

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

(ex SALA CONSILINA)

PROVINCIA DI POTENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura R.GE. Esec. N° 13/1992 (+34/92)

Creditori:

[REDACTED]

Debitori:

[REDACTED]
[REDACTED]

G.E.:

Dott.essa Paola BEATRICE

Udienza 20/09/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

architetto Gianfranco Petrocelli



Tribunale di Lagonegro
Sezione Esecuzioni Immobiliari

* * *

Relazione del C.T.U. in ordine alla Procedura Esecutiva Immobiliare N° 13/92 (+34/92), promossa dal:

Creditori Procedenti:

[REDACTED]

nei confronti:

Debitori:

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.: **Dott.essa Paola BEATRICE**

1. PREMESSA

- lo sott.arch. **Gianfranco PETROCELLI**, nato a Sala Consilina -SA- il 30.09.1961, con studio professionale sito a Sala Consilina in via Matteotti 107 (tel/fax uff.0975-21010-cell.389-4354953), iscritto all'Ordine degli Architetti Pianif. Paesagg. e Conserv. della Provincia di Salerno col n°1746, nonché iscritto nell'elenco dei C.T.U. dell' ex Tribunale di Sala Consilina (SA), già **nominato** con decreto del **24.11.2016** Consulente Tecnico d'Ufficio in rapporto al **Procedimento di Esecuzione Immobiliare N.Reg. 13/92- (+34/92)**, il giorno **07/12/2007 comparivo**, in cancelleria alla -Sezione Immobiliare- chiamato ad accettare l'incarico in oggetto, a prestare giuramento di rito ed a rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E. dott. essa Paola Beatrice:

-A-

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, che il creditore che richiede la vendita ovvero un creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, abbia provveduto ex art. 567 c.p.c., nel termine ivi previsto, **a depositare l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni** relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento ovvero un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (a norma dell'art. 567 c.p.c., come mod. dalla riforma del 2005, il c.d.u. e l'estratto delle mappe censuarie non necessari), segnalando al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.



- 2) *Acquisisca, se non già in atto, e ove necessario:*
- a) **estratto di matrimonio con annotazioni marginali** del debitore attestante il regime patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) **visura camerale storica** ove l'istestatario del bene sia una persona giuridica.
- 3) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti una **certificazione notarile**, ma solo quella ipotecaria rilasciata dalla Agenzia del Territorio, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché l'elenco delle iscrizioni, dei pignoramenti, delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo (trascrizioni di domande giudiziali) ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse;*

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) *Provveda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: -*
- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito ecc.);*
 - *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli predenti indicati nei titoli. Nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
 - *la superficiale commerciale e utile;*
 - *la loro tipologia e natura reale e catastale;*
 - *tutti i riferimenti catastali attuali*
 - *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
 - *descriva ulteriori caratteristiche dei beni;*
- 2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni, e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo e al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica.*



- 3) *Acquisisca, per i terreni terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estremi delle mappe censuarie, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 (non necessario per le espropriazioni di fabbricati; necessario nelle espropriazioni relative a terreni, salvo che gli stessi costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati) depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c*

Identificazione pregressa dei beni

- 1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;*
 - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
 - *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione;*
 - *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;*
- Ai fini di cui sopra, alleghi:*
- *visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie attuali e pregresse.*
- 2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate e cio' non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*
- Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde redere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010.n.78, in L.30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presunti.*
- Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prime della vendita.*



-C-

Stato di possesso

- 3) *Accerti se l'immobile è libero o occupato da terzi e a quale titolo ed in tal caso acquisisca il titolo lettimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*
- 4) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e la congruità del canone, allegando copia di tutto acquisito.*
- 5) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di ogni tipo o natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti. In particolare accerti l'eventuale esistenza di:*
 - diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazioni) a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
 - domande giudiziali e giudizi in corso;*
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.*
 - sequestri penali ed amministrativi;*
 - canoni, livelli, diritti demianali, (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.**Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno*



-sequestri penali ed amministrativi;

-canoni, livelli, diritti demaniali, (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri di cancellazione e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari per l'affrancazione di canoni, livelli, il riscatto, la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Accerti l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale all'uopo dell'acquisendo presso l'amministratore eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) ed i vincoli di destinazione ovvero limitati all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dell' stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate. Ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.09.1967 (ove necessario prima del 1942.In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (o delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*
- 2) In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della*



vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e s.m.i., precisi se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n.236; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanza di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione o la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.
Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni., ed indichi. In caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

-F-

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli



*comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazioni del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt.720,722,727, e 114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

-G-

Valore del bene e costi

- 1) *Determini preliminarmente il valore degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato (cfr. art. 568 c.p.c nel testo risultante dalla riforma di cui alla legge 132 del 2015) secondo cui "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569.*

Nella determinazione del valore dell'immobile l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle in ragione del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, e relative a:

-diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

-eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

-stato di conservazione dell'immobile;

-oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e perfettamente commerciabile.



- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore dell'uso dell'edificio.*

- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss.c.p.c in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*



2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato in più riprese il fascicolo in cancelleria ed aver fotocopiato la documentazione ritenuta indispensabile, il sott. CTU il giorno 8 del mese di Agosto del 2017 alle ore 10.00 circa, previa comunicazione alle parti a mezzo A/R (ai debitori) ed a mezzo Pec (a creditori ed intervenuti), accompagnato dalla collaboratrice architetto Olga Spiniello dava inizio l'inizio alle operazioni peritali in via Ponte Cappuccini n.5, presso l'abitazione del [REDACTED] [REDACTED] attraverso il sopralluogo di tutti i beni di cui la G.E chiede la stima nel mandato di nomina, raccogliendo le dovute informazioni, effettuando un rilievo metrico/fotografico e quant' altro utile per lo sviluppo del mandato che mi è stato assegnato.

Il sottoscritto CTU informa [REDACTED] di riservarsi di poter effettuare, qualora lo ritenga necessario, altri sopralluoghi degli immobili in questione, previo naturalmente avviso.

Il sottoscritto CTU successivamente si forniva della necessaria documentazione, presso uffici ed enti preposti, consultava con attenzione il fascicolo e le perizie (del 1993 e del 1999) redatte dal precedente tecnico CTU incaricato geometra Giuseppe LAPELOSA, e tutto quanto ritenuto utile per svolgere al meglio l'attività di consulenza.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-A-

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

1_D'Allegato 5 e dall'Indagine fatta dal sottoscritto CTU risulta che [REDACTED] [REDACTED] ha Trascritto, in data 11/05/2012 il Rinnovo del Verbale di Pignoramento per gli immobili in questione e contro il [REDACTED]

2_D'Allegato 3 si evince che i [REDACTED] e la moglie [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Montesano sulla Marcella [REDACTED] e dato che non sono Trascritte annotazioni se ne deduce che essi sono in in Regime di Comunione di Beni.

3_Dalle **Visure Storiche Catastali** e riportate nell'Allegato 6 se ne deduce la situazione catastale attuale e come descritto nella descrizione dei beni ciò che era presenta l'atto del pignoramento.



-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Identificazione progressa dei beni

Nel mandato affidatomi dal GE, i beni a cui si fa riferimento e di cui si intende conoscere la stima sono:

Beni nel Comune di Sala Consilina –SA-

- 1) Bene al Foglio 37, particella 102 con annesso fabbricato;
- 2) Bene al foglio 37, particella 124 –terreno agricolo.

Beni nel Comune di Sassano -SA

- 3) Bene al Foglio 1, particella 224 –terreno agricolo;
- 4) Bene al Foglio 1, particella 101 –terreno agricolo;

Tali beni così identificati sono stati stimati dal CTU nella precedente nella perizia del 1999.

In realtà a quella data il/i fabbricato/i attualmente presenti sulla originaria Particella n.102 al Foglio 37 non erano stati ancora immessi in mappa ed accatastati, cosa avvenuta negli anni successivi.

Per questo motivo, se la situazione rimane la stessa per ciò che concerne la Particella n. 124 al Foglio 37 del Comune di Sala Consilina, così come pure per le Particelle nn.224/101 al Foglio 1 del Comune di Sassano, molte cose risultano modificate per ciò che concerne il bene al Foglio 37 Particella n.102 del Comune di Sala Consilina. **E' pertanto necessario procedere ad una loro diversa identificazione.**

Nell' **ESTRATTO DI MAPPA AUTENTICO** (ed originario) che segue (documento in atti nella pratica di Concessione Edilizia n.19/1979 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina) si evince la situazione prima della costruzione/ricostruzione dei fabbricati per cui si chiedeva, appunto, la concessione.

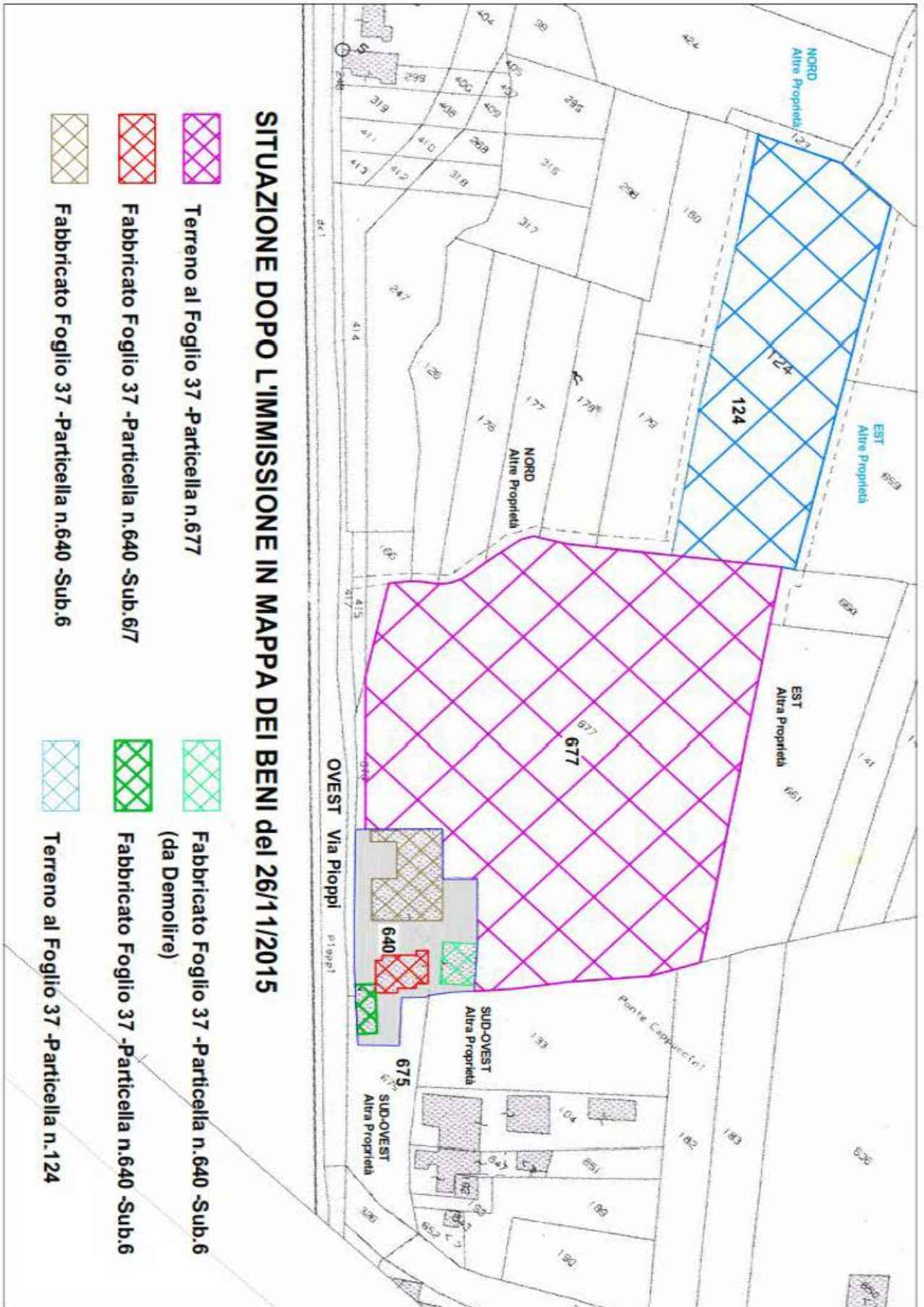




Stralcio Planimetrico della situazione catastale alla data del 1 marzo 1979 e alla data e antecedente alla data del Pignoramento

La situazione attuale, dopo la costruzione/ricostruzione dei fabbricati e soprattutto le immissioni in mappa del 26/11/2015 e quindi successivi al 1992 (data del pignoramento) e al 1999 (data dell'ultima perizia) e' quella leggibile nello straccio catastale ultimo, che segue:





Stralcio Planimetrico della situazione catastale alla data dell'8 agosto del 2017





Foto dall'alto, tratta da google, dello Stato di Fatto alla data dell'8 agosto 2017.



Dalla Planimetria è possibile notare che il Frazionamento delle proprietà ha interessato anche la Particella n.103 al Foglio 37, (in basso a destra) occupata ora in parte dal **Fabbricato A** (Foglio37-Particella n. 640 –Sub.6), in parte da **Corte Comune** (Foglio 37-Particella n. 640–Sub.5), e la restante parte da **Terreno Agricolo** (Foglio 37 Particella n. 675), adesso intestata ad Altra Proprietà (Comune di Sala Consilina).

