

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

PROCEDURA ESECUTIVA N. 85/2019 R.G.E.

**BANCA MONTE PRUNO – CREDITO COOPERATIVO DI
FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO**

contro

RELAZIONE DI STIMA

LOTTI DI VENDITA nel Comune di Sala Consilina (SA):

LOTTO N. 1: Unità immobiliare costituita da appartamento per civile abitazione, ubicata in via San Sebastiano del Comune di Sala Consilina (SA), ed identificata in Catasto Fabbricati al **foglio 10 particella 726 sub. 3**, categoria A/2, classe 2, piano primo, consistenza 6,5 vani, rendita € 386,05.

LOTTO N. 2: Unità immobiliare costituita da magazzino, ubicata in via San Sebastiano del Comune di Sala Consilina (SA), ed identificata in Catasto Fabbricati al **foglio 10 particella 726 sub. 1**, categoria C/1, classe 2, piano terra, consistenza 78 m², rendita € 785,53

LOTTO N. 3: Terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 35 particella 898, qualità orto irriguo, classe 3, superficie are 8 ca 70, reddito dominicale € 26,96 e reddito agrario € 14,38

Atena Lucana, li 19/09/2022

Il C.T.U.
Arch. LANGONE Rosetta



Arch. LANGONE ROSETTA

Via Serrone n. 10 - cap 84030 Atena Lucana (SA)

Tel e fax 0975 - 74059 cell. 339 8681828 e-mail polistudiold@tiscali.it



Ill.mo G. E. del Tribunale di Lagonegro Dott.ssa Giuliana Santa Trotta,
in data 25/11/2021, il Giudice dell'Esecuzione, nominava esperto il sottoscritto arch. Rosetta Langone con studio in Atena Lucana (SA), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1430, nell'ambito della **Procedura Esecutiva N. 85/2019 R.G.E.** tra la **Banca Monte Pruno – Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino** contro [REDACTED] e in data 05/03/2022 veniva espletata l'accettazione dell'incarico – giuramento dell'esperto stimatore con i relativi quesiti da risolvere. L'Ill.mo G.E., autorizzava il sottoscritto a ritirare la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati.

Congiuntamente al custode giudiziario, avv. Nicola Sole, il sottoscritto C.T.U. arch. Langone Rosetta, ha eseguito diversi sopralluoghi agli immobili pignorati nel Comune di Sala Consilina (vedi **ALLEGATO N. 1**), e precisamente in data 23/03/2022, 04/04/2022 e 25/08/2022.

In data 14/04/2022, all'Ill.mo G.E., è stata richiesta una prima proroga dei termini per il deposito della consulenza tecnica, il quale in data 19/04/2022 ha autorizzato tale richiesta.

Successivamente, in data 18/07/2022, è stata richiesta una seconda proroga dei termini per il deposito della consulenza tecnica, la quale è stata autorizzata in data 20/07/2022.

Dopo avere svolto verifiche con i dati presenti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Servizi Catastali e presso il Comune di Sala Consilina (SA), si è proceduto a redigere relazione scritta in merito ai quesiti posti dal Giudice.

❖ ***QUESITO n. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO***

Con **Verbale di pignoramento immobili** del 14/11/2019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12/12/2019 ai n.ri 49064/37650, a favore della **BANCA MONTE PRUNO - CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO** con sede in Roscigno (SA) cod. fisc. 00269570651, venivano sottoposti a pignoramento immobiliare, i seguenti beni immobili, ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA) ed identificati nel modo seguente:

Proprietà de [REDACTED]

- ➔ ***APPARTAMENTO per civile abitazione ubicato alla via San Sebastiano del Comune di Sala Consilina (SA), distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Part. Ila 726 Sub. 3 - Piano Primo, Categoria A/2, Classe 2, Superficie catastale mq. 144 Rendita catastale € 386,05;***



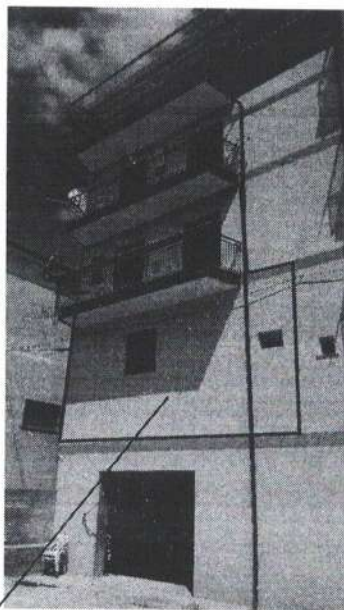
- ➔ **LOCALE MAGAZZINO** ubicato alla via San Sebastiano del Comune di Sala Consilina (SA), distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Part.IIa 726 Sub. 1 - Piano Terra, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza mq. 78, Superficie mq. 128, Rendita catastale 785,53.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO UBICATI ALLA VIA SAN SEBASTIANO DEL COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) E DISTINTI IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 10 PART. ILLA 726 SUB 1 E SUB 3 (vedi ALLEGATI N. 2 e N. 3)

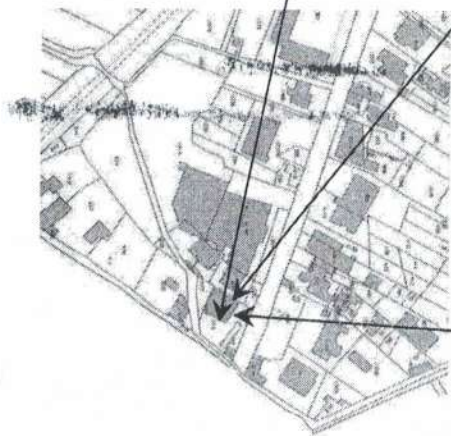
VISTA FRONTALE
dalla S.S. N.19 delle Calabrie



