffitta. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, dal Certificato di Idoneità Statica risulta che le fondazioni sono composte da plinti in c.a. isolati poggianti su terreno roccioso, struttura portante composta da pilastri e travi in calcestruzzo cementizio armato, solai del tipo latero-cementizio gettati in opera, copertura a due falde sfalsate realizzate con solai inclinati del tipo latero-cementizio gettati in opera e sovrastante manto in tegole di argilla, scale tra il primo ed il secondo piano del tipo a travi a ginocchio e gradini a sbalzo in c.a. mentre le rampe che vanno dal piano secondo fino al sottotetto sono del tipo a soletta rampante sempre in calcestruzzo cementizio armato, tompagnatura in blocchetti di calcestruzzo pressovibrato e mattoni forati.

L'appartamento con accesso dall'ingresso e dalla scala comuni, si presente allo stato grezzo ed è privo di impianti. Risultano tramezzature parziali prive di intonaco, infissi esterni e persiane oscuranti avvolgibili. La superficie interna netta è di m² 100,40 e altezza di m 2,90.

Versa in stato di abbandono e necessita di interventi di ristrutturazione e completamento.

(cfr grafico di rilievo e fotografie)



Foto n. 11 – ingresso all'appartamento



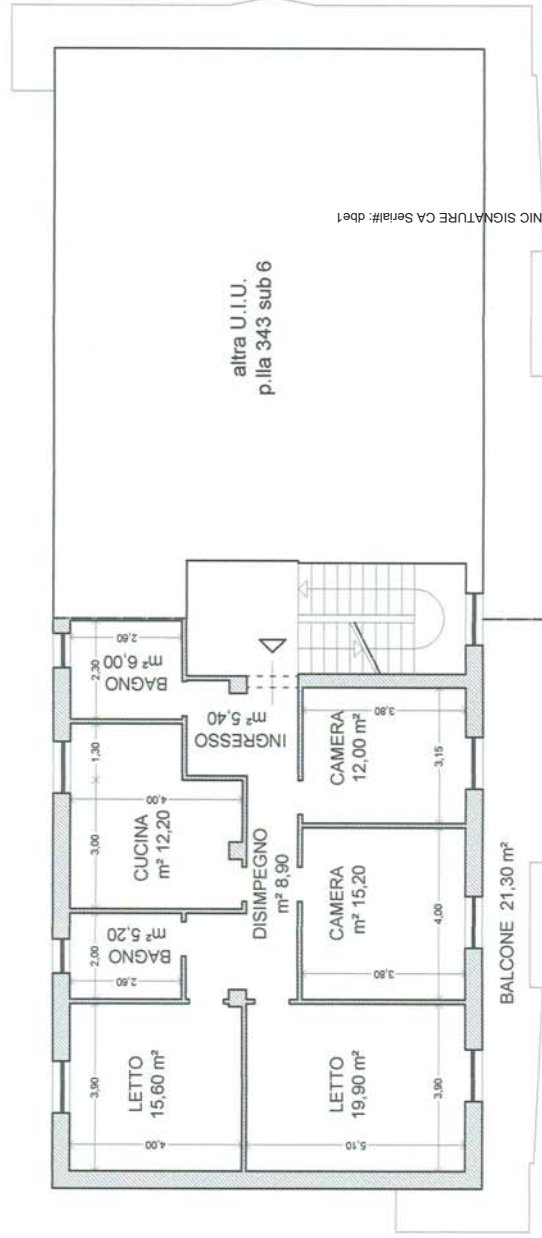


Foto n. 12 – locale interno



Foto n. 13 – locale interno





altra U.I.U.
 p.IIa 343 sub 6

PIANTA APPARTAMENTO SECONDO PIANO
F. 47 p.IIa 343 sub 5

SCALA 1:100

QUESITO n. 4: procedere alla individuazione catastale dei beni componenti il lotto

L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano (SA) con i seguenti identificativi catastali:

- **al foglio 47, mappale 343 sub 5**, cat. A/2, cl. 2, vani 7, superficie catastale totale m² 129, totale escluse aree scoperte m² 123, R.C. Euro 325,37, via Delle Forbici piano 2 interno 4, ben intestato a [REDACTED] (proprietaria per ½) e [REDACTED] (proprietaria per ½), confinante con scala comune e con p.lla 343 sub 6 intestata alla stessa ditta.