L'originaria Particella n.102 al Foglio 37 del Comune di Sala Consilina è stata soppressa in seguito a Immissione in mappa/Frazionamento del 26/11/2015, così come è stata soppressa la particella n.103, confinante con la 102, su cui parte del un Fabbricato A, già presente (e soltanto riattato) all'epoca della richiesta di concessione, insiste.

Lo specchio illustra in maniera dettagliata ciò che è presente catastalmente attualmente in sostituzione del bene precedentemente indicato come Terreno con fabbricato annesso al F.37 Part.n.102.

Elenco Immobili											
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
37	640	1		SALA CONSILINA						Soppressa	
37	640	2		SALA CONSILINA						Soppressa	
37	640	3		SALA CONSILINA						Soppressa	
37	640	4		SALA CONSILINA						Soppressa	
37	640	5		SALA CONSILINA VIA PONTE CAPPUCCINI, 5/A Piano T						Bene comune non censibile	
37	640	6		SALA CONSILINA VIA PONTE CAPPUCCINI, 5 Piano T		D/8			Euro: 1.988,00		
37	640	7		SALA CONSILINA VIA PONTE CAPPUCCINI, 5/A Piano T-1 - 2		A/3	1	8,5 vani	Euro:702,38		

Pertanto, dal confronto delle situazioni catastali illustrate si evince che l'immissione in mappa dei beni, **successivo all'ultima perizia del 1999**, ha generato una situazione che possiamo così sintetizzare:



BENI NEL COMUNE DI SALA CONSILINA

Composizione BENE 1:

1) BENE 1.1_FABBRICATI AGRICOLI

al Foglio 37-Particella n.640-Sub.6, in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini, 5
costituiti da un:

Immobile F-FIENILE 1

Immobile E-DEPOSITO1

Immobile D-STALLA

Immobile B'-LOCALI DI DEPOSITO AGRICOLO -Piano TERRA-

Immobile A-LOCALI DI DEPOSITO AGRICOLO -Piano TERRA-

Immobile G-CONCIMAIA

BENE 1.2_FABBRICATI AGRICOLI

Immobile H-FIENILI2-FIENILE3

al Foglio 37-Particella n.640-Sub.6, in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini, 5

CORTE COMUNE

al Foglio 37-Particella n.640-Sub.5, in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini, 5

2) BENE 2_ ABITAZIONE Immobile B -Piano PRIMO-

al Foglio 37-Particella n.640-Sub.7, in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini, 5

3) BENE 3_ TERRENO AGRICOLO

al Foglio 37-Particella n.677, in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini, 5

4) BENE 4_ TERRENO AGRICOLO

al Foglio 37-Particella n.124, in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini, 5,

A questi vanno aggiunti, ovviamente i:

BENI NEL COMUNE DI SASSANO

1) BENE 5_ TERRENO AGRICOLO

al Foglio 1-Particella n.224, in Sassano alla C.Da Galdo

2) BENE 6_ TERRENO AGRICOLO

al Foglio 1-Particella n.101, in Sassano alla C.Da Galdo



Il **BENE 1.2**, evidenziato in rosso, è costituito da un fabbricato agricolo di modeste entità, adibito a fienile aventi condizione di manutenzione precarie, ma che da indagine urbanistica effettuata e dallo studio del progetto approvato, **risulta essere completamente abusivo**. Tale fabbricato esistente prima della richiesta di concessione, doveva essere abbattuto, poichè il suo volume è stato utilizzato per la costruzione degli altri fabbricati.

Questo lo si evince (anche) dalla planimetrie in basso, elaborato del progetto approvato con concessione edilizia n. 19/1979 che concedeva la costruzione/ricostruzione delle opere.

Ne parleremo in maniera dettagliata più avanti nella descrizione dei singoli beni, ed in risposta al Quesito E, sulla Regolarità edilizia ed urbanistica dei singoli fabbricati.



DATI PER I LIMITI ALLA EDIFICAZIONE

- Superficie disponibile alla edificazione ----- mq. 21.783

- Superficie occupata dalla costruzione a farsi
" concimaia, fienile, stalla e recinto" ----- mq. 907

ZONA SU CUI SI COSTRUISCE

Foglie	37 n. 102	Ha.	1.39.47
"	" 124	"	0.47.50
"	" 166	"	0.04.72
"	" 247	"	0.26.14
<u>Totale</u>		<u>Ha.</u>	<u>2.17.83</u>
Superficie aziendale		Ha.	4.73.00

LEGENDA - NUOVE FABBRICHE

B - Abitazione	mq. 150	- mc.	450
B - Depositi e granajo	mq. 555	- mc.	555
C - Recinti da costruire	mq. 412	- mc.	1.206
D - Stalle	mq. 267	- mc.	78
E - Concimaia	mq. 130	- mc.	618
F - Fienile	mq. 21	- mc.	63
G - Casotto da riattare	mq. 1078	- m.	2.894
<u>TOTALE</u>		<u>mq.</u>	<u>2.831</u>
a detrarre		mq.	1057
Residuano		mq.	1.774

PLANIMETRIA - situazione dei luoghi

g. lavori ultimati

X Fossa septica



Superficie disponibile alla edificazione mq. 21.783

Volume consentito per abitazione
mq. 21.783 x 0,03 = ----- mc. 61

Volume del fabbricato a costruirsi come
presso la cassa di scala "abitazione" mc. 45

Volume esistente mc. 35

Planimetria Generale del Lotto Calcolo Volumi e Superfici. Elaborato allegato al Progetto presentato per la richiesta di Concessione Edilizia ed Approvato con Concessione n.19/1979.

-C-

Stato di Possesso

I beni pignorati, alla data del soprallugo 8 agosto 2017, sono occupati esclusivamente dalla famiglia [REDACTED] e dalla madre [REDACTED]

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Così come si evince dalle descrizione dei singoli beni sui beni siti in Sala Consilina esiste un Vincolo reale rappresentato dall' **Usufrutto** nella misura di 1/20 a favore della [REDACTED] [REDACTED] mentre non esiste alcun vincolo per quelli siti in Sassano.



BENE 1

Fabbricati Agricoli siti in Sala Consilina-SA- Via PONTE CAPPUCCINI, 5

Identificazione del Bene : Fabbricati Agricoli siti in Sala Consilina- alla via Ponte Cappuccini,5.

Composizione BENE 1:

3) BENE 1.1_FABBRICATI AGRICOLI

al Foglio 37-Particella n.640-Sub.6, in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini, 5
costituiti da un:

Immobile F-FIENILE1

Immobile B'-LOCALI DI DEPOSITO AGRICOLO -Piano TERRA-

Immobile A-LOCALI DI DEPOSITO AGRICOLO

Immobile G-CONCIMAIA

BENE 1.2_FABBRICATI AGRICOLI

Immobile H-FIENILI2-FIENILE3

al Foglio 37-Particella n.640-Sub.6, in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini, 5,



Identificativi catastali: Comune di Sala Consilina-SA-Foglio 37-Particella nr.640-Su.6



Quota di Possesso: [REDACTED] Usufrutto per 1/20
[REDACTED] Nuda Proprietà per 1/20
[REDACTED] Proprietà per 19/20

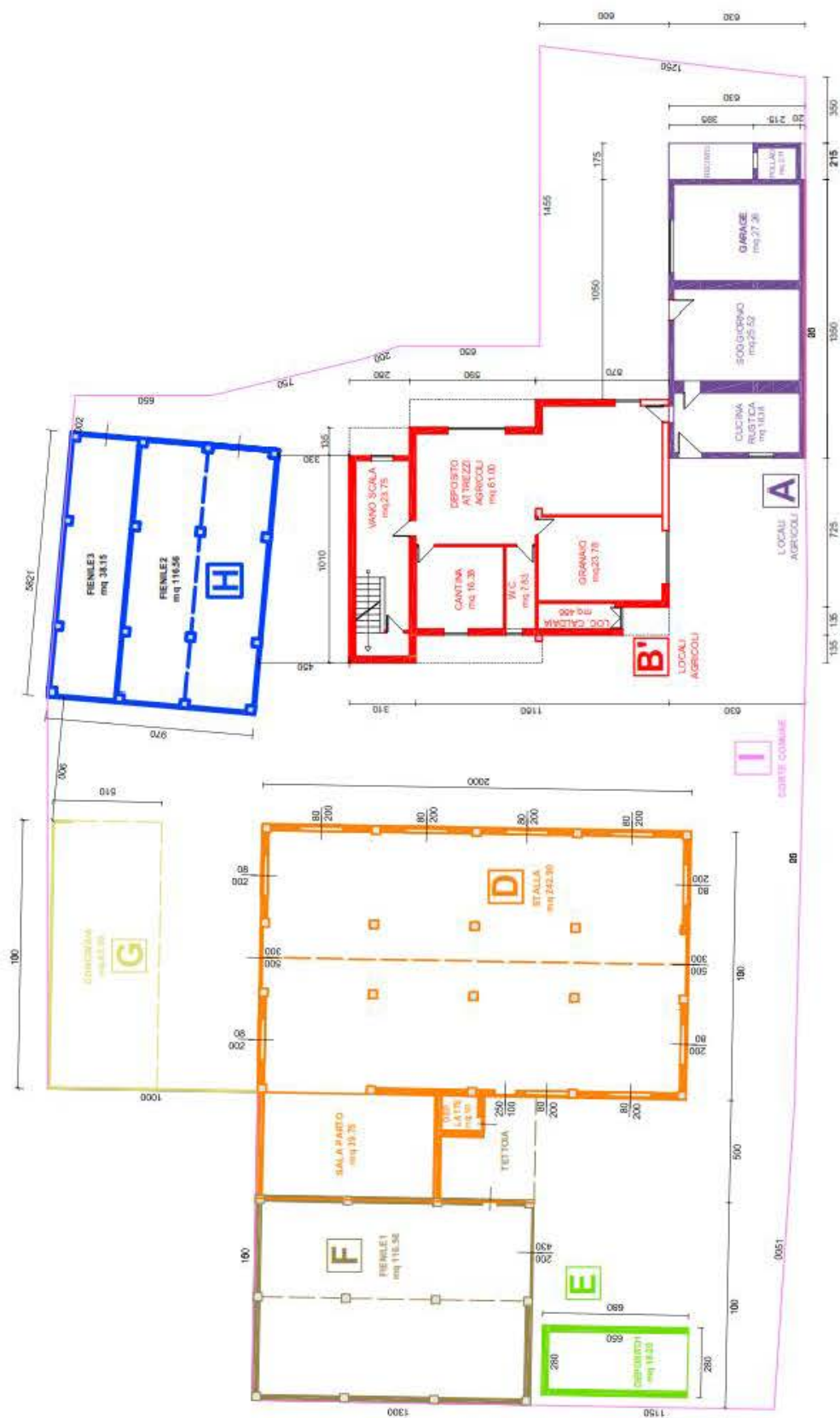
Note: Nella sua valutazione si tiene conto che a tale bene dovrà riservarsi la Servitù di Passaggio e la condivisione della Corte Comune, in Catasto al F.37_Part.n.640_Sub.5.





Comune di Sala Consilina - Planimetria Catastale Foglio 37_Part. n.640_Sub.5-6





RILIEVO DELLO STATO DI FATTO alla data dell' 8/08/2017
 Beni al Foglio 37_Part. 640_Sub.5/6





Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/08/2017 - Ora: 10.42.03 Fine
Visura n.: T73026 Page: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2017

Dati della richiesta	Comune di SALA CONSILINA (Codice: H683)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 37 Particella: 640 Sub.: 5

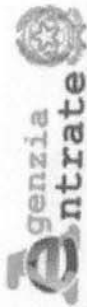
Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		37	640	5								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2016 protocollo n. SA.02.9090/a.00 del 26/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFECIO n. 12911/1/2016)

Indirizzo: VIA PONTE CAPPUCCINI n. 5/A piano: T.
Unità Immobiliari n. 1 Tributarie: Euro 0,90

Visura telematica
* Codice Fiscale Valdato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 28/07/2017 - Ora: 15.46.38 Fine
Visura n.: T201793 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/07/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		37	640	6			D/10				Euro 1.988,00
Indirizzo Annotazioni											
. C.DA PONTE CAPPUCCINI n. 5 piano; T; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											
VARIAZIONE del 26/11/2015 protocollo n. SA0378320 in atti dal 26/11/2015 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/2010 (n. 158558 L/2015)											

Situazione degli intestati dal 26/11/2015

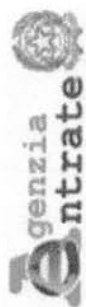
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/20
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/20
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 19/20
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 26/11/2015 protocollo n. SA0378320 in atti dal 26/11/2015 Registrazione: DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/2010 (n. 158558 L/2015)				
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:				
- foglio 37 particella 640 subaltemo 3				
- foglio 37 particella 640 subaltemo 4				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/07/2017 - Ora: 15.46.38

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T201793 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/07/2017

Dati della richiesta	Comune di SALA CONSILINA (Codice: H683) Provincia di SALERNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 37 Particella: 640 Sub.: 6

INTESTATI

1	INDIRIZZO		(8) Usufrutto per 1/20
2	INDIRIZZO		(1) Proprietà per 19/20
3	INDIRIZZO		(2) Nuda proprietà per 1/20

Unità Immobiliare dal 24/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		37	640	6				Euro 1.988,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2016 protocollo n. SA0348583 in atti del 24/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. I66464.1/2016)	
Indirizzo		VIA PONTE CAPPUCCINI n. 5 piano: T.								
Notifica		effettuata con prot. n. SA0353171/2016 del 29/11/16								
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (D. M. 701/94) richiesta di ruralità respinta : -si respinge la ruralità in quanto manca in allegato al dcefa, la richiesta dei requisiti rurali su appositi modelli di autocertificazione come previsti dalla circolare 2/2012.						Mod. 58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/08/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		37	640	6				Euro 1.988,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2016 protocollo n. SA0259094 in atti del 26/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. I27914.1/2016)	
Indirizzo		VIA PONTE CAPPUCCINI n. 5 piano: T.								
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D. M. 701/94)								

Comune di Sala Consilina - Visura Catastale Foglio 37_Part. n.640_Sub.6



BENE 1: LOCALI AGRICOLI SITI IN SALA CONSILINA ALLA LOC. PONTE CAPPUCCINI N.5

Il bene che abbiamo identificato come **BENE 1** oggetto della nostra valutazione, in realtà costituito da una serie di beni, è ubicato in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini n.5, località all'estrema periferia Sud-Ovest del comune, ai confini con quello limitrofo di Sassano.