VISTA POSTERIORE



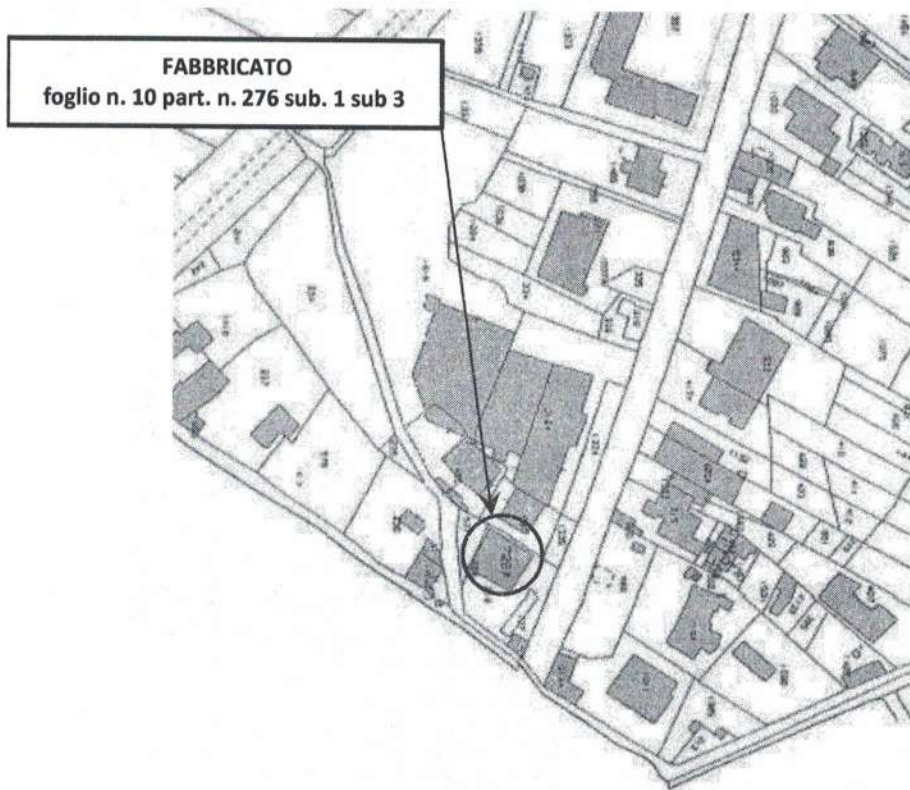
INGRESSO COMUNE AI CONDOMINI



VISTA LATERALE



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: Comune Sala Consilina F. 10 Part. 726 Sub 1 e 3



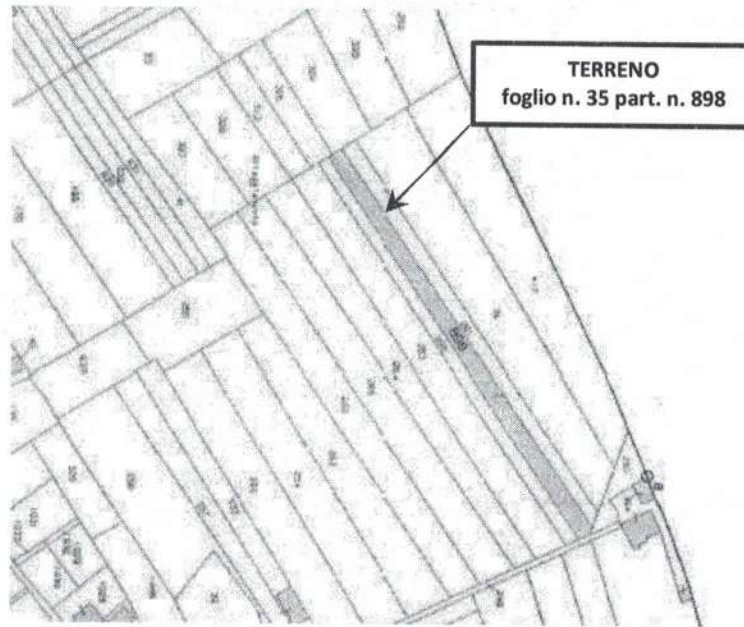
ORTOFOTO CON CATASTALE: Comune Sala Consilina F. 10 Part. 726 Sub 1 e 3