Per quanto riguarda la storia catastale, dalle visure storiche aggiornate si evince che l'unità immobiliare risultava all'impianto meccanografico del 30.06.1987 intestata a [REDACTED]

Dal 08.03.2015 l'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED].
(cfr visure catastali aggiornate)

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

Appartamento allo stato grezzo al secondo piano del fabbricato in Teggiano (SA) alla via delle Forbici, con quota proporzionale di diritti sulle corti e sulle parti comuni del fabbricato. L'edificio è situato all'esterno dell'abitato di Teggiano, a circa 2 km dal centro, in "Area Agricola" del Vigente P.U.C., lungo la strada che conduce al centro del paese e in prossimità del cimitero.

L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano al foglio 47, mappale 343 sub 5, cat. A/2, cl. 2, vani 7, superficie catastale totale m² 129, totale escluse aree scoperte m² 123, R.C. Euro 325,37, via Delle Forbici piano 2 interno 4.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967.

Agli atti dell'U.T.C. del Comune di Teggiano risultano i seguenti titoli abilitativi: Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 di archiviazione pratiche di condono edilizio Legge 45/87; Certificato di Idoneità statica del 15.07.2005.

VALORE STIMATO: € 48.770,00 (euro quarantottomilasettecentosettanta/00)



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano, su richiesta della scrivente, ha prodotto e rilasciato copia dei seguenti documenti agli atti dell'U.T.C., riguardanti il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima:

- Istanza di Condono edilizio ai sensi dell'art. 31 e seguenti della legge 28.02.1985, n. 47 e s.m e i. presentata da [REDACTED] prot. 10339;
- Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 di archiviazione pratiche di condono edilizio Legge 45/87 relative al fabbricato alla via Provinciale delle Forbici di proprietà [REDACTED]
- Certificato di Idoneità statica del 15.07.2005.
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Stralcio della Variante al P.R.G. e norme di attuazione.

Dal Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 risulta che la costruzione del fabbricato era iniziata << in data anteriore a quella di imposizione del vincolo Legge 1497/39, che di fatto risulta imposto con D.M. 10 febbraio 1967 ...>> ed inoltre, <<che il fabbricato ricade in area esterna al centro abitato e che all'epoca della sua costruzione non era necessario alcun provvedimento edilizio abilitativo, essendo previsto, quest'ultimo solo con decorrenza dalla data di entrata in vigore della Legge 6 Agosto 1967 n. 756 >>.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il terreno al foglio di mappa n. 47 particella 343 del Catasto Terreni del Comune di Teggiano (SA), sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, ricade in "Aree Agricole – Sistema della collina e della montagna" individuata dal vigente P.U.C. approvato con delibera del C.C. n. 26 del 21.12.2018.

L'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- P.S.A.I.: Putr5
- P.S.A.I.: Rutr5
- Paesaggistico
- Idrogeologico
- Ambito di attenzione archeologica

(cfr Copie UTC e Certificato di destinazione Urbanistica)



QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

Gli immobili appartengono a [REDACTED] per la quota di ½ e a [REDACTED] per la quota di ½.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli o oneri giuridici gravanti sui beni. Non risultano domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso.

Il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati insiste in zona soggetta ai seguenti vincoli: P.S.A.I.: Putr5; P.S.A.I.: Rutr5; Paesaggistico, Idrogeologico, Ambito di attenzione archeologica.

SEZIONE B: oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle aggiornate visure ipotecarie risulta che sugli immobili gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 23/04/2008 - Registro Particolare 2872 Registro Generale 16518
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 30736/13630 del 01/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO

ISCRIZIONE del 12/04/2013 - Registro Particolare 1199 Registro Generale 13538
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 37555/18556 del 04/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO

ISCRIZIONE del 03/07/2017 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 25554
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 3310/2224 del 22/06/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 25/11/2019 - Registro Particolare 35596 Registro Generale 46399
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. TRIBUNALE Repertorio 2051/2019 del



29/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 20/02/2020 - Registro Particolare 5137 Registro Generale 6497
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. TRIBUNALE Repertorio 166/2020 del
06/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per immobile)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risultano spese di gestione né procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: valutazione dei beni