Tali proprietà, che il **Frazionamento/Immissione in mappa del 26/11/2015 (in atti dal 26/11/2015)**, ed una successiva **Variazione Catastale** fatta d'ufficio, del **24/11/2015**, ha identificato al **F.37-Part. n.640-Sub.6**, sono rappresentati da tutti i **Fabbricati e Locali a Destinazione Agricola** che sono (qui) presenti al Piano Terra; la Corte Comune invece, **identificata al F.37-Part. n.640-Sub.5**, è lo spazio antistante tali fabbricati e che ne consente l'accesso ad ognuno di essi.

Tali fabbricati sono costruiti/ricostruiti in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n.19/1979, i cui intestatari sono [REDACTED] e la (di lui madre) [REDACTED] sull'originario lotto di terreno prima identificato al **F.37_Part. n.102 (particella attualmente soppressa)** e che rientra, o meglio dire rientrava, di fatto nel pignoramento in esame.

In sostanza, per meglio identificare tali beni , il sottoscritto ha operato una distinzione che rimarca in linea generale i dati ricavati dall'esame degli elaborati progettuali approvati ed a corredo della richiesta di concessione, nonchè il frazionamento dei beni stessi operato e che rappresenta di fatto l'attuale situazione di divisione catastale.

Composizione BENE 1:

1) BENE 1.1_FABBRICATI AGRICOLI

al Foglio 37-Particella n.640-Sub.6, in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini, 5
costituiti da un:

Immobile F-FIENILE 1

Immobile E-DEPOSITO1

Immobile D-STALLA

Immobile B'-LOCALI DI DEPOSITO AGRICOLO

Piano TERRA

Immobile A-LOCALI DI DEPOSITO AGRICOLO

Piano TERRA



Immobile G-CONCIMAIA

BENE 1.2_FABBRICATI AGRICOLI

Immobile H-FIENILI2-FIENILE3

al Foglio 37-Particella n.640-Sub.6, in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini, 5,

Ad essi va aggiunta:

La **CORTE COMUNE**, al Foglio 37-Particella n.640-Sub.6.

Descrizione del bene

Immobile F-FIENILE 1

Il locale in questione si trova su via Ponte Cappuccini nell'area della Corte Comune.

Ha tre lati liberi, mentre il quarto, quello a sud-ovest, confina con la Stalla (Immobile D)

Il locale è sicuramente ben illuminato ed areato.

Ha una:

Superficie Utile di 116.56 mq.

Superficie Commerciale 128.50 mq.

La consistenza in metri quadrati della sup. commerciale, che è poi quella da cui scalcoleremo il valore di mercato (applicando i necessari coefficienti correttivi), è stata desunta dal rilievo e dal confronto con le Piante Catastali, risalendo alla superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature divisorie con le parti comuni ad altre proprietà, nel nostro caso la Stalla adiacente.

In particolare i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero mentre i muri in comunione, nel nostro caso quello confinante appunto a sud-ovest, nella misura del 50%.

Tale fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni ottanta, in seguito a rilascio di Concessione Edilizia N.19/1979, a nome [REDACTED] (anche) all'epoca legittimi proprietari dei lotti su cui si andava ad edificare. Il progetto approvato contemplava la costruzione/ricostruzione di tutti i fabbricati che ora sono presenti in via Ponte Cappuccini.

È un fabbricato tipicamente rurale, adibito a fienile, con struttura intelaiata, travi rovescio di fondazione, pilastri e tavi di elevazione in c.a., ed una copertura (a due falde) in legno di castagno e tegole. Le chiusure sono in blocchi di lapillo, intonacati a rustico.



I locali, sono dotati di solo impianto elettrico ma molto rudimentale; non è dato sapere se esso sia dotato o meno di impianto di terra.

I locali presentano delle rifiniture rustiche, tipiche di locali agricoli di campagna, non ci sono pavimenti e ne' gli intonaci. Gli infissi, sia la porta d'ingresso che le finestre, sono in ferro.

Si può affermare, che il locale si trova in uno stato di manutenzione discreta, ma presenta rifiniture di livello assai economico e di tipo rustico.

Descrizione del bene

Immobile E-DEPOSTI 1

Il locale in questione si trova su via Ponte Cappuccini nell'area della Corte Comune quasi in adiacenza con il Farbbicato F. Ha quattro lati liberi.

Ha una:

Superficie Utile di 18.20 mq.

Superficie Commerciale 23.12 mq.

La consistenza in metri quadrati della sup. commerciale, chè è poi quella da cui calcoleremo il valore di mercato (applicando i necessari coefficienti correttivi), è stata desunta dal rilievo e dal confronto con le Piante Catastali, risalendo alla superficie al lordo delle murature esterne calcolati per intero.

Tale fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni ottanta. alla fine degli anni ottanta, in seguito a rilascio di Concessione N.19/1979, a nome [REDACTED] all'epoca legittimi proprietari dei lotti su cui si andava ad edificare.

È un fabbricato tipicamente rurale, adibito a deposito agricolo , con struttura prefabbricata in cls e senza alcuna copertura; in realtà è un contenitore per il deposito di foraggio.

Descrizione del bene

Immobile D-STALLA

Il locale in questione si trova su via Ponte Cappuccini nell'area della Corte Comune.

Ha tre lati liberi, mentre il quarto, quello a nord confina con l'immobile F, il Fienile.

Il locale è sicuramente ben illuminato ed areato. Esso è composto da tre locali separati:

-STALLA con Superficie Utile di 241.94 mq.

-SALA PARTO con Superficie Utile di 39.75 mq.



-DEPOSITO LATTE con Superficie Utile di 2.90 mq.

**per un Totale di Superficie Utile di 284.59 mq.
Superficie Commerciale 308.29 mq.**

La consistenza in metri quadrati della superficie commerciale, che è poi quella da cui calcoleremo il valore di mercato (applicando i necessari coefficienti correttivi), è stata desunta dal confronto del rilievo con le Piante Castali, risalendo alla superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature divisorie con le parti comuni ad altre proprietà, nel nostro caso l'immobile F adiacente.

In particolare i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero mentre i muri in comunione, nel nostro caso quello confinante appunto a nord, nella misura del 50%.

Tale fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni ottanta alla fine degli anni ottanta, in seguito a rilascio di Concessione N.19/1979, a nome [REDACTED] all'epoca legittimi proprietari dei lotti su cui si andava ad edificare.

È un fabbricato tipicamente rurale, adibito al ricovero degli animali, ma anche a tutte le attività connesse con l'allevamento di bestiame in esso presente.

Presenta due corpi di fabbrica adiacenti, entrambi con una struttura intelaiata, travi rovescio di fondazione, pilastri e tavi di elevazione in c.a., ed una copertura a due falde (su ogni corpo) in legno di castagno e tegole. Le chiusure sono in blocchi di lapillo, intonacati a rustico.

I locali, sono dotati di solo impianto elettrico ma molto rudimentale; non è dato sapere se essi siano dotati o meno dotati di impianto di terra.

I locali presentano delle rifiniture rustiche, tipiche di locali agricoli di campagna, non ci sono pavimenti e ne' intonaci. Gli infissi, sia la porta d'ingresso che le finestre, sono in ferro.

Si può affermare, che il locale si trova in uno stato di manutenzione discreta, ma presenta rifiniture di livello assai economico e di tipo rustico.

Descrizione del bene

Immobilabile B'-DEPOSITI AGRICOLI

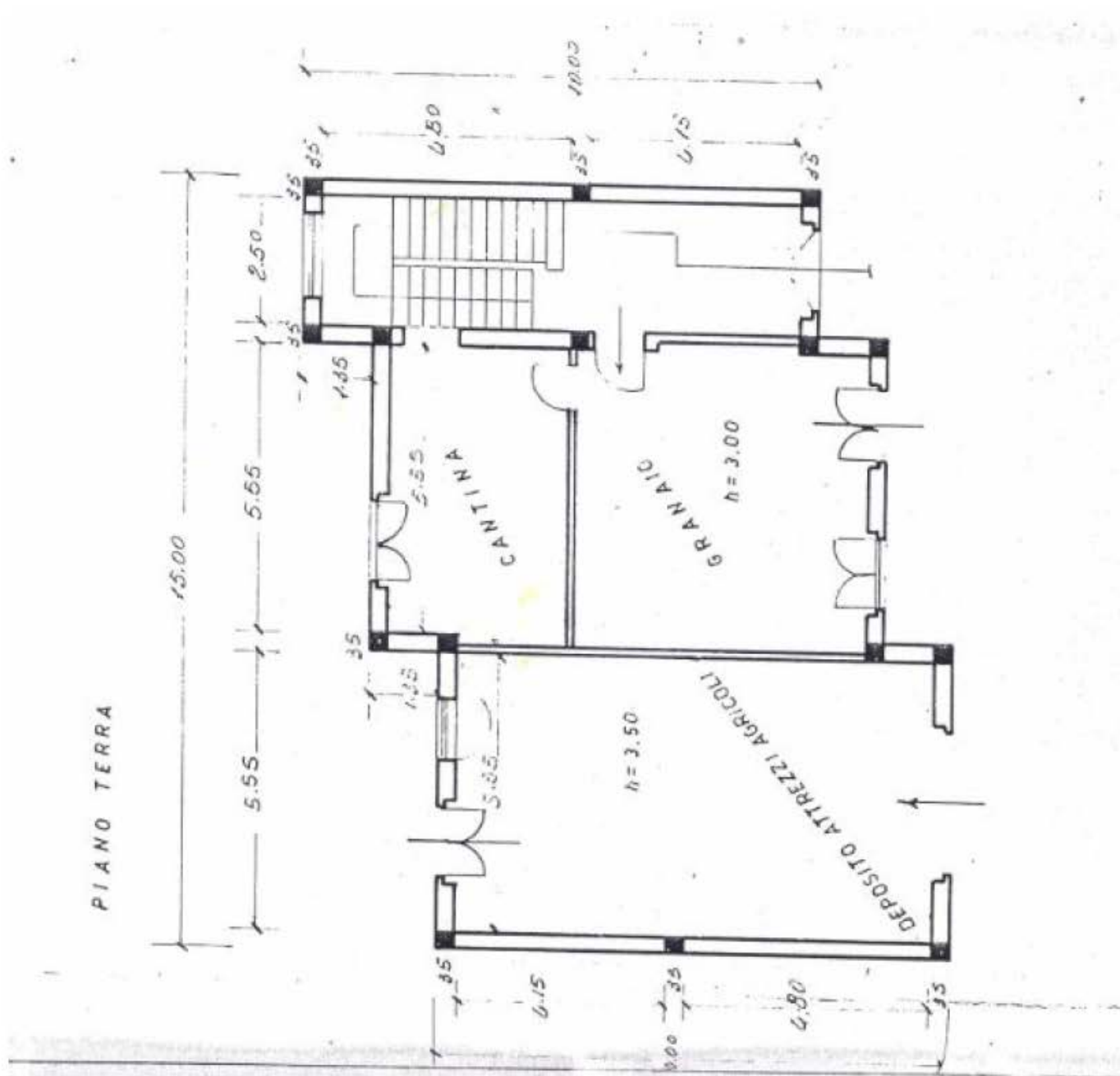
L'immobile in questione si trova su via Ponte Cappuccini nell'area della Corte Comune, al Piano Terra del fabbricato su cui sorge l'abitazione.

Ha due lati liberi, mentre quello ad est confina con il Vano Scala che conduce all'appartamento al piano superiore (F.37_Part..n.640_Sub.7) e quello ad ovest con l'Immobilabile A.



Il locali sono sicuramente ben illuminato ed areati.