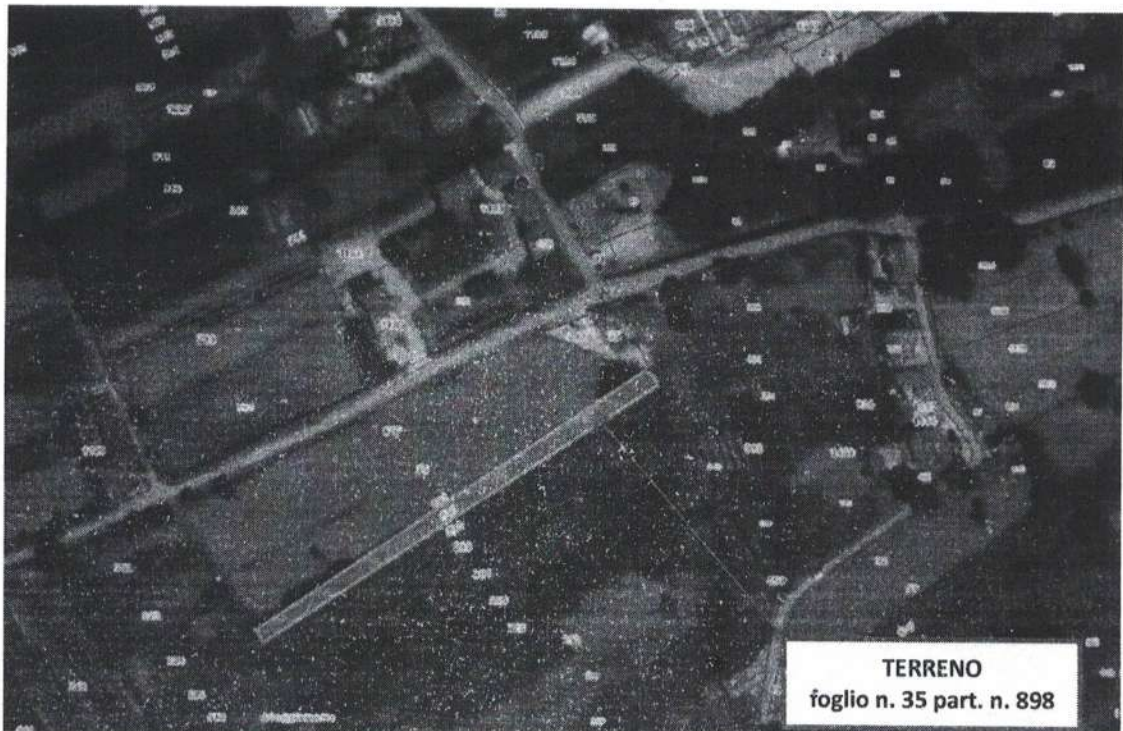
Proprietà (per la quota di $\frac{1}{2}$) dell' [REDACTED]

- ➔ **TERRENO** agricolo ubicato alla località *Alloggiamento del Comune di Sala Consilina (SA)*, distinto in *Catasto Terreni al Foglio 35 Particella 898*, Qualità orto irriguo di classe 3, Superficie are 8.70, Reddito dominicale € 26,96 e Reddito agrario € 14,38

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: Comune Sala Consilina F. 35 Part. 898



ORTOFOTO CON CATASTALE: Comune Sala Consilina F. 35 Part. 898



Le caratteristiche tipologiche degli immobili pignorati, consentono di individuare tre lotti di vendita.

Le unità immobiliari identificate al foglio 10 particella 726 sub 1 e sub 3, confinano con part.lla 726 sub 2, part. lle 216, 727, 577 e corte esterna.

Il terreno identificato al foglio 35 particella 898 confina con le particelle 261, 899, 324, 325 e 249 dello stesso del Comune di Sala Consilina (SA). (vedi ALLEGATO N. 3)

QUESITO n. 2: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

FABBRICATI

Provenienza: dall'esame della documentazione in atti, e dalla Certificazione Notarile (ex art. 567, comma 2 C.P.C.), risulta che gli immobili identificati al foglio 10 particella 726 sub 1 e sub 3, sono di proprietà del debitore esecutato [redacted] per il diritto di intera piena proprietà.

Tali immobili risultano pervenuti al medesimo in virtù di:

- ✓ Successione in morte del padre [redacted] deceduto [redacted] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Luigi Capobianco di Altavilla Silentina in data 21/01/2010 registrato ad Eboli il 17/02/2010 al n. 1218 e trascritto a Salerno il 18/02/2010 ai n.ri 6538/5005.
- ✓ L'accettazione tacita della suddetta eredità risulta trascritta in favore di [redacted] n.ri 6202/5266 in dipendenza dell'atto di mutuo a rogito del Notaio Giuseppina Di Novella di Sala Consilina del 17/02/2015 rep. n. 929.
- ✓ Al sig. [redacted] il terreno di cui all'originaria particella 216 di are 9.90 era pervenuto per acquisto fattone da [redacted] con atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Sica di Sassano del 7/09/1966 registrato a Sala Consilina il 13/09/1966 e trascritto a Salerno il 07/10/1966 ai n.ri 23356/20396.

Si precisa che l'area su cui insistono i fabbricati sopra identificati, riportata nel Catasto Terreni di Sala Consilina al foglio 10 particella 726 come Ente Urbano di are 2.92, deriva dalla particella 216 di are 9.90 in virtù di frazionamento n. 68.1/1975.

TERRENI

Provenienza: dall'esame della documentazione in atti, risulta che il terreno identificato al foglio 35 particella 898, è di proprietà della debitrice esecutata [redacted] per i diritti di

piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; la restante quota di $\frac{1}{2}$ appartiene alla sig. [REDACTED]
[REDACTED] (cod. fis. [REDACTED])

Tale immobile risulta pervenuto ai medesimi in virtù di:

- ✓ Atto di divisione a rogito del Notaio Pietro Ferrara di Sassano in data 2/10/1997 rep. n. 4031 trascritto ai n.ri 26703/21347 in data 8/10/1997. La quota di $\frac{1}{2}$ dell'originaria particella 262 del foglio 35 era pervenuta alle signore [REDACTED]
[REDACTED] in dipendenza della successione legittima in morte del padre [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]. Al sig. [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ della stessa particella 262 era pervenuta per donazione avutane dai genitori [REDACTED]
[REDACTED] con atto a rogito del Notaio Pietro Romanelli di Sassano in data 7/03/1979, registrato a Sala Consilina il 26/03/1979 al n. 416 e trascritto a Salerno il 30/03/1979 ai n.ri 8024/7128.