Calcolo delle superfici

| VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------|
| Destinazione | Superficie netta | Esposizione | Condizioni |
| ingresso | m ² 5,40 | centrale | allo stato grezzo |
| disimpegno | m ² 8,90 | centrale | allo stato grezzo |
| cucina | m ² 12,20 | nord est | allo stato grezzo |
| bagno | m ² 6,00 | nord est | allo stato grezzo |
| camera | m ² 15,20 | sud ovest | allo stato grezzo |
| camera | m ² 12,00 | sud ovest | allo stato grezzo |
| letto | m ² 15,60 | nord est | allo stato grezzo |
| letto | m ² 19,90 | sud ovest | allo stato grezzo |
| bagno | m ² 5,20 | nord est | allo stato grezzo |
| SUPERFICIE NETTA TOTALE | m² 100,40 | | |
| SUPERFICI MURI INTERNI | m² 7,20 | | |
| SUPERFICI MURI | m² 9,70 | | |



| | | | |
|--|--|--|-----------------------------|
| PERIMETRALI (calcolati fino a 25 cm di spessore) | | | |
| TOTALE | | | m² 117,30 |

| PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO | | | |
|---|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| Destinazione | Superficie calcolata | Esposizione | Condizioni |
| balcone m ² 21,30 25% sup. fino a 25 m ² | m ² 5,30 | nord est | allo stato grezzo |
| TOTALE | m² 5,30 | | |

| SUPERFICE COMMERCIALE | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI | m ² 117,30 |
| PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO | m ² 5,30 |
| TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE | m² 123,00 |

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta, dunque, di individuare il valore venale in comune commercio, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per la determinazione del valore dell'immobile ho eseguito una prima valutazione considerandoli in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi da pesi, vincoli e da persone e cose.

Nell'applicare il procedimento di stima sintetico per confronto ho eseguito accertamenti sulle recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e svolto indagini sui prezzi di mercato.

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al primo semestre 2021 e sono giunta alla individuazione del valore medio di € **610,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

Ho tenuto conto dello scarso grado di appetibilità, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di



manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche, e ho applicato i seguenti coefficienti di merito:

| | |
|--|--------|
| Abitazione al secondo piano senza ascensore | - 15% |
| Abitazione da ristrutturare e completare | - 10 % |
| Abitazione luminosa | + 5 % |
| Abitazione con vista esterna | + 5 % |
| Edificio di oltre 40 anni in condizioni scadenti | - 15 % |
| Abitazione senza riscaldamento | - 5 % |

Per ottenere il **valore di mercato** dell'immobile ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente trovata per il prezzo medio individuato e ho applicato i coefficienti di merito:

$$m^2 123 \times \text{€}/m^2 610,00 - 35\% = \text{€ } 48.770,00$$

(euro quarantottomilasettecentosettanta/00)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dagli Estratti di Matrimonio si evince che:

- in data 14.08.1985 nel Comune di Teggiano (SA) i sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
si sono uniti in matrimonio;
- in data 22.09.1958 nel Comune di Teggiano (SA) i sigg. [REDACTED]
[REDACTED], si sono uniti in matrimonio.

Su entrambi gli Estratti non risultano annotazioni. (cfr Estratti di matrimonio)



LOTTO C



QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla certificazione Ipotecaria si evince che l'appartamento in Teggiano (SA) al foglio 47, mappale 343 sub 6 è pervenuto per 1/3 a [REDACTED] e per 1/3 a [REDACTED] in forza di successione testamentaria di [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Sala Consilina presso l'Ufficio del Registro rep. 89/355 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il **29.9.2004** R.G. 44786, R.P.34609.

La restante quota è pervenuta per 1/6 a [REDACTED] e per 1/6 a [REDACTED] in forza di successione testamentaria di [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Sala Consilina presso l'Ufficio del Registro rep. 362/9990/18 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il **04.10.2019** R.G. 38819, R.P.29646.

L'intero secondo piano dell'edificio in Teggiano alla contrada Petrone >> (corrispondente alle unità immobiliari al foglio 47 p.lle 343 sub 5 e 343 sub 6) << ... con il diritto pro quota alla comunione della scala, del portone, dell'andito d'ingresso, dei servizi, idrici, igienici e di riscaldamento di cui potrà essere dotato l'edificio, del piazzale antistante, degli spazi comuni latitanti a servizio dello stabile, del tetto, del soppalco o sottotetto, dell'ascensore e di quanto altro ritenuto di uso comune per legge e per destinazione >>, pervenne a [REDACTED] in virtù di Atto di Divisione del 02.12.1970 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data **15.12.1970** ai nn. 30515/26726, contro [REDACTED] [REDACTED]

Risulta Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] e trascritta il 04.07.2017 ai nn. 25878/20071.