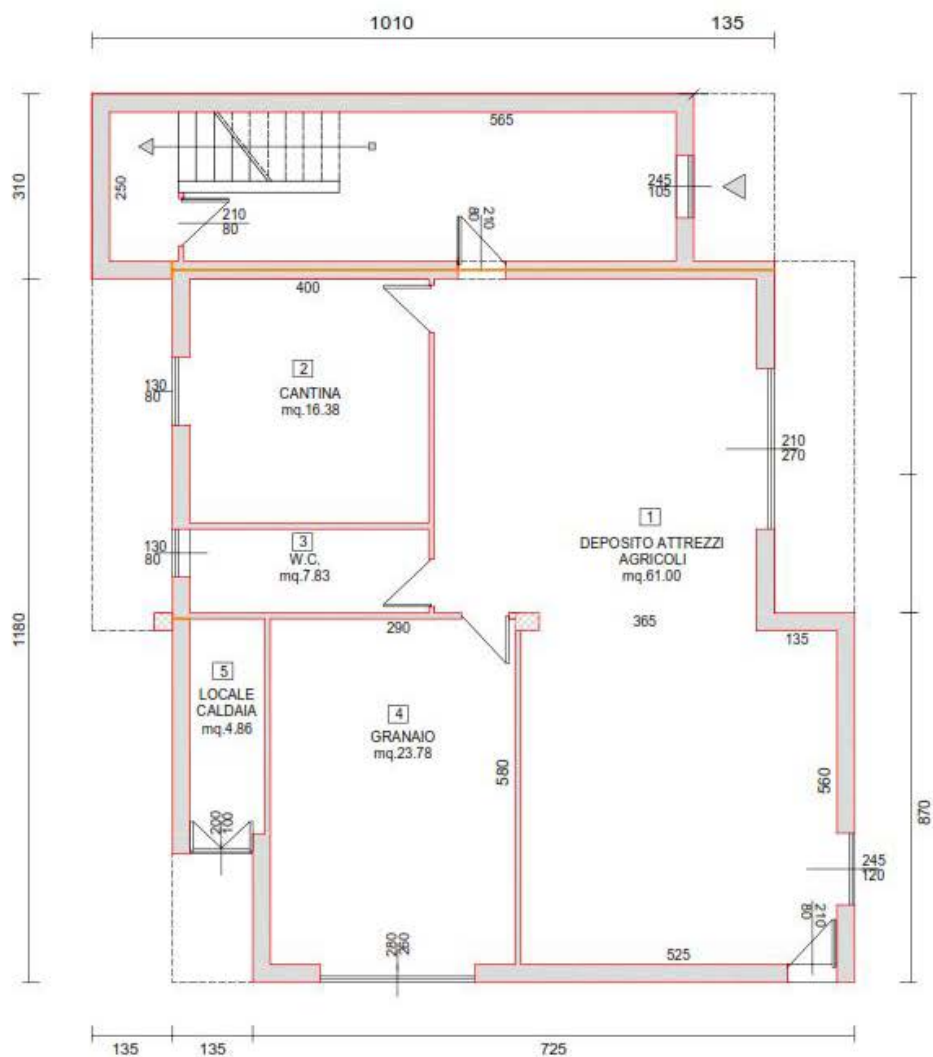
Alleghiamo sotto ed in sequenza la **Pianta dell'elaborato del progetto approvato** e la **Pianta del rilievo** effettuato, la quale rappresenta fedelmente lo Stato di Fatto Attuale dei locali ed il loro stato d'uso.



Pianta dell' IMMOBILE B'-Elaborato allegato al Progetto approvato con Concessione N.19/79



BENE B' -Foglio 37 -Part.n.640 - Sub.6
 Depositi Agricoli -Paino Terra



PERTINENZE AGRICOLE	
DEposito Attrezzi Agricoli	61.00 mq.
Cantina	16.38 mq.
W.c.	7.83 mq.
Granaio	23.78 mq.
Sup UTILE Residenziale	108.99 mq.

Locale Caldaia	4.86 mq.
Sup UTILE Non Residenziale	4.86 mq.
Sup COMMERCIALE Residenziale	120.10 mq. +
Sup COMMERCIALE Non Residenziale	4.86x25% = 1.21 mq.
Sup Commerciale Totale	102.93 mq.

Pianta dell' IMMOBILE B' - Rilievo dell' 8/0/2017



Esso è composto da:

-DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI	con Superficie Utile Residenziale di	61.00 mq.
-CANTINA	con Superficie Utile Residenziale di	16.38 mq.
-W.C.	con Superficie Utile Residenziale di	7.83 mq.
-GRANAIO	con Superficie Utile Residenziale di	23.78 mq.

per un Totale di Superficie Utile Residenziale di 1 08.99 mq.

-LOCALE CALDAIA con Superficie Utile Non Residenziale di **4.86 mq.**

ed una :

Superficie Commerciale Totale 121.31 mq.

(dove le superfici Utili Non Residenziali sono stati calcolati al 25%)

La consistenza in metri quadrati di tale superficie, che è poi quella da cui calcoleremo il valore di mercato del bene (applicando i necessari coefficienti correttivi), è stata desunta dal confronto del rilievo, risalendo alla superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature divisorie con le parti comuni ad altre proprietà, nel nostro caso il Vano Scala adiacente (ad est) che conduce al piano superiore.

In particolare i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero mentre i muri in comunione, nel nostro caso quello confinante appunto ad est, nella misura del 50%.

Non è stato adottato lo stesso principio per ciò che riguarda l'adiacenza ad ovest con l'immobile A, in quanto i due corpi di fabbrica sono sì in adiacenza ma di fatto separati tra di essi.

Tale fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni ottanta, in seguito a rilascio di Concessione N.19/1979, a nome [REDACTED] all'epoca legittimi proprietari dei lotti su cui si andava ad edificare.

Esso è situato al piano terra del fabbricato principale, al cui Piano Primo vive la famiglia del [REDACTED]

IL fabbricato è tipicamente rurale per cui che attiene questo piano, adibito principalmente a deposito per attrezzi e derrate agricole.

Il fabbricato fu ricostruito negli anni '80 con una struttura intelaiata, travi rovescio di fondazione, pilastri e tavi di elevazione in c.a.



I locali, tranne il w.c che ha beneficiato di lavori di ristrutturazione sicuramente successivi, sono molto modesti, non sono internamente intonacati e sono privi di pavimentazioni (solo un massetto di cemento).

I locali, sono dotati di un impianto elettrico molto rudimentale; dato che comprende anche l'impianto dell'appartamento superiore esso è sicuramente dotato d'impianto di terra.

I locali presentano delle rifiniture rustiche, tipiche di locali agricoli di campagna: infissi esterni sono costituiti da un infisso in legno dalla parte interna (senza vetro camera) ed una persiana alla romana in alluminio anodizzato; le porte interne sono di tipo molto economico, in legno di abete tamburato.

Come accennato, solo il wc è stato ristrutturato, anche se non di recente; presenta un pavimento ed un rivestimento in ceramica, buoni sanitari, una rubinetteria economica ma discreta. L'impianto di acqua calda è alimentato con fornitura di GPL tramite bombolone autonomo.

Si può affermare, che tutti i locali si trovano in uno stato di manutenzione modesta, ad eccezione del bagno, presentando delle rifiniture di livello assai economico e di tipo rustico.

Dal confronto tra l'elaborato progettuale approvato e l'attuale stato riscontrato nel rilievo, sono emerse alcune difformità che riguardano esclusivamente gli ambienti interni, mentre sono state rispettate le superficie e le volumetrie del fabbricato in questione. Tale difformità possono essere (facilmente) sanate attraverso la presentazione di una SCIA con Accertamento di Conformità (ex artt. 36-37 del D.P.R. n.380).

In particolare al posto del W.C è riportato un Locale Deposito ed è presente una parete divisoria che delimita in Granaio non presente nel Progetto Approvato. IL locale Caldaia, invece è una semplice parete sotto il balcone del Piano Primo, che andrebbe anch'essa rappresentata in una eventuale Scia come locale tecnico.

Anche dall'osservazione delle Piante Catastale si evidenzia una leggera discordanza tra quello presente e lo stato di fatto accertato dal sottoscritto. Il w.c presente è rappresentato come un locale deposito; per cui bisognerebbe effettuare una Variazione Catastale.

Le spese che dovrebbero essere sostenute sono:

PER LA PRATICA SCIA

Sanzione	516.00 €
Spese di segreteria	60.00 €
Spese per Onorario tecnico	1.500,00 €

Totale circa 2.076.00 €



PER VARIAZIONE CATASTALE

Spese per imposte 50,00 €

Spese per Onorario tecnico 300,00 €

Totale circa 350,00 €

TOTALE SPESE 2.426,00 € APPROSSIMATE A 2.500,00 €

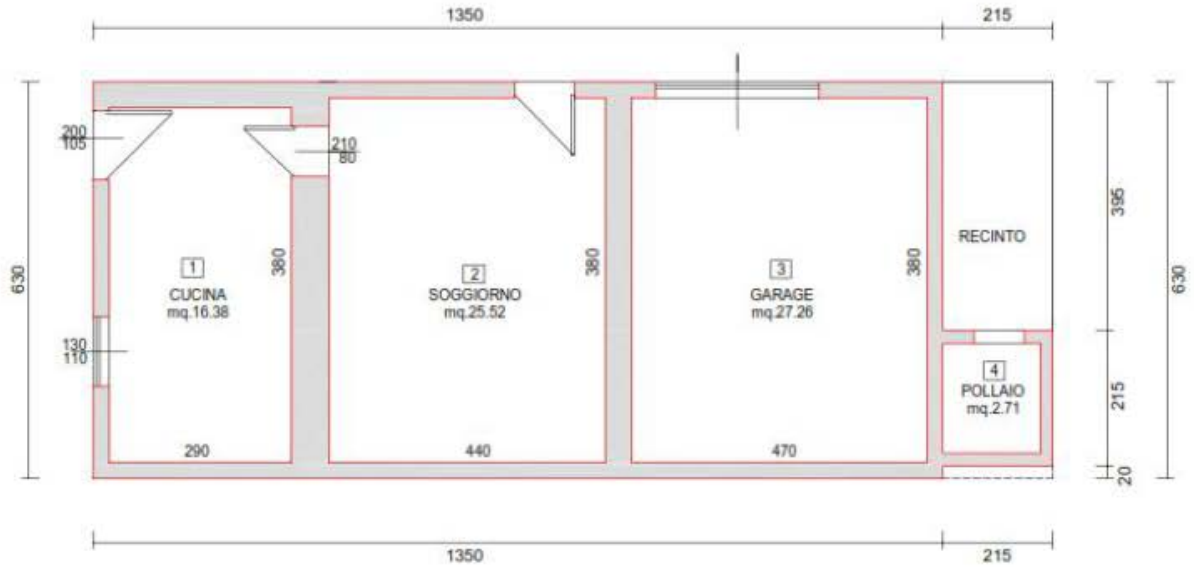
Descrizione del bene

Immobile A-DEPOSITI AGRICOLI

L'immobile in questione si trova, anch'esso, su via Ponte Cappuccini nell'area della Corte Comune, al Piano Terra di un fabbricato indipendente, già esistente all'epoca della ristrutturazione dell'intero complesso qui presente. Ha tre lati liberi mentre il quarto, quello ad est, confina con il l'immobile B'.
Il locali sono tutti sicuramente ben illuminati ed areati.



BENE A -Foglio 37 -Part.n.640 - Sub.7
Locale Depositi Agricoli



PERTINENZE AGRICOLE

Cucina 16.38 mq.
 Soggiorno 25.52 mq.
 Garage 27.26 mq.
Sup UTILE Residenziale 69.16 mq.

Pollaio 2.71 mq.
Sup UTILE Non Residenziale 2.71 mq.

Sup COMMERCIALE Residenziale 85.50 mq.+
 Sup COMMERCIALE Non Residenziale 2.71x25% = 0.67 mq.

Sup Commerciale Totale 86.17 mq.



Esso è composto da:

-CUCINA AGRICOLA	con Superficie Utile Residenziale di 16.38 mq.
-SOGGIORNO	con Superficie Utile Residenziale di 25.52 mq.
-GARAGE7DEPOSITO	con Superficie Utile Residenziale di 27.26 mq.

per un Totale di Superficie Utile Residenziale di 69.16 mq.

-POLLAIO **con Superficie Utile Non Residenziale di 2.71 mq.**

ed una :

Superficie Commerciale Totale 86.17 mq.

(dove le superfici Utili Non Residenziali sono stati calcolati al 25%)

La consistenza in metri quadrati di tale superficie, che è poi quella da cui calcoleremo il valore di mercato del bene (applicando i necessari coefficienti correttivi), è stata desunta dal confronto tra il rilievo e le Piante catastali, risalendo alla superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature divisorie con le parti comuni ad altre proprietà. Nel nostro caso, dato che il fabbricato può definirsi completamente indipendente anche per ciò che concerne la sua struttura, il muro adiacente con l' immobile B' è stato considerato nella sua totalità.

La sua edificazione risale sicuramente a prima degli anni 1942, era l'abitazione originaria del nucleo familiare [REDACTED] ed era presente negli elaborati dello stato di fatto del progetto esecutivo che accompagnava la richiesta di concessione all'edificazione del complesso rurale in via Ponte Cappuccini; è stato oggetto negli anni solo di semplici lavori di ristrutturazione interna.