Si precisa che il terreno identificato al foglio 35 particella 898, deriva dall'originaria particella 262 di are 17.40 in virtù di frazionamento n. 3170/1996 del 24/06/1996.

QUESITO n. 3: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

LOTTO 1 costituito dal seguente immobile:

► **APPARTAMENTO per civile abitazione distinto al C.F. al f. 10 part. 276 sub. 3**

L'unità immobiliare oggetto di perizia, è costituita da un appartamento per civile abitazione; essa fa parte di un fabbricato di maggiori dimensioni costituito da più appartamenti e locali commerciali. L'intero fabbricato è ubicato alla via San Sebastiano del Comune di Sala Consilina (SA) ed è individuato urbanisticamente nella zona omogenea B2 di Completamento del Piano Regolatore Generale, le cui norme di attuazione sono riportate nel Certificato di destinazione urbanistica n. 38/Reg. allegato alla presente. La zona dove è ubicato l'immobile, risulta semicentrale rispetto al nucleo urbano ed è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria (rete idrica e fognaria, elettrica, telefonica e gas metano).

L'intero fabbricato, realizzato negli anni settanta, ha una forma regolare ed è costituito da un piano seminterrato, tre piani fuori terra e un sottotetto con copertura; la struttura portante è in cemento armato, così come la scala di collegamento ai piani e la copertura stessa.

Il fabbricato allo stato attuale è interessato da lavori del Superbonus 110 % (Decreto Rilancio n. 34/2020 e s.m.i.) relativi al miglioramento sismico e alla riqualificazione energetica con realizzazione di isolamento termico a cappotto, sostituzione di infissi, e nuova impiantistica termica con pompe di calore, impianto fotovoltaico oltre all'impianto tecnologico con installazione di ascensore per il superamento delle barriere architettoniche.



L'immobile da stimare è situato al primo piano del suddetto fabbricato e vi si accede da un ingresso al piano terra comune a tutti i condomini; esso è servito da un corpo scala con annesso ascensore.

L'appartamento comprende un open space costituito da cucina e soggiorno/pranzo con balcone che affaccia sulla Strada Statale S.S. 19 delle Calabrie, due servizi igienici, un ripostiglio e tre camere da letto, di cui due con balcone che affaccia nella parte posteriore del fabbricato.

L'appartamento presenta pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato, pareti intonacate e pitturate, infissi in PVC e porte in legno; i bagni sono completi di sanitari e presentano rivestimenti in mattonelle di ceramica e pittura alle pareti.

Sono presenti l'impianto elettrico, termico e igienico sanitario, quest'ultimo alimentato con pompe di calore e pannelli fotovoltaici.

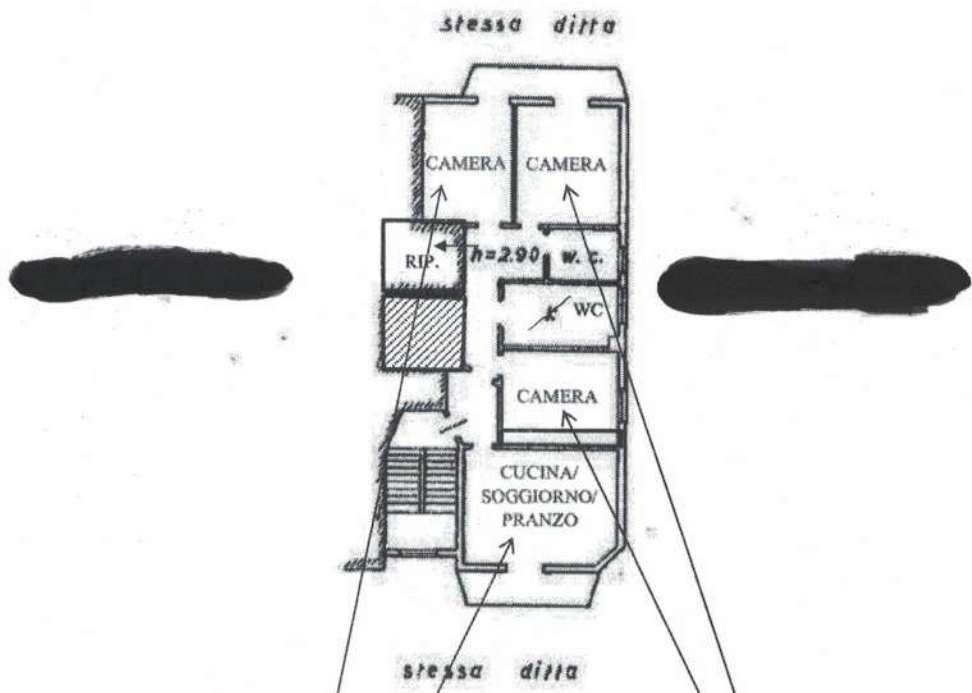
Nel complesso l'unità abitativa si presenta in buone condizioni di finiture.



Si riporta di seguito, la planimetria attuale con le vedute degli ambienti interni, in cui sono evidenziate in rosso le modifiche riscontrate in fase di sopralluogo; nello specifico si rileva la trasformazione della cucina in bagno, lo spostamento della parete tra la camera e l'attuale open space, e la diversa ubicazione del ripostiglio.

ABITAZIONE PIANO PRIMO:

PRIMO PIANO



LOTTO 2 costituito dal seguente immobile:

► **LOCALE MAGAZZINO** distinto al C.F. al F. 10 Part. 276 Sub. 1

L'unità immobiliare oggetto di perizia, è costituita da un locale magazzino ubicato al piano terra e posizionato in corrispondenza dell'appartamento descritto al Lotto 1.