QUESITO n. 3: descrizione del lotto

Descrizione degli immobili

Appartamento al secondo piano del fabbricato in Teggiano (SA) alla via delle Forbici, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano al foglio 47, mappale 343 sub 6, cat. A/2, cl. 2, vani 7, R.C. Euro 325,37, piano 2 interno 5.



Il fabbricato è situato all'esterno dell'abitato di Teggiano, a circa 2 km dal centro, in "Area Agricola" lungo la strada che conduce al centro del paese e in prossimità del cimitero.

L'edificio è a pianta rettangolare e si sviluppa su sei livelli: piano seminterrato, piano terra, primo piano, secondo piano, terzo piano e soffitta. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, dal Certificato di Idoneità Statica risulta che le fondazioni sono composte da plinti in c.a. isolati poggianti su terreno roccioso, struttura portante composta da pilastri e travi in calcestruzzo cementizio armato, solai del tipo latero-cementizio gettati in opera, copertura a due falde sfalsate realizzate con solai inclinati del tipo latero-cementizio gettati in opera e sovrastante manto in tegole di argilla, scale tra il primo ed il secondo piano del tipo a travi a ginocchio e gradini a sbalzo in c.a. mentre le rampe che vanno dal piano secondo fino al sottotetto sono del tipo a soletta rampante sempre in calcestruzzo cementizio armato, tompagnatura in blocchetti di calcestruzzo pressovibrato e mattoni forati.

L'appartamento con accesso dall'ingresso e dalla scala comuni, si presente allo stato grezzo ed è privo di impianti. Risultano tramezzature parziali prive di intonaco, infissi esterni e persiane oscuranti avvolgibili. La superficie interna netta è di m² 100,40 e altezza di m 2,90.

Versa in stato di abbandono e necessita di interventi di ristrutturazione e completamento.

(cfr grafico di rilievo e fotografie)



Foto n. 14 – ingresso all'appartamento



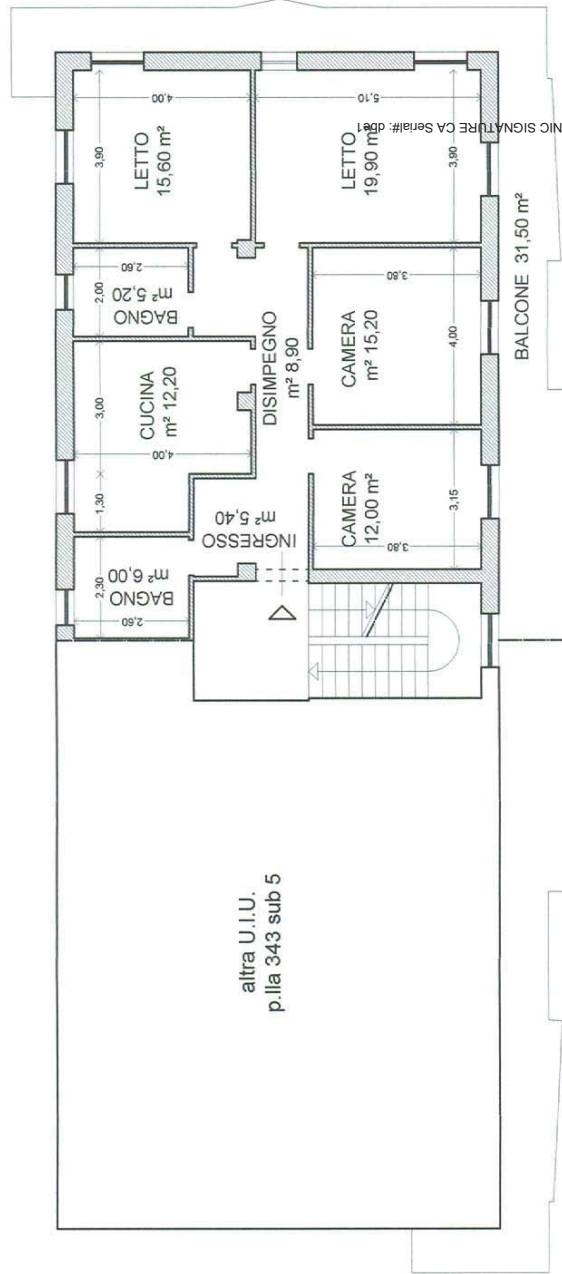


Foto n. 15 – locale interno



Foto n. 16 – locale interno





PIANTA APPARTAMENTO SECONDO PIANO
F. 47 p.lla 343 sub 6

SCALA 1:100

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 051



QUESITO n. 4: procedere alla individuazione catastale dei beni componenti il lotto

L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano (SA) con i seguenti identificativi catastali:

- **al foglio 47, mappale 343 sub 6**, cat. A/2, cl. 2, vani 7, superficie catastale totale m² 132, totale escluse aree scoperte m² 124, R.C. Euro 325,37, via Delle Forbici piano 2 interno 4, ben intestato a [REDACTED] (proprietaria per ½) e [REDACTED] (proprietaria per ½), confinante con scala comune e con p.lla 343 sub 5 intestata alla stessa ditta.