È un fabbricato ad un solo livello, con struttura in muratura portante ed una copertura (a quattro falde) in legno di castagno.

I locali, tranne quello destinato a garage sono intonacati e presentano una pavimentazione in marmette di cemento; tutti presentano delle rifiniture rustiche, tipiche di locali agricoli di campagna. I locali, sono dotati di impianto elettrico ed idrico ma molto rudimentali; non è dato sapere se essi siano o meno dotati di impianto di terra.

Gli infissi esterni sono costituiti da un infisso in legno (senza vetro camera) ed una persiana alla romana in alluminio anodizzato; le porte interne sono molto economiche, in legno di abete tamburato. Non vi è impianto di riscaldamento.



Si può affermare, che tutti i locali si trovano in uno stato di manutenzione molto scadente, con rifiniture di livello assai economico.

C'è una certa discordanza tra quello accatastato e quello che si è potuto constatare nel sopralluogo, l'attuale destinazione dei locali non corrisponde in maniera fedele a ciò che è la destinazione data ai locali nell'accatastamento: questo fabbricato è da intendersi come costituito da locali tipici di una abitazione rurale, piuttosto che un fabbricato con locali destinati a depositi agricoli.

Bisognerebbe procedere ad effettuare una Variazione Catastale.

Le spese che dovrebbero affrontarsi sono:

PER VARIAZIONE CATASTALE

Spese per imposte 50,00 €

Spese per Onorario tecnico 300,00 €

Totale circa 350,00 €

Descrizione del bene

Immobile G-CONCIMAIA

Si tratta in realtà di uno spazio all'esterno, sempre nella corte comune agli altri beni, e non di un vero e proprio fabbricato necessario per le attività agricole che si svolgono nel complesso.

Tale superficie scoperta o, più propriamente area di sedime, è di circa 60,00 mq.; essa è recintata su due lati con un muretto, di altezza circa 1.50 mt., in blocchi di cemento.

Descrizione del bene

BENE 1.2_FABBRICATI AGRICOLI

Immobile H-FIENILI2-FIENILE3

al Foglio 37-Particella n.640-Sub.6, in Sala Consilina alla Via Ponte Cappuccini, 5,

Il sottoscritto CTU ha voluto descrivere e trattare a parte l'immobile in questione perchè si tratta di un fabbricato completamente abusivo e pertanto per esso non si ritiene di dover procedere a alla stima, come del resto richiesto anche dall'Illustrissimo G.E. nei quesiti posti, del semplice **costo da sostenere per il suo abbattimento**, a cui va detratto il costo per la sua (necessaria) demolizione. Tale fabbricato è presente prima dell'anno 1979, l'anno in cui è stata richiesta la Concessione Edilizia per la costruzione/ricostruzione che ha interessato tutti i fabbricati in via Ponte Cappuccini.



Dalla lettura degli elaborati progettuali (Planimetria sotto riportata) ed in particolare dalla osservazione della Planimetria dello Stato di Fatto dell'epoca e dal relativo Calcolo dei Volumi e delle Superfici da realizzare che avrebbero interessato tutto il complesso rurale, il volume di questo fabbricato era stato computato in altri corpi di fabbrica, e quindi esso doveva essere demolito prima ancora della ri e/o costruzione degli altri fabbricati e **senza aver oggi nessuna possibilità di essere in qualche modo sanato.**





Planimetria allegata al Progetto Approvato con Concessione Edilizia n.19/79 –Il fabbricato rappresentato con la lettera I, e che noi abbiamo rappresentato come BENE 1.2 è il fabbricato che doveva essere demolito.

Si tratta di un fabbricato rurale adibito a fienile, fatiscente e di modesta entità, posto alle spalle dell'immobile B', con una **sup. commerciale di 124.64 mq.**; esso è composto da una struttura molto rudimentale formata da pilastri in blocchi di lapillo e da una copertura di legno e coppi. Le pareti laterali sono costituite da un semplice assito di tavole in legno (probabilmente) di abete.

CALCOLO DEL COSTO DI DEMOLIZIONE DELL'IMMOBILE H

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
R.02.020.005.a	Demolizione parziale o totale di fabbricati, sia per la p ... ture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno	Demolizione parziale o totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata. Fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno	mc	13,13

DEMOLIZIONE - Sup.=124,64 mq x Hm=3,60mt= 448,70 mc x 13,13= 5.891,48 €

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
E.01.050.010.a	Trasporto a discarica autorizzata di materiali provenienti ... oneri di discarica autorizzata per trasporti fino a 10 km	Trasporto a discarica autorizzata di materiali provenienti da lavori di movimento terra, demolizioni e rimozioni, compreso carico anche a mano, sul mezzo di trasporto, scarico a deposito secondo le modalità prescritte per la discarica. La misurazione relativa agli scavi è calcolata secondo l'effettivo volume, senza tener conto di aumenti di volume conseguenti alla rimozione dei materiali, per le demolizioni secondo il volume misurato prima della demolizione dei materiali. Trasporto a rifiuto di materiale proveniente da lavori di movimento terra, demolizioni e rimozioni effettuato con autocarri, con portata superiore a 50 q, compreso lo spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata per trasporti fino a 10 km	mc	9,46

TRASPORTO - Sup.=124,64 mq x Hm=3,60mt= 448,70 mc x 9,46= 4.244,70 €



ONERI DI DISCARICA (costo presunto)	3,000,00 €
PRATICA SCIA IN SANATORIA -ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'-	1.500,00 €
PSC con PIANO DI DEMOLIZIONE	1.500,00 €
SANZIONE	516,00 €
DIRITTI DI SEGRETERIA	100,00 €

TOTALE 16.752.00 €

Atto di Provenienza

I beni qui presenti, come accennato, sono stati tutti costruiti/ricostruiti sul lotto di terreno F.37 Part. 102, bene che di fatto rientra nel pigoramento, e che entra in possesso [REDACTED] in seguito alla morte del padre [REDACTED] ed atto Atto di Successione del 22/02/1977 (Voltura in atti dal 19/06/1986-Registrazione:UR Sede Sala Consilina Volume:225 n:88 del 06/05/1977 n.608677).

Stato di Possesso

Dalla lettura dell'elenco delle Trascrizioni risulta che il bene sia intestato [REDACTED] il quale risulta essere il legittimo proprietario con una quota 19/20 ed 1/20 per la nuda proprietà.

La Destinazione Urbanistica

Così come da Certificato Urbanistico già in Atti (sulla particella Part. n. 102 al F.37) i beni furono edificati in "ZONA AGRICOLA E1"(uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola. Oggi ognuno di essi ha una destinazione prettamente agricola, così come è evidenziato dalle carte e dal progetto presentato ed approvato con Concessione Edilizia N.19/1979.

L'accertamento catastale ha restituito i seguenti dati:

Il bene è distinto al Catasto Terreni del Comune di Sala Consilina, al Foglio 37 _Particella 640_Sub.6.,



Ha come destinazione catastale la classe D/8: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. L'immobile è per 19/20 di Proprietà [REDACTED] il quale detiene anche la Nuda Proprietà di 1/20, il cui Usufrutto di 1/20 è riservato alla madre [REDACTED]

Dall'esame degli immobili e dall'osservazione del loro Reale Stato d'Uso, si evincono solo piccole discrepanze con ciò che è catastalmente rappresentato, cioè tra quello riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto, alla data del soprallugo, dell'08.08.2017.

Una di queste è rappresentata dalla già citata situazione in relazione all'immobile A, una invece è rappresentata dal locale abitato attaulemnet a w.c., in relazione all'immobile B' dove catastalmente è riportato un deposito agricolo.

Bisogna precisare che tali fabbricati avevano prima (come si evince dalla visura allegata) una Destinazione Catastale: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, che poi è stata variata d'ufficio.

IL sottoscritto ritiene che la precedente destinazione era sicuramente più consona alla reale destinazione del/i bene/i, quella cioè verificata all'atto del soprallugo.

Il bene oggetto di valutazione può ritenersi conforme sotto il profilo architettonico/urbanistico.

A parte delle piccole difformità e discrepanze che abbiamo illustrato e messo in evidenza nelle descrizioni di ogni singolo bene, il BENE 1, nel complesso può ritenersi conforme sia sotto il profilo urbanistico, che quello architettonico.

I beni non sono liberi ma gravati dal vincolo dell'usufrutto

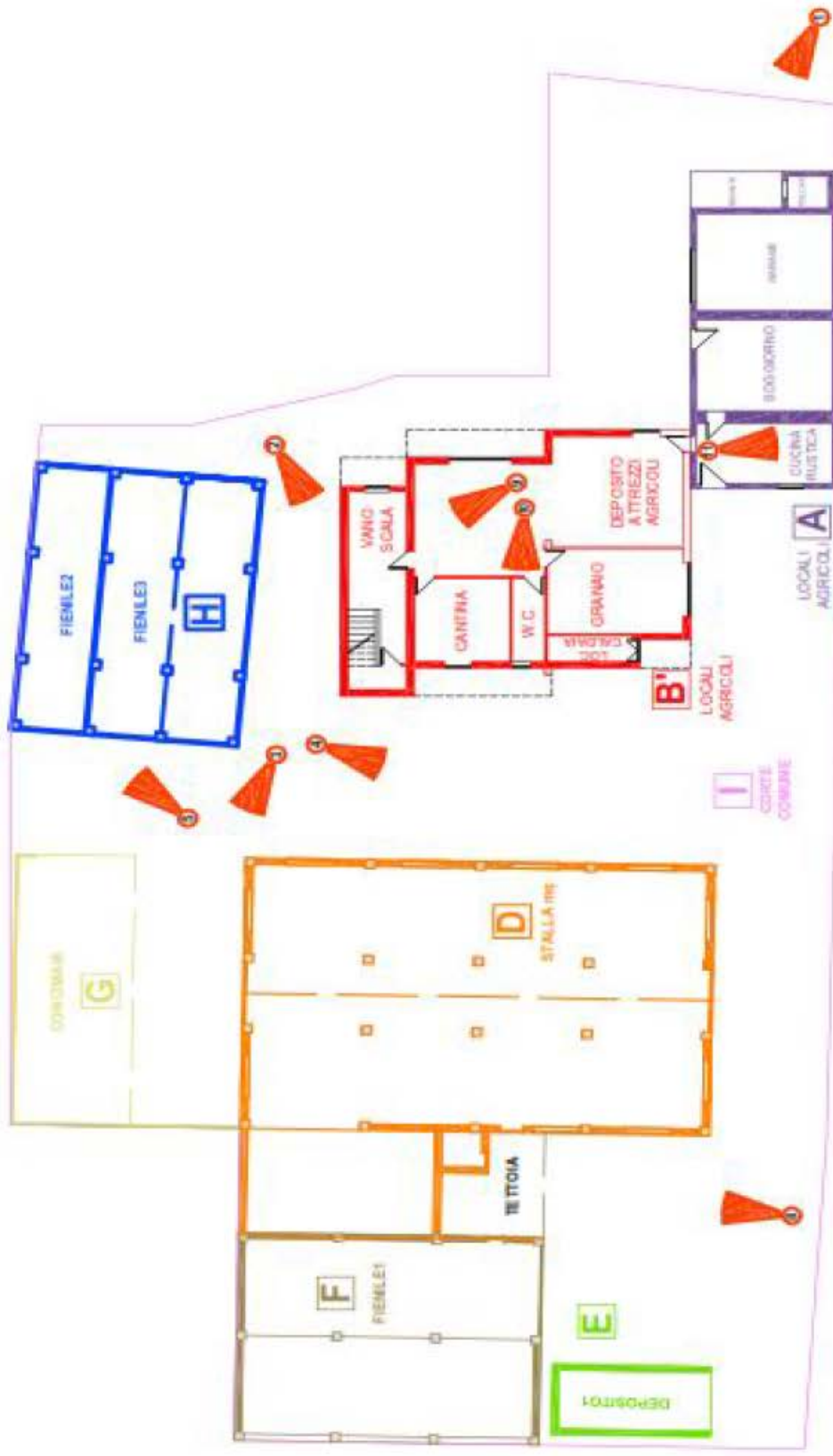
I fabbricati descritti, e tutti identificati come BENE1, sono in realtà pertinenze agricole ad esclusivo utilizzo del [REDACTED] che conduce l'attività agricola e di allevamento di bestiame.

Su di esso grava l'usufrutto per 1/20 a favore della madre [REDACTED]

Tale vincolo gravava sul bene alla data del pignoramento ed è ancora attivo.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CONI OTTICI





FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8





FOTO 9



FOTO 10



BENE 2

**Abitazione sita in SALA CONSILINA
In Via PONTE CAPPUCCINI n.5 –Piano Primo**

Identificazione del Bene: Casa per Civile Abitazione in Contrada Ponte Cappuccini nel Comune di Sala Consilina -SA-

Composizione: Appartamento al Piano Primo dell'Immobile identificato come IMMOBILE B composto da 8.5 vani catastali.

Identificativi catastali : Foglio 37, Particella n.640-Sub.7

Categoria : A/3

Superficie Catastale : 210,00 mq.