Al locale vi si accede dalla corte esterna attraverso un ingresso costituito da una vetrina in alluminio. L'interno presenta due ambienti con destinazione a magazzino, separati da una parete in cartongesso, realizzata in corrispondenza di una esistente parete: il primo ambiente è adibito a deposito di accessori per auto, il secondo invece a deposito di materiale vario. Sono presenti, inoltre, un ripostiglio e due wc con disimpegno (vedi ALLEGATO N. 2).

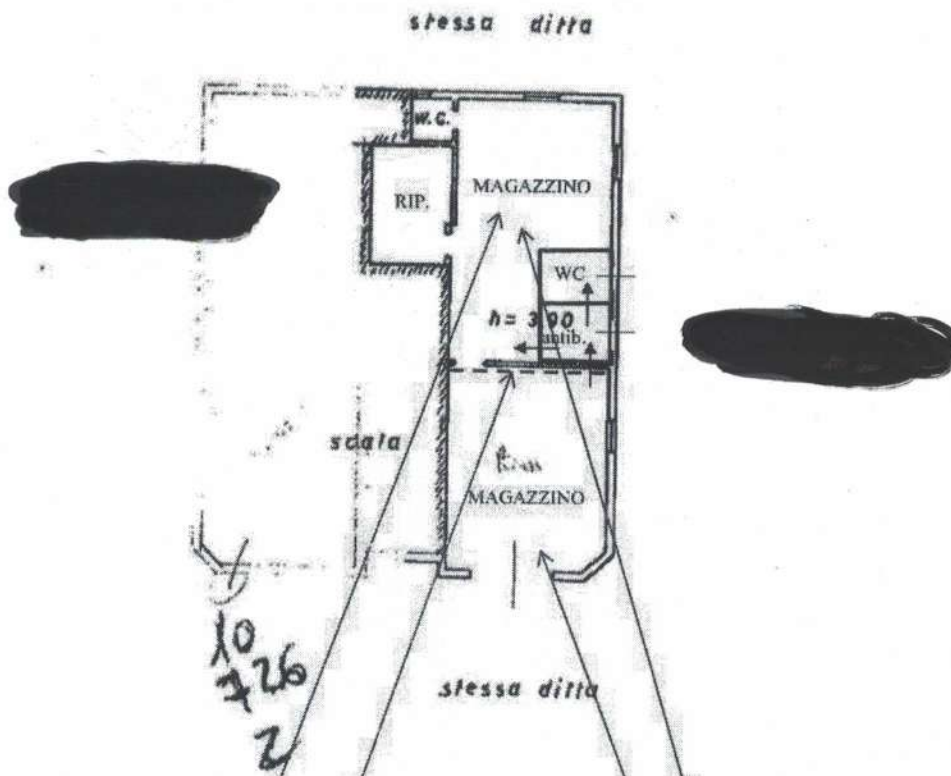
Il locale si presenta in buono stato di manutenzione, ad eccezione del wc, posto nella parte posteriore, il quale risulta inutilizzato. Gli ambienti sono pavimentati e intonacati e dotati di impianto idrico ed elettrico.



Si riporta di seguito, la planimetria attuale con le vedute degli ambienti interni, in cui sono evidenziate in rosso le modifiche riscontrate in fase di sopralluogo; nello specifico si rileva la realizzazione ex novo di un wc con attiguo antibagno/disimpegno comprensivi di finestre e la realizzazione di nuova apertura di un vano porta di immissione diretta all'antibagno.

LOCALE MAGAZZINO PIANO TERRA:

PIANO TERRA



LOTTO 3 costituito dal seguente immobile:

► **TERRENO distinto al C.T. al Foglio 35 Part. n. 898**

Il terreno distinto in catasto terreni al foglio 35 con la particella n. 898, si presenta di piccole dimensioni e di forma regolare con una superficie catastale pari a 870 mq; esso è ubicato in Sala Consilina (SA) alla località Alloggiamento. Catastalmente è identificato come orto irriguo, allo stato attuale invece, non risulta coltivato, ma versa in uno stato di abbandono. Dal Certificato di destinazione urbanistico n. 38/REG. rilasciato dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Sala Consilina, tale terreno ricade in zona agricola tipo "E" del P.R.G., le cui norme tecniche di attuazione sono riportate nell'ALLEGATO 6.

❖ **QUESITO n. 4: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA), e risultano identificati catastalmente nel modo seguente (vedi ALLEGATO N. 4):

CATASTO FABBRICATI								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
10	726	3	Piano 1	A/2	2	6,5 vani	Totale: 144 m ² Totale escluse aree scoperte 139 m ²	€ 386,05
10	726	1	Piano T	C/1	2	78 m ²	Totale: 128 m ²	€ 785,53

CATASTO TERRENI						
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
35	898	Orto Irriguo	3	are 8 ca 70	Dominicale Euro 26,96	Agrario Euro 14,38

Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati risultano intestati a:

✓ [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (cod. fisc. [redacted])
[redacted] per i diritti di piena proprietà come bene personale;

Il terreno identificato al Catasto Terreni risulta intestato a:

✓ [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (cod. fisc. [redacted])
[redacted] per i diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 in comunione
con la [redacted] detentrici della restante parte pari ad 1/2.



Si rileva che il locale identificato al foglio 10 part. 726 sub 1 ed accatastato con categoria C/1 (negozio e botteghe), non trova correlazione con la destinazione riportata nei grafici di progetto approvati, in quanto esso è rappresentato come magazzino, la cui categoria catastale è riconducibile al C/2 (magazzini e locali di deposito).