Per quanto riguarda la storia catastale, dalle visure storiche aggiornate si evince che l'unità immobiliare risultava all'impianto meccanografico del 30.06.1987 intestata a [REDACTED]

Dal 08.03.2015 l'unità immobiliare risulta intestata a [REDACTED].
(cfr visure catastali aggiornate)

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

Appartamento allo stato grezzo al secondo piano del fabbricato in Teggiano (SA) alla via delle Forbici, con quota proporzionale di diritti sulle corti e sulle parti comuni del fabbricato. L'edificio è situato all'esterno dell'abitato di Teggiano, a circa 2 km dal centro, in "Area Agricola" del Vigente P.U.C., lungo la strada che conduce al centro del paese e in prossimità del cimitero.

L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano al foglio 47, mappale 343 sub 6, cat. A/2, cl. 2, vani 7, superficie catastale totale m² 132, totale escluse aree scoperte m² 124, R.C. Euro 325,37, via Delle Forbici piano 2 interno 5.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967.

Agli atti dell'U.T.C. del Comune di Teggiano risultano i seguenti titoli abilitativi: Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 di archiviazione pratiche di condono edilizio Legge 45/87; Certificato di Idoneità statica del 15.07.2005.

VALORE STIMATO: € 49.170,00 (euro quarantanovemilacentosettanta/00)



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano, su richiesta della scrivente, ha prodotto e rilasciato copia dei seguenti documenti agli atti dell'U.T.C., riguardanti il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima:

- Istanza di Condono edilizio ai sensi dell'art. 31 e seguenti della legge 28.02.1985, n. 47 e s.m e i. presentata da [REDACTED] 85 prot. 10339;
- Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 di archiviazione pratiche di condono edilizio Legge 45/87 relative al fabbricato alla via Provinciale delle Forbici di proprietà [REDACTED];
- Certificato di Idoneità statica del 15.07.2005.
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Stralcio della Variante al P.R.G. e norme di attuazione.

Dal Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 risulta che la costruzione del fabbricato era iniziata << in data anteriore a quella di imposizione del vincolo Legge 1497/39, che di fatto risulta imposto con D.M. 10 febbraio 1967 ...>> ed inoltre, <<che il fabbricato ricade in area esterna al centro abitato e che all'epoca della sua costruzione non era necessario alcun provvedimento edilizio abilitativo, essendo previsto, quest'ultimo solo con decorrenza dalla data di entrata in vigore della Legge 6 Agosto 1967 n. 756 >>.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il terreno al foglio di mappa n. 47 particella 343 del Catasto Terreni del Comune di Teggiano (SA), sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, ricade in "Aree Agricole – Sistema della collina e della montagna" individuata dal vigente P.U.C. approvato con delibera del C.C. n. 26 del 21.12.2018.

L'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- P.S.A.I.: Putr5
- P.S.A.I.: Rutr5
- Paesaggistico
- Idrogeologico
- Ambito di attenzione archeologica

(cfr Copie UTC e Certificato di destinazione Urbanistica)



QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

Gli immobili appartengono a [REDACTED] per la quota di ½ e a [REDACTED] per la quota di ½.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli o oneri giuridici gravanti sui beni. Non risultano domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso.

Il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati insiste in zona soggetta ai seguenti vincoli: P.S.A.I.: Putr5; P.S.A.I.: Rutr5; Paesaggistico, Idrogeologico, Ambito di attenzione archeologica.