Rendita: 708,38 euro



Quota di Possesso: [REDACTED] Usufrutto per 1/20

[REDACTED] : Nuda Proprietà per 1/20

[REDACTED] : Proprietà per 19/20

Note: Nella sua valutazione si tiene conto che a tale bene dovrà riservarsi la Servitù di passaggio e la condivisione della Corte Comune, in Catasto al F.37_Part.n.640_Sub.5.



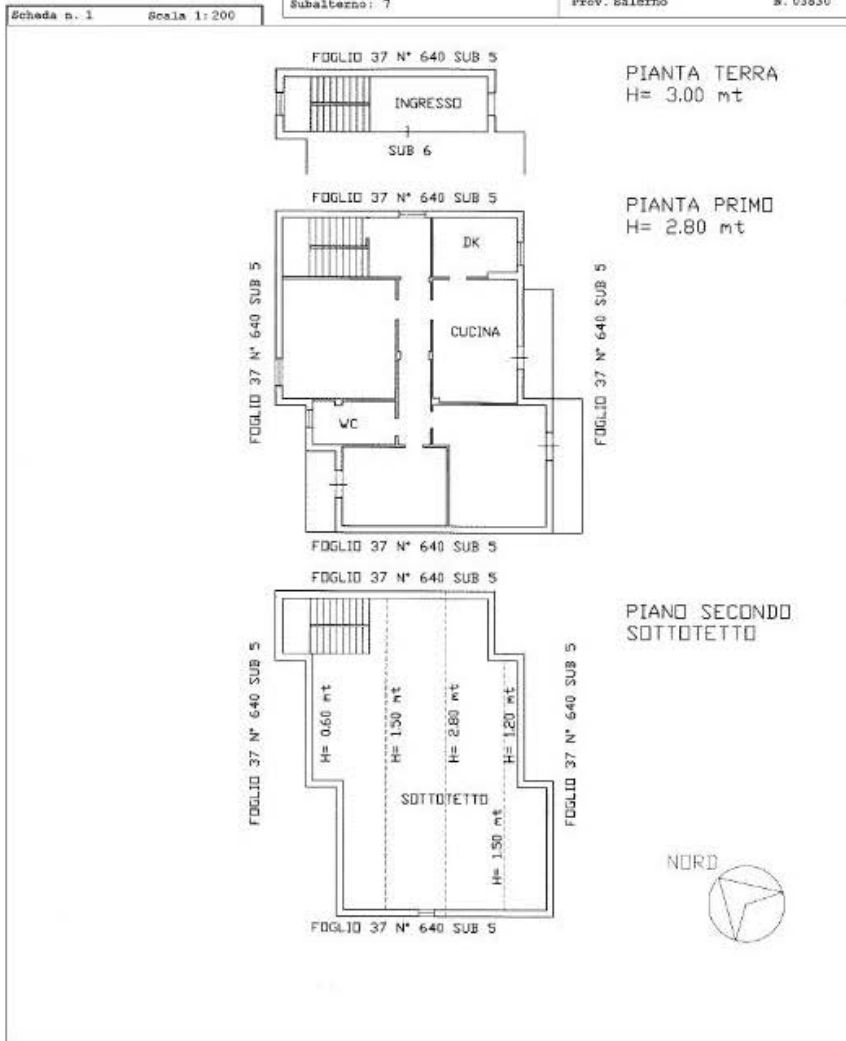


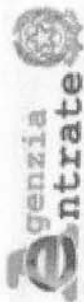
Comune di Sala Consilina – Stralcio Planimetria Catastale Foglio 37_Part. n.640
_Sub.7



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno**

Dichiarazione protocollo n. SA0378316 del 26/11/2015 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sala Consilina C.da Ponte Cappuccini civ. 5/A	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 37 Particella: 640 Subalterno: 7	Compilata da: Caposali Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 03830





Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/07/2017

Data: 28/07/2017 - Ora: 15.47.04 Fine
Visura n.: T202016 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				RENDITA	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza	Superficie Catastrale
1		37	640	7			A/B	I	8,5 vani	Totale: 210 m ² Totale escluse aree scoperte*: 204 m ²	Euro 702,30	VARI AZIONE del 26/11/2015 protocollo n. SA0378116 in atto del 26/11/2015 DICHIARAZIONE URB/ART 19 DL 78/2010 (n. 158539 L/2015)
Indirizzo: Annona abissi												
C. DA PONTE CAFFUCCINI n. 5/A piano: T+L-2; Indirizzo via altro - classificato e mappato presso il C.M. 701/04.												

Situazione degli intestati dal 26/11/2015

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	Cognome e Nome	Indirizzo		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	01 Usufrutto per L/20
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	01 Nota (normata per L/20)
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	11 Provenienza per L/20

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originali del precedente:

- foglio 37 particella 640 subalterno 1
- foglio 37 particella 640 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Descrizione del bene–Atto di Provenienza – Stato di Possesso-Destinazione Urbanistica-Esistenza di Formalità.

Descrizione del bene

Immobile B- Abitazione

L'appartamento in questione si trova in via Ponte Cappuccini nell'area della Corte Comune, al Piano Primo di fabbricato, che come descritto al Piano Terra è occupato da Locali Agricoli.

Il locali sono sicuramente ben illuminato ed areati.

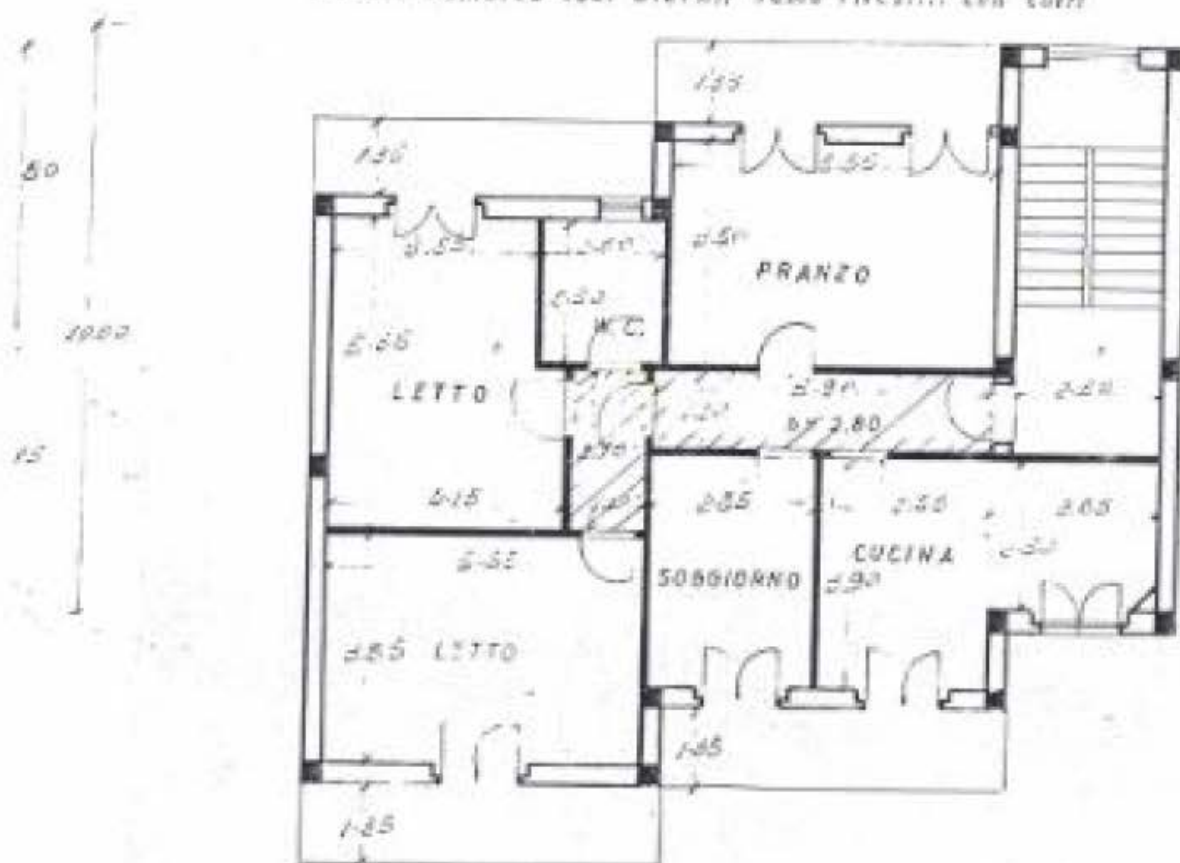
Alleghiamo di seguito la Pianta del Piano Primo, allegata al progetto approvato e la Pianta del rilievo effettuato che rappresenta fedelmente lo Stato di Fatto Attuale (alla data del sopralluogo 08/08/2017) dei locali ed il loro stato d'uso.



PRIMO PIANO

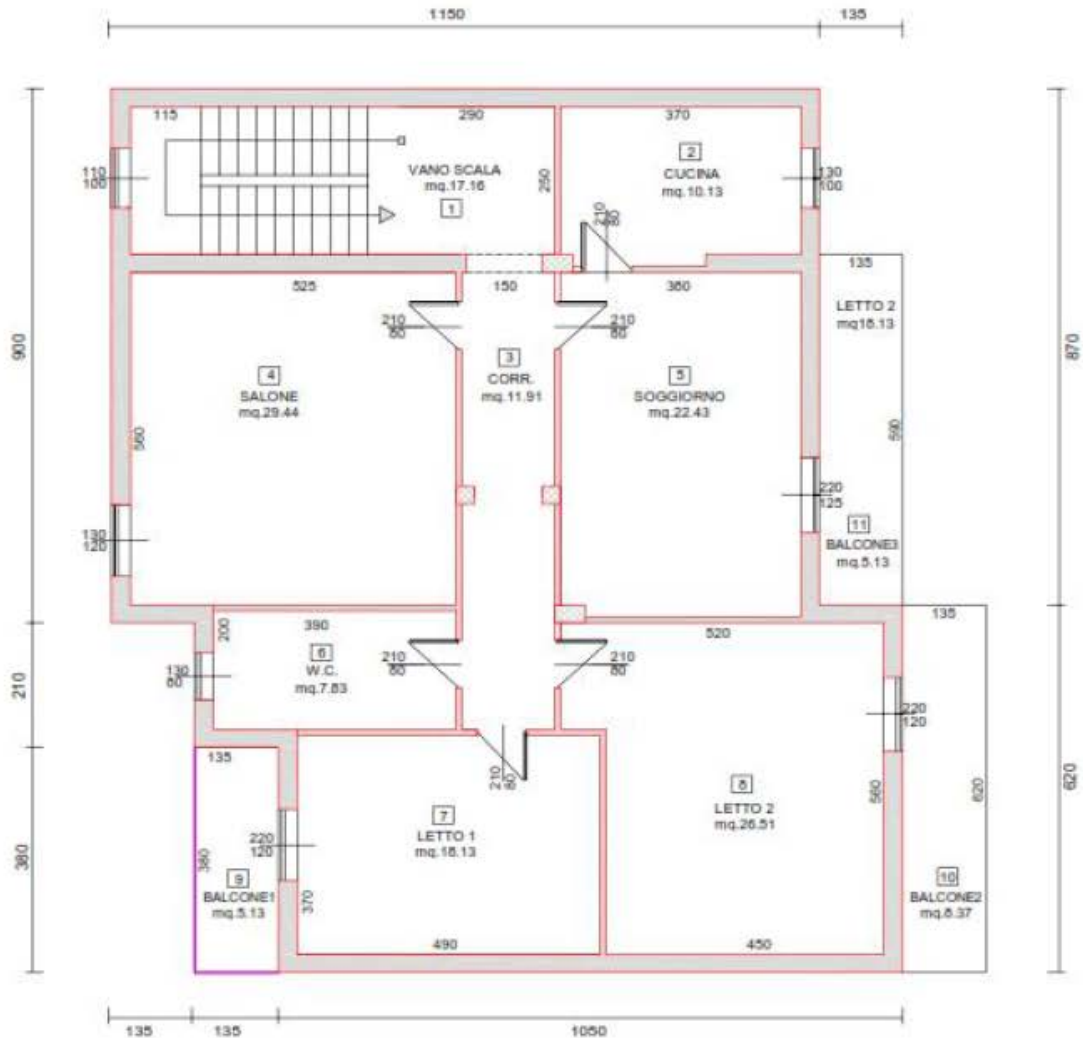
Rapporto di illuminazione = $\frac{1}{5} + \frac{1}{7}$

Canne fumarie-tubi Elettrici-fumo rivestiti con carti



Pianta del BENE B elaborato allegato al Progetto approvato con Concessione N.19/79

BENE 2 -Foglio 37 -Part.n.640 - Sub.7
 Abitazione -Pianta Primo scala 1:100-



Vano Scala	17.16 mq.	Balcone1	5.13 mq.
Cucina	10.13 mq.	Balcone2	6.37 mq.
Corridoio/Disimpegno	11.91 mq.	Balcone3	5.13 mq.
Salone	24.94 mq.	Sup UTILE Non Residenziale	16.63 mq.
Soggiorno	22.43 mq.		
W.c.	7.63 mq.	Sup COMMERCIALE Residenziale	165.85 mq. +
Letto1	16.13 mq.	Sup COMMERCIALE Non Residenziale	16.63x25% = 4.65 mq.
Letto2	26.51 mq.		
Sup UTILE Residenziale	139.04 mq.	Sup Commerciale Totale	170.53 mq.