Si evidenzia, inoltre, che tra le planimetrie catastali degli immobili identificati alla particella 726 sub 1 e sub 3 (vedi ALLEGATO N. 5) e lo stato reale dei luoghi, sono state riscontrate delle difformità, riportate in colore rosso nelle planimetrie del Quesito n.3. Le difformità non risultano supportate da permessi o titoli autorizzativi, pertanto occorre ripristinare i locali alla loro originaria conformazione planimetrica o richiedere al Comune di Sala Consilina adeguato titolo edilizio per le variazioni apportate.

QUESITO n. 5: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

PROSPETTO SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO N. 1
<p><i>Intestatari dell'immobile:</i> [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] (cod. [REDACTED]) per i diritti di piena proprietà 1/1 come bene personale;</p> <p><i>lotto formato da:</i> unità immobiliare ubicata in Sala Consilina (SA) alla via San Sebastiano, composta da appartamento posizionato al primo piano, confinante con part. 726 sub 1, corte esterna e part. 577 del foglio 10 del Comune di Sala Consilina (SA).</p> <p><i>identificazione catastale:</i> riportata al Catasto Fabbricati al foglio 10 part. 726 sub 3;</p> <p>lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale non corrispondono pienamente;</p> <p><i>titoli abilitativi:</i> Nulla osta per l'esecuzione lavori edili N. 51/68; Autorizzazione per la costruzione della copertura al fabbricato pratica con prot. n. 6147 del 20/09/1974; Autorizzazione prefettizia all'uso del fabbricato prot. 464 div. 4^ del 04/02/1977; Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 04/06/2021* – pratica n. 126* (Superbonus 110%)</p> <p>PREZZO BASE € 139.000,00</p>



LOTTO N. 2

Intestatari dell'immobile: [redacted] nato [redacted]
[redacted] (cod. [redacted]) per i diritti di piena proprietà 1/1 come bene personale;

lotto formato da: unità immobiliare ubicata in Sala Consilina (SA) alla via San Sebastiano, composta da locale magazzino posizionato al piano terra, confinante con part. 726 sub 2, part. 726 sub 1, corte esterna e particella 577 del foglio 10 del Comune di Sala Consilina (SA).

identificazione catastale: riportata al Catasto Fabbricati al **foglio 10 part. 726 sub 1**; lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale non corrispondono pienamente;

titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 40 del 19/08/1982 prot. 1873, Concessione Edilizia in Variante n. 48 del 27/09/1983 prot. 3593, Domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (in corso di definizione) e Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità n. 147 del 13/06/1990.

PREZZO BASE € 83.200,00

LOTTO N. 3

Intestatari dell'immobile: [redacted] nata a [redacted] il
[redacted] (cod. fisc. [redacted]) per i diritti di piena proprietà per la quota di 1/2;

lotto formato da: terreno agricolo ubicato in Sala Consilina (SA) alla località Alloggiamento, avente una superficie complessiva di mq. 870, di qualità orto irriguo, confinante con le part.lle 261, 899, 324 e 325 dello stesso del Comune.

identificazione catastale: riportato al Catasto Terreni al **foglio 35 particella 898**; attualmente il terreno versa in uno stato di abbandono;

PREZZO BASE € 2.175,00

❖ QUESITO n. 6: **VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

I fabbricati oggetto di stima, così come certificato dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Sala Consilina (SA), ricadono in zona "B2 - zona di completamento", mentre il terreno ricade in "zona agricola" del vigente P.R.G. (vedi ALLEGATO N. 6)

I titoli edilizi inerenti gli immobili oggetti di perizia, rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina (SA) sono i seguenti (vedi ALLEGATO N. 7):



- **Nulla osta per l'esecuzione lavori edili N. 51/68** relativo alla "Costruzione di un fabbricato per c.a. con un vano a p.t. e 2 quartini di 5 vani ed acc. per ognuno dei sovrapposti tre piani" rilasciata al sig. [redacted] data 10/08/1968, prot. n. 5856 Pratica N. 75/1968.

- **Autorizzazione** per la "costruzione della copertura al fabbricato di proprietà del sig. [redacted]" in data 20/09/1974 prot. n. 6147.

- **Autorizzazione prefettizia all'uso del fabbricato** in data 04/02/1977.

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** in data 04/06/2021 – pratica n. 126 relativa ai lavori di "miglioramento sismico e riqualificazione energetica di un fabbricato per civile abitazione sito in via San Sebastiano del Comune di Sala Consilina (SA) ai sensi del D.L. n. 34 del 19/05/2020 (superbonus 110%)"

Si evidenzia che il sig. [redacted] in data 12/05/2008 prot. n. 115/08 ha presentato Denuncia di Inizio Attività (DIA) per "modifica di opere interne" al fabbricato oggetto di perizia, la quale è stata dichiarata improcedibile dal Responsabile dell'Area Tecnica in data 23/07/2008 prot. n. 10438, così come risulta dagli atti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina.

❖ **QUESITO n. 7: IDENTIFICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili identificati al foglio 10 particella 726 sub 1 e sub 3, sono di proprietà del debitore esecutato [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di intera piena proprietà e ne detiene il possesso.

Il terreno identificato al foglio 35 particella 898, è di proprietà della debitrice esecutata [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (cod. fisc. [redacted]) [redacted] per i diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 e ne detiene il possesso.