SEZIONE B: oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle aggiornate visure ipotecarie risulta che sugli immobili gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 23/04/2008 - Registro Particolare 2872 Registro Generale 16518
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 30736/13630 del 01/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO

ISCRIZIONE del 12/04/2013 - Registro Particolare 1199 Registro Generale 13538
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 37555/18556 del 04/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO

ISCRIZIONE del 03/07/2017 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 25554
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 3310/2224 del 22/06/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 25/11/2019 - Registro Particolare 35596 Registro Generale 46399
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. TRIBUNALE Repertorio 2051/2019 del



29/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 20/02/2020 - Registro Particolare 5137 Registro Generale 6497
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. TRIBUNALE Repertorio 166/2020 del
06/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per immobile)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risultano spese di gestione né procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: valutazione dei beni

Calcolo delle superfici

| VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------|
| Destinazione | Superficie netta | Esposizione | Condizioni |
| ingresso | m ² 5,40 | centrale | allo stato grezzo |
| disimpegno | m ² 8,90 | centrale | allo stato grezzo |
| cucina | m ² 12,20 | nord est | allo stato grezzo |
| bagno | m ² 6,00 | nord est | allo stato grezzo |
| camera | m ² 15,20 | sud ovest | allo stato grezzo |
| camera | m ² 12,00 | sud ovest | allo stato grezzo |
| letto | m ² 15,60 | nord est | allo stato grezzo |
| letto | m ² 19,90 | sud ovest | allo stato grezzo |
| bagno | m ² 5,20 | nord est | allo stato grezzo |
| SUPERFICIE NETTA TOTALE | m² 100,40 | | |
| SUPERFICI MURI INTERNI | m² 7,20 | | |
| SUPERFICI MURI PERIMETRALI | m² 9,70 | | |



| | | | |
|--------------------------------------|--|--|-----------------------------|
| (calcolati fino a 25 cm di spessore) | | | |
| TOTALE | | | m² 117,30 |

| PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO | | | |
|---|--|--------------------|-------------------|
| Destinazione | Superficie calcolata | Esposizione | Condizioni |
| balcone m ² 31,50 25% sup. fino a 25 m ² 10% sup > di 25 m ² | m ² 6,25 m ² 0,65 | nord est | allo stato grezzo |
| TOTALE | m² 6,90 | | |

| SUPERFICE COMMERCIALE | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI | m ² 117,30 |
| PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO | m ² 6,90 |
| TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE | m² 124,00 |

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta, dunque, di individuare il valore venale in comune commercio, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per la determinazione del valore dell'immobile ho eseguito una prima valutazione considerandoli in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi da pesi, vincoli e da persone e cose.

Nell'applicare il procedimento di stima sintetico per confronto ho eseguito accertamenti sulle recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e svolto indagini sui prezzi di mercato.

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al primo semestre 2021 e sono giunta alla individuazione del valore medio di € **610,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

Ho tenuto conto dello scarso grado di appetibilità, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di



manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche, e ho applicato i seguenti coefficienti di merito:

| | |
|--|--------|
| Abitazione al secondo piano senza ascensore | - 15% |
| Abitazione da ristrutturare e completare | - 10 % |
| Abitazione luminosa | + 5 % |
| Abitazione con vista esterna | + 5 % |
| Edificio di oltre 40 anni in condizioni scadenti | - 15 % |
| Abitazione senza riscaldamento | - 5 % |

Per ottenere il **valore di mercato** dell'immobile ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente trovata per il prezzo medio individuato e ho applicato i coefficienti di merito:

$$m^2 124 \times \text{€}/m^2 610,00 - 35\% = \text{€ } 49.170,00$$

(euro quarantanovemilacentosettanta/00)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dagli Estratti di Matrimonio si evince che:

- in data 14.08.1985 nel Comune di Teggiano (SA) i sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
si sono uniti in matrimonio;
- in data 22.09.1958 nel Comune di Teggiano (SA) i sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
uniti in matrimonio.

Su entrambi gli Estratti non risultano annotazioni. (cfr Estratti di matrimonio)



Conclusioni

Espletato il mandato conferito, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante della presente relazione:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica
- estratto di mappa in scala 1:2000,
- sovrapposizione catasto ortofoto;
- piante di rilievo dell'immobile;
- elaborato planimetrico;
- ultime planimetrie catastale in atti;
- visure catastali storiche;
- visure ipotecarie;
- Estratti di matrimonio
- Copie documenti agli atti dell'UTC: Verbale della Conferenza dei Servizi del 06.06.2005 di archiviazione pratiche di condono edilizio Legge 45/87 relative al fabbricato alla via Provinciale delle Forbici di proprietà ██████████ Certificato di Idoneità statica del 15.07.2005.
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale;
- lettera di trasmissione della perizia alle parti e ricevute di avvenuto invio;
- parcella professionale con attestazioni delle spese sostenute.

Montesano s/M, lì 28.12.2021

L'Esperto
Arch. Daniela Calvanese