Rilievo dello Stato di fatto del BENE 2



Esso è composto da:

Superficie Utile Residenziale di 139.04 mq.

Superficie Utile NON Residenziale di 15.63 mq.

Superficie Commerciale Totale di 170.53 mq.

(dove le superfici Utili Non Residenziali sono stati calcolati al 25%)

La consistenza in metri quadrati di tale superficie, che è poi quella da cui si calcoleremo il valore di mercato (applicando i necessari coefficienti correttivi), è stata desunta dalla lettura della planimetria di rilievo, risalendo alla superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature divisorie con le parti comuni ad altre proprietà; nel nostro caso i muri sono stati computati per intero.

Il fabbricato, in cui l'appartamento in questione è ubicato, è stato edificato agli inizi degli anni ottanta, in seguito a rilascio di Concessione N.19/1979, a nome [REDACTED] [REDACTED] all'epoca legittimi proprietari dei lotti su cui si andava ad edificare.

Esso fu ricostruito agli inizi degli anni '80 e presenta una struttura intelaiata in c.a e solai in latero cemento con fondazioni a travi rovesce, del tipo a T. la struttura è stata progettata secondo le leggi 1086/71, 64/74 e L.R. 9/83, per cui sicuramente **NON** secondo i dettami previsti dalle norme successive all'evento sismico dell'80, (perché intervenute succesivamente) e **NON** secondo le ultime norme N.T.C. del 2008. La copertura è costituita da travi principali e secondarie in legno di castagno e correntini in abete, con un manto di coppi/tegole sovrapposti. Ad esso si accede attraverso una scala laterale (lato a Sud) che conduce anche al Piano Sottotetto, quest'ultimo ispezionabile ma non abitabile. L'appartamento è costituito da un corridoio centrale che disimpegna cinque vani: un **salone**, un **w.c.** ed una **camera letto** a Nord, un **soggiorno** da cui si accede ad una **cucina**, ed una seconda **camera da letto**, ad Ovest. Pertanto, la disposizione interna dei vari locali è senz'altro buona; di fatto, anche se non vi è una porta divisoria, sono ben distinte le due zone, quella giorno e quella notte. L'appartamento risulta essere in ottimo stato anche se privo di un secondo w.c. I locali, sono tutti ben illuminati ed areati con buoni pavimenti in ceramica. Il vano scala e la scala stessa sono completamente rivestiti in marmo (presumibilmente di trani lucido). Il w.c. è in ottimo stato; è pavimentato e rivestito in mattonelle di ceramica, e presenta sanitari e rubinetterie buone ma non eccelse. L'approvvigionamento dell'acqua calda avviene attraverso un impianto alimentato con bombone a GPL. Il portone d'ingresso principale non è blindato ma è di ottima finitura. Le porte interne sono in legno tamburato di una fattura discreta, così come discrete appaiono le maniglie. Gli interruttori sono di una qualità economica. L'appartamento è completamente pitturato con pittura lavabile.

I locali, sono dotati di impianto idrico ed elettrico elettrico ma non di impianto di riscaldamento. Per ciò che concerne gli impianti, e quello elettrico in particolare, pur se non è stato possibile risalire ai



certificati di conformità in base alla ex. 46/90, (tra l'altro non esiste nessun certificato di abitabilità a corredo della pratica in comune che avrebbe potuto accertarne l'esistenza) considerando che sono stati ultimati sicuramente dopo gli anni '80 e da quello che è possibile affermare da una sommaria analisi, sono sicuramente a norma (per cui dotati di impianto di terra, salvavita e cavi flessibili) e tenuti tra l'altro in uno stato di manutenzione buona.

**Si può affermare, con assoluta certezza, che l'appartamento si trova è in un buon stato di manutenzione e non necessita al momento di nessun tipo di manutenzione ordinaria
Non c'è discordanza tra quello tra quello presente nella pianta catastale e lo stato di fatto accertato dal sottoscritto.**

Dal confronto, invece, tra l'elaborato progettuale approvato e l'attuale stato riscontrato nel rilievo, sono emerse alcune difformità che riguardano esclusivamente gli ambienti interni, mentre sono state rispettate le superficie e le volumetrie. Tale difformità possono essere facilmente sanate attraverso la presentazione di una SCIA con accertamento di conformità.

Le spese che dovrebbero essere sostenute sono:

PER LA PRATICA SCIA CON ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Sanzione	516.00 €
Spese di segreteria	60.00 €
Spese per Onorario tecnico	1.500,00 €

Totale circa 2.076.00 €

APPROSSIMATA a 2.000,00 €

Atto di Provenienza

I bene in particolare il fabbricato in cui esso è ubicato, come già precedentemente descritto, è stato ricostruito sul lotto di terreno F.37 Part. 102, bene che di fatto rientra nel pignoramento, e che entra in possesso [redacted] in seguito alla morte del padre [redacted] ed atto Atto di Successione del 22/02/1977 (Voltura in atti dal 19/06/1986- Registrazione:UR Sede Sala Consilina Volume:225 n:88 del 06/05/1977 n.608677).

Stato di Possesso

Dalla lettura dell'elenco delle Trascrizioni risulta che il bene sia intestato al [redacted] il quale risulta eseme il legittimo proprietario con una quota 19/20 ed 1/20 per la nuda proprietà.



La Destinazione Urbanistica

Così come da Certificato Urbanistico già in Atti (sulla particella Part. n. 102 al F.37) i beni furono edificati in “**ZONA AGRICOLA E1**” (uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola. Oggi ognuno di essi ha una destinazione prettamente agricola, così come è evidenziato dalle carte e dal progetto presentato ed approvato con Concessione Edilizia N.19/1979.

L'accertamento catastale ha restituito i seguenti dati:

Il bene è distinto al Catasto Terreni del Comune di Sala Consilina, al Foglio 37 _Particella 640_Sub.7. Ha come destinazione catastale la **Classe A/3: Abitazioni di tipo economico**. L'immobile è per 19/20 di Proprietà [REDACTED] il quale detiene anche la Nuda Proprietà di 1/20, il cui Usufrutto di 1/20 è riservato alla madre [REDACTED]. Dall'esame degli immobili e dall'osservazione del loro Reale Stato d'Uso, non si evincono discrepanze con ciò che è catastalmente rappresentato, cioè tra quello riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto, alla data del sopralluogo, dell'08.08.2017.

Il bene oggetto di valutazione può ritenersi conforme sotto il profilo architettonico/urbanistico.

A parte delle piccole difformità e discrepanze interne che abbiamo illustrato e messo in evidenza nella descrizione del BENE 2, nel complesso può ritenersi conforme sia sotto il profilo urbanistico, che quello architettonico.

I beni non sono liberi ma gravati dal vincolo dell'usufrutto

I fabbricati descritti, e tutti identificati come BENE1, sono in realtà pertinenze agricole ad esclusivo utilizzo del [REDACTED] che conduce l'attività agricola e di allevamento di bestiame.

Su di esso grava l'usufrutto per 1/20 a favore della madre [REDACTED]

Tale vincolo gravava sul bene alla data del pignoramento ed è ancora attivo.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Al momento del sopralluogo dell'8.08.2017 è stato effettuato un reperto fotografico (sul lotto di terreno) in formato digitale composto da n. 4 foto degli interni.



CONI OTTICI

Comune di Sala Consilina-Foglio 37-Particella n.640- Sub.7



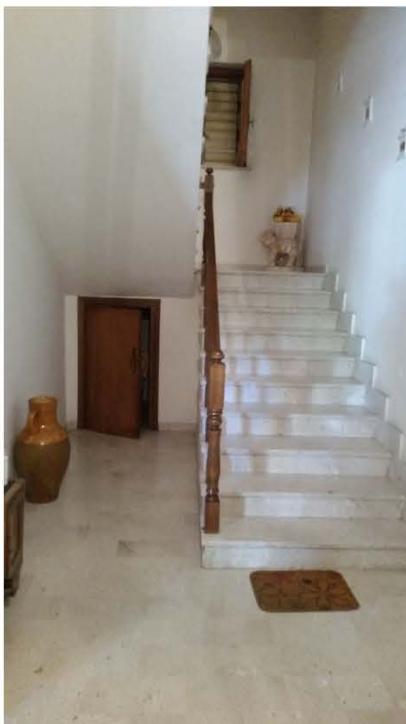


FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4



BENE 3**Terreno sito in SALA CONSILINA****In Loc. PONTE CAPPUCCINI**

Identificazione del Bene: Terreno in Contrada Ponte Cappuccini nel Comune di Sala Consilina -SA-

Composizione: Pianeggiante

Confini

Identificativi catastali : Foglio 37, Particella n.667

Qualità Classe : Semintivo Irriguo di classe 4

Superficie Complessiva : Ha 1.22.60 = 12.260,00mq.

Rendita Dominicale: 53.82 euro

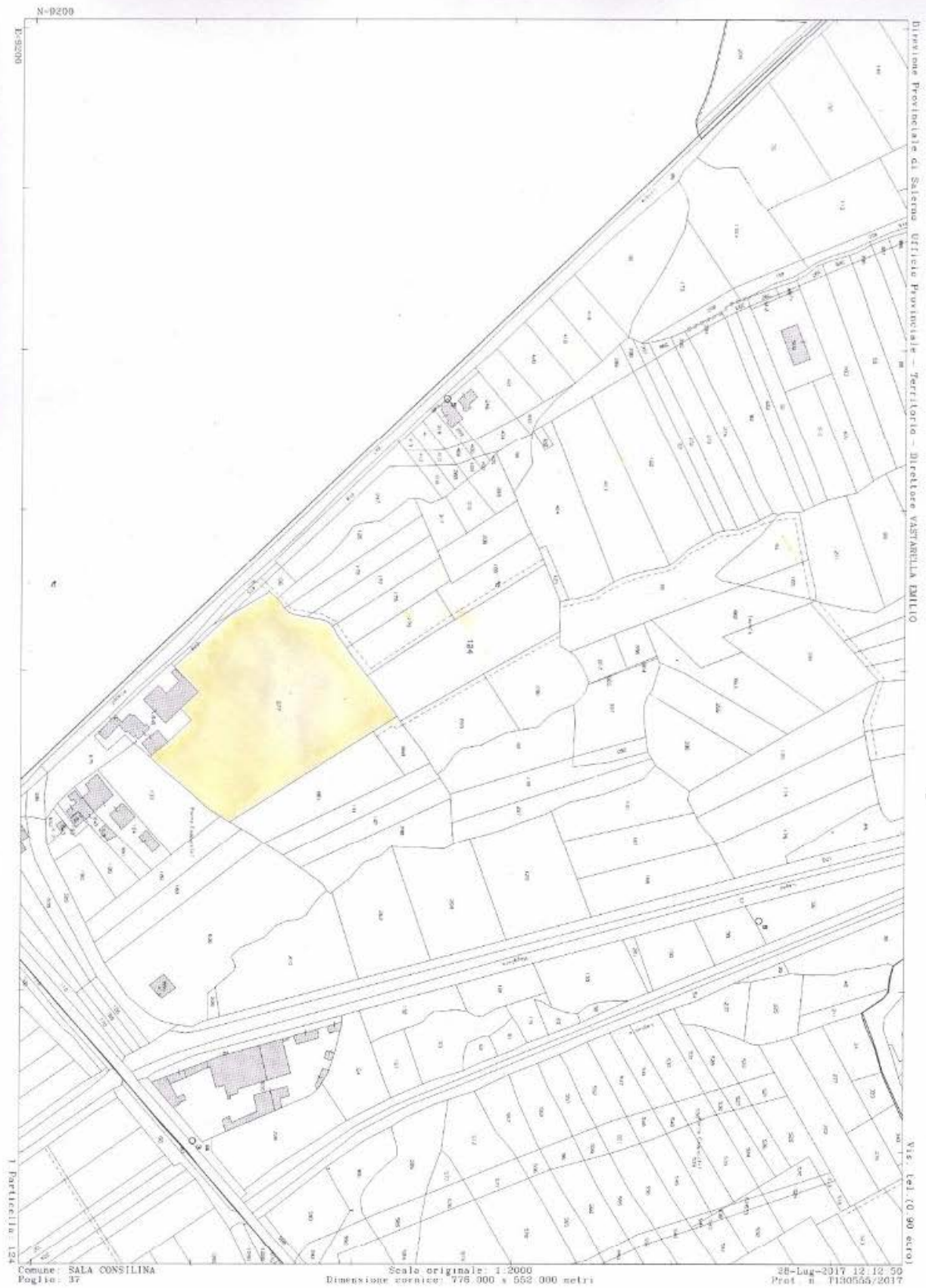
Rendita Agrario: 75.98 euro

Quota di Possesso: : Usufrutto per 1/20

: Nuda Proprietà per 1/20

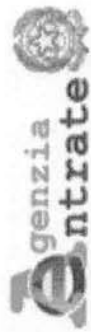
: Proprietà per 19/20





Comune di Sala Consilina - Planimetria Catastale Foglio 37_Part. n.667





Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/07/2017

Data: 28/07/2017 - Ora: 15.41.01

Segue

Visura n.: T199670 Pag: 2

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/04/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	102	-	SEMINATIVO 4	1 37 10		Agrario Euro 84,97	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/04/2012 protocollo n. SA0225746 in atti dal 25/04/2012 (n. 6437.1/2012)
Notifica Partita								
Annotazioni di immobile: particella interessata da Immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu								