Allo stato attuale, l'appartamento di cui alla particella 726 sub 3 è occupato dall'esecutato [redacted] dalla sua famiglia, mentre il locale di cui alla particella 726 sub 1, così come riferito da [redacted] è occupato, senza titolo, da [redacted]

❖ **QUESITO n. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

- **Vincoli:** la particella 726 del foglio 10 del Comune di Sala Consilina (SA) su cui insistono i fabbricati oggetto di stima, così come certificato dal Dirigente dell'Area Tecnica del suddetto Comune, ricadono in zona "B2 – zona di completamento", mentre il terreno distinto al foglio 35 particella 898 ricade in zona "E agricola". Entrambe le particelle non sono state interessate



da incendi ai sensi della Legge n. 353/2000, e ricadono ambedue nell'ambito di applicazione del P.S.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) la cui rivisitazione è stata adottata definitivamente con atto commissariale pubblicato sulla G.U. n. 247 del 22/10/2012.

- **Formalità pregiudizievoli nel ventennio:** dall'esame della documentazione in atti, in merito agli immobili oggetto di pignoramento, identificati in catasto fabbricati al **foglio 10 del Comune di Sala Consilina (SA) particella 726 sub 1 e sub 3**, ricostruendo la storia nell'ultimo ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, per lo stato ipotecario relativo alle iscrizioni e trascrizioni, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **Trascrizioni**

❖ **Trascrizione del 12/12/2019 ai numeri 49064/37650 dell'Atto Giudiziario di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/11/2019**, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a favore della **BANCA MONTE PRUNO – CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO** con sede in Roscigno (SA) cod. fisc. 00269570651, contro

[redacted] il 09/10/1955 (cod. fisc. [redacted] e [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] (cod. fisc. [redacted])

[redacted] dei seguenti immobili, ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA):

✓ Beni di [redacted] piena proprietà di porzioni immobiliari in Sala Consilina (SA) alla via San Sebastiano, costituita da:

- Casa per civile abitazione, al primo piano, riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10 particella 726 sub 3, categoria A/2 di classe 2, vani 6,5, superficie catastale mq. 144, rendita € 386,05;
- Locale commerciale, al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10 particella 726 sub1, categoria C/1 di classe 2, consistenza 78 mq., superficie catastale 127 mq., rendita € 785,53.

✓ Beni di [redacted] quota di piena proprietà in ragione di ½ di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Sala Consilina (SA) riportato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 35 particella 898, di qualità orto irriguo di classe 3, superficie are 8.70 R.D. € 26,96 e R.A. € 14,38

❖ **Iscrizione del 26/05/2010 ai numeri 21886/3857 di Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo a favore della **Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Roscigno** con sede in Roscigno (SA), cod. fisc. 00269570651 contro [redacted] [redacted] (cod. fisc. [redacted]) nascente



dall'atto di mutuo a rogito del Notaio Giuseppina Di Novella di Sala Consilina in data 20/05/2010 rep. n. 518;

- ❖ **Iscrizione del 20/02/2015 ai numeri 6203/587 di Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo a favore della **Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Roscigno** con sede in Roscigno (SA), cod. fisc. 00269570651 contro [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nascente dall'atto di mutuo a rogito del Notaio Giuseppina Di Novella di Sala Consilina in data 17/02/2015 rep. n. 929;

❖ **QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni oggetto di pignoramento, ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA), ed identificati in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 726 sub 1 e sub 3, e in Catasto Terreni al foglio 35 particella 898, non ricadono su suolo demaniale.

❖ **QUESITO n. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni oggetto di pignoramento, ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA), ed identificati in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 726 sub 1 e sub 3, e in Catasto Terreni al foglio 35 particella 898, non sono gravati da pesi (censo, livello o uso civico) od oneri di altro tipo.

❖ **QUESITO n. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

I beni oggetto di pignoramento, ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA), ed identificati in Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 726 sub 1 e sub 3, e in Catasto Terreni al foglio 35 particella 898, così come riferito dal sig. [REDACTED] sono gravati da spese di gestione fisse e costanti relative alle utenze.

❖ **QUESITO n. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

Scopo della valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene. Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la cessione dello stesso, nelle condizioni in cui esso si trova, potrà concludersi, nell'ipotesi che il trend di mercato relativo a beni simili a quelli in esame e le condizioni economiche generali, risultino identiche a quelle esistenti alla data della stima. Il criterio di stima, adottato per la valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia, è quello della stima sintetica comparativa, in cui il più probabile valore del bene, viene determinato attraverso un esame del mercato della zona mediante confronto diretto con altri beni simili, o comunque assimilabili a quello oggetto



della presente perizia. I valori di raffronto così ottenuti, sono stati corretti applicando adeguati coefficienti comparativi, in relazione alle caratteristiche e alle proprietà del bene in oggetto. Le fonti di informazioni utilizzate per la stima dell'immobile, derivano da indagini svolte presso operatori immobiliari locali e siti di settore, confronti con colleghi aventi studi professionali e con tecnici degli uffici comunali, attraverso la propria esperienza personale, e dalla comparazione dei dati rilevati, con i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativo al semestre 2 dell'anno 2021.

La valutazione è stata effettuata tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile oggetto di stima. Le caratteristiche estrinseche che influiscono sul prezzo, sono l'ubicazione, l'accessibilità, il livello di urbanizzazione della zona e l'efficienza dei servizi pubblici che lo servono, la panoramicità, la destinazione urbanistica della zona in cui sorge l'immobile. Le caratteristiche intrinseche, invece, riguardano la tipologia edilizia, il grado di finitura, le caratteristiche proprie dell'immobile, quali pavimenti rivestimenti, intonaci, porte, finestre, servizi tecnologici, ecc., il grado di manutenzione e conservazione, lo stato di possesso, nonché gli indirizzi di mercato e le tendenze tipologiche in atto nella zona. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), individua per fabbricati simili, i seguenti valori delle quotazioni immobiliari:

- ✓ *Abitazioni civili*, con uno stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra 520 e 740 €/m², calcolato sulla superficie lorda dei fabbricati,
- ✓ *Negozi*, con uno stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra 610 e 760 €/m², calcolato sulla superficie lorda dei fabbricati.

Tuttavia poiché l'utilizzo delle quotazioni OMI, nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valore di larga massima, si procede alle indagini di mercato, al fine di individuare il più probabile valore di mercato riferito alla zona, per poi applicare i coefficienti di merito connessi alla vetustà, all'ubicazione e accessibilità, alla classe demografica del comune, alla tipologia, all'esposizione, allo stato di conservazione e manutenzione, alle caratteristiche strutturali, alla superficie complessiva in considerazione delle pertinenze e degli accessori, alle rifiniture e agli impianti, e alle possibilità di vendita dell'immobile.

Dalle risultanze delle indagini effettuate e applicando i vari coefficienti di merito, si è pervenuti alla definizione di un valore di riferimento medio per fabbricati similari pari a 1.000,00 €/m² per l'appartamento e 650,00 €/m² per il locale magazzino; mentre per il terreno il prezzo unitario a metro quadrato che può essere considerato è pari a 5,00 €/m²

La determinazione del valore dei beni, è definita nel seguente modo:




LOTTO N. 1	Superficie (m²)	Prezzo unitario (€/ m²)	Valore (€)
1. Unità immobiliare, costituita da appartamento per civile abitazione, ubicata alla Via San Sebastiano del Comune di Sala Consilina (SA) e distinta in Catasto Fabbricati al <u>foglio 10 particella 726 subalterno 3</u> , categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 139 mq (escluse aree scoperte), piano primo, rendita catastale € 386,05	139	1.000,00	139.000,00



LOTTO N. 2	Superficie (m²)	Prezzo unitario (€/ m²)	Valore (€)
2. Unità immobiliare costituita da locale magazzino, ubicata alla Via San Sebastiano del Comune di Sala Consilina (SA) e distinta in Catasto Fabbricati al <u>foglio 10 particella 726 subalterno 1</u> , categoria C/1, classe 2, consistenza 78 mq, superficie catastale 128 mq, piano terra, rendita catastale € 785,53	128	650,00	83.200,00


LOTTO N. 3	Superficie (m²)	Prezzo unitario (€/ m²)	Valore (€)
3. Terreno agricolo per la quota di ½ ubicato alla C/da Alloggiamento del Comune di Sala Consilina (SA) e distinto in Catasto Terreni al <u>foglio 35 particella 898</u> , qualità orto irriguo, classe 3, superficie are 8.70, R.D. €26,96 e R.A. 14,38	870	5,00	2.175,00 (intera quota 4.350,00)

QUESITO n. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Gli immobili pignorati, sono stati distinti in tre lotti di vendita, per un valore complessivo di **€ 224.375,00** (euroduecentoventiquattromilatrecentosettantacinque/00); essi appartengono, per i propri diritti di proprietà, ai  e sono così distinti:

LOTTO 1 e LOTTO 2

di proprietà esclusiva del sig.  nato a 

(cod. fisc. 

per un valore complessivo di € 222.200,00

così costituiti:



✓ **LOTTO 1: APPARTAMENTO** per civile abitazione ubicato alla via San Sebastiano del Comune di Sala Consilina (SA), distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 726 Subalterno 3 - Piano Primo, Categoria A/2, Classe 2, Superficie catastale mq. 144 Rendita catastale € 386,05;

✓ **LOTTO 2: LOCALE MAGAZZINO** ubicato alla via San Sebastiano del Comune di Sala Consilina (SA), distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 726 Subalterno 1 - Piano Terra, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza mq. 78, Superficie mq. 128, Rendita catastale 785,53

LOTTO 3

di proprietà esclusiva per la quota di ½ della sig.ra [REDACTED]

nata a [REDACTED] il [REDACTED]
(cod. fisc. [REDACTED])

per un valore complessivo di € 2.175,00:

così costituito:

✓ **LOTTO 3: TERRENO** agricolo ubicato alla C/a Alloggiamento del Comune di Sala Consilina (SA), distinto in Catasto Terreni al Foglio 35 Particella 898, Qualità orto irriguo di classe 3, Superficie are 8.70, Reddito dominicale € 26,96 e Reddito agrario € 14,38

❖ **QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DALL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Gli immobili oggetto di pignoramento, appartengono agli esecutati in qualità di beni personali. Dall'estratto dell'atto di matrimonio, risulta che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Sala Consilina (SA) il [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Si riportano le certificazioni rilasciate dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sala Consilina (SA) nell' **ALLEGATO N. 8**

Espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Atena Lucana, li 19/09/2022

Il C.T.U.
Arch. Rosetta LANGONE



Allegati alla presente:

- Allegato N. 1 - Verbali di sopralluogo*
- Allegato N. 2 - Documentazione fotografica*
- Allegato N. 3 - Estratto di mappa catastale*
- Allegato N. 4 - Visure catastali storiche*
- Allegato N. 5 - Planimetrie catastali*
- Allegato N. 6 - Certificazione destinazione urbanistica*
- Allegato N. 7 - Titoli edilizi*
- Allegato N. 8 - Certificati Anagrafe e Stato Civile*