Situazione dell'Immobile dal 21/06/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	102	-	SEMINATIVO 4	1 37 10		Agrario Euro 84,97 L. 116.535 L. 164.520	FRAZIONAMENTO in atti dal 21/06/1986 (n. 285)
Notifica Partita 17618								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 37 particella 416

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

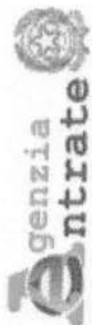
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	102	-	SEMINATIVO 4	1 39 47		Agrario L. 167.364	Impianto meccanografico del 30/06/1973
Notifica Partita 2469								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/02/1977

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome e Nome	Indirizzo		
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/20 fino al 20/11/2015





Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/07/2017 - Ora: 15:41:01

Segue

Visura n.: T199670 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/07/2017

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/04/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	37	102	-	SEMINATIVO	4	1 37 10		Dominicale Euro 60,19	Agrario Euro 84,97	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/04/2012 protocollo n. SA9225746 in atti dal 25/04/2012 (n. 6437.1/2012)
Notifica Annofezioni di immobile; particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu										

Situazione dell'immobile dal 21/06/1986

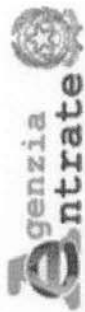
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	37	102	-	SEMINATIVO	4	1 37 10		Dominicale Euro 60,19 L. 116.535	Agrario Euro 84,97 L. 164.520	FRAZIONAMENTO in atti dal 21/06/1986 (n. 285)
Notifica Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 37 particella 416										

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	37	102	-	SEMINATIVO	4	1 39 47		Dominicale L. 118.550	Agrario L. 167.364	Impianto meccanografico del 30/06/1973
Notifica L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: Partita 2,469										

Situazione degli intestati dal 23/02/1977

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome	Partita	Partita		
1						(8) Usufrutto per 1/20 fino al 20/11/2015



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/07/2017

Data: 28/07/2017 - Ora: 15.41.02 Fine
Visura n.: T199670 Pag.: 3

2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/20 fino al 20/11/2015
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 19/20 fino al 20/11/2015
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/1977 protocollo n. SA0164548 in atti dal 11/05/2015 Rogante: RUBINO Sede: SALA CONSILINA Registrazione: UU Sede: SALA CONSILINA Volume: 225 n. 88 del 06/05/1977 DENUNCIA DI SUCCESIONE (n. 12493.1/2015)			

Situazione degli intestati dal 22/02/1977

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/10 fino al 23/02/1977
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/10 fino al 23/02/1977
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/1977 Voltura in atti dal 21/06/1986 Registrazione: UR Sede: SALA CONSILINA Volume: 225 n. 88 del 06/05/1977 (n. 608573)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 22/02/1977
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 22/02/1977
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1973			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Descrizione del bene-Atto di Provenienza-Stato di Possesso-Destinazione Urbanistica-Esistenza di Formalità.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene di stima è costituito da un appezzamento di terreno, attualmente coltivato a foraggio per animali, in agro del Comune di Sala Consilina, nella zona a sud Ovest, alla Loc. Contrada Ponte Cappuccini. Il terreno è pianeggiante raggiungibile dalla Via Ponte Cappuccini attraversando le altre proprietà situate qui.

Atto di Provenienza

Deriva da Atto di Successione del 22/02/1977 (Voltura in atti dal 19/06/1986-Registrazione:UR Sede Sala Consilina Volume:225 n:88 del 06/05/1977 n.608677) per Causa Morte [REDACTED] padre [REDACTED]. Esso deriva dal frazionamento e dall'immissione in mappa dei Beni in Ponte Cappuccini del 20/11/2015, che ha soppresso l'originaria Particella n.102 al Foglio 37 (citata nel Pignoramento), ed ha generato la serie di beni prima descritta, tra cui anche la Particella in questione, la n.667 al Foglio 37.

Stato di Possesso

Dalla lettura dell'elenco delle Trascrizioni risulta che il bene sia intestato al [REDACTED] il quale risulta assieme il legittimo proprietario con una quota 1/80 ed 1/20 per la nuda proprietà.

La Destinazione Urbanistica

Così come da Certificato Urbanistico già in Atti e non variata il bene in oggetto è in "ZONA AGRICOLA E1" (uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola.

L'accertamento catastale ha restituito i seguenti dati:

Il bene è distinto al Catasto Terreni del Comune di Sala Consilina, al Foglio 37, Particella 667.

L'immobile è per 19/20 di proprietà [REDACTED] il quale detiene anche la Nuda Proprietà di 1/20, il cui Usufrutto di 1/20 è riservato [REDACTED]

Non si evidenzia nessuna difformità, tra quello riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto alla data del sopralluogo, l'08.08.2017.

Il bene oggetto di valutazione può ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico.

Sono conformi le destinazioni dei terreni.

Il bene non è libero ha come vincolo l'usufrutto

Esso è nel possesso (a parte l'usufrutto di cui si è detto) del [REDACTED] che ne conduce il fondo a conduzione familiare.

Su di esso grava l'usufrutto per 1/20 a favore della madre [REDACTED]. Tale vincolo gravava sul bene alla data del pignoramento ed è ancora attivo.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Al momento del sopralluogo dell'8.08.2017 è stato effettuato un reperto fotografico (sul lotto di terreno) in formato digitale composto da n. 2 foto in totale.



CONI OTTICI

Comune di Sala Consilina-Foglio 37-Particella n.667





FOTO 1



FOTO 2



BENE 4

Terreno sito in SALA CONSILINA

In Loc. PONTE CAPPUCCINI

Identificazione del Bene: Terreno in Contrada Ponte Cappuccini nel Comune di Sala Consilina -SA-

Composizione: Pianeggiante

Confini

Identificativi catastali : Foglio 37, Particella n.124

Qualità Classe : Semintivo Irriguo di classe 4

Superficie Complessiva : Ha 47.50 = 4.750, 00 mq.

Rendita Dominicale: 20,85 euro -Rendita Agrario: 29.44 euro

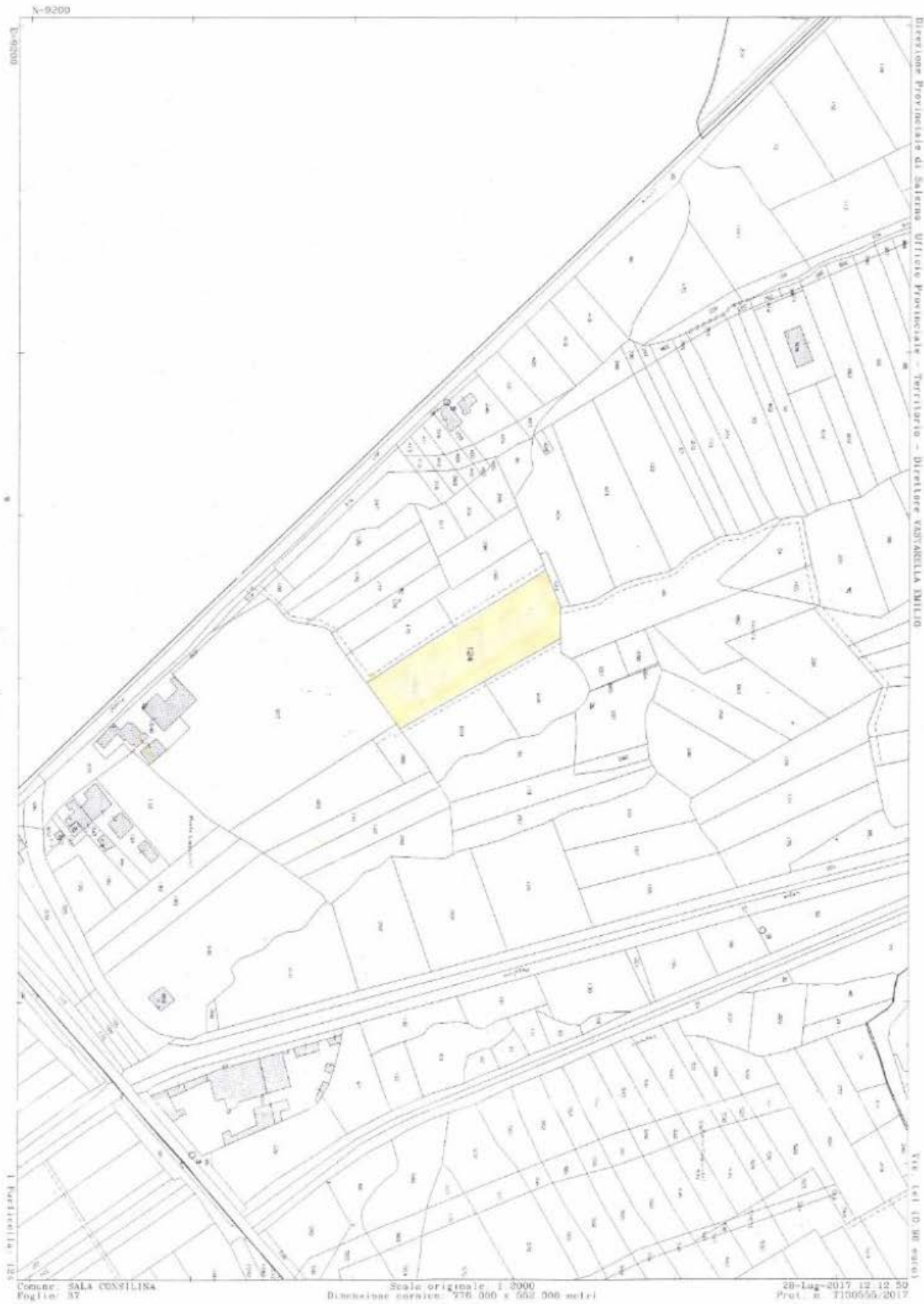


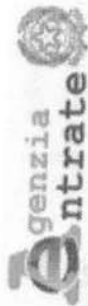
Quota di Possesso: [REDACTED] : Usufrutto per 1/20

[REDACTED] : Nuda Proprietà per 1/20

[REDACTED] : Proprietà per 19/20







Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2017

Data: 07/08/2017 - Ora: 18.00.29

Visura n.: T200596 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta		Comune di SALA CONSILINA (Codice: H683)	
Catasto Terreni		Provincia di SALERNO	
		Foglio: 37 Particella: 124	

INTESTATI

1	PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE		PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE		(8) Usufrutto per 1/20
2	PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE		PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE		(1) Proprietà per 19/20
3	PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE		PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE		(2) Nuda proprietà per 1/20

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²) ha area ca	Deduz	
1	37	124		SEMINATIVO 4	47 50		Dominicale Euro 20,85 L. 40,375
Notific					Partita	2,469	Agrario Euro 29,44 L. 57,000

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/02/1977

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	Foglio	Particella	Sub		
1	PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE			PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE	(8) Usufrutto per 1/20
2	PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE			PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE	(2) Nuda proprietà per 1/20
3	PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE			PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE	(1) Proprietà per 19/20

Situazione degli intestati dal 22/02/1977

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	Foglio	Particella	Sub		
1	PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE			PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE	(1) Proprietà per 1/10 fino al 23/02/1977
2	PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE			PERIZIA/VALUTAZIONE/ASSISTENZA/ESTIMAZIONE	(1) Proprietà per 9/10 fino al 23/02/1977



Descrizione del bene-Atto di Provenienza-Stato di Possesso-Destinazione Urbanistica-Esistenza di Formalità.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene di stima è costituito da un appezzamento di terreno, attualmente coltivato a foraggio per animali, in agro del Comune di Sala Consilina, nella zona a sud Ovest, alla Loc. Contrada Ponte Cappuccini. Il terreno è pianeggiante raggiungibile dalla Via Ponte Cappuccini attraversando le altre proprietà situate qui.

Atto di Provenienza

Deriva da Atto di Successione del 22/02/1977 (Voltura in atti dal 19/06/1986-Registrazione:UR Sede Sala Consilina Volume:225 n:88 del 06/05/1977 n.608677) per Causa Morte [REDACTED] padre del [REDACTED]

Stato di Possesso

Dalla lettura dell'elenco delle Trascrizioni risulta che il bene sia intestato al [REDACTED] il quale risulta eseme il legittimo proprietario con una quota 19/20 ed 1/20 per la nuda proprietà.

La Destinazione Urbanistica

Così come da Certificato Urbanistico già in Atti e non variata il bene in oggetto è in "ZONA AGRICOLA E1" (uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola.

L'accertamento catastale ha restituito i seguenti dati:

Il bene è distinto al Catasto Terreni del Comune di Sala Consilina, al Foglio 37, Particella 124.

L'immobile è per 19/20 di proprietà del [REDACTED] il quale detiene anche la Nuda Proprietà di 1/20, il cui Usufrutto di 1/20 è riservato alla [REDACTED]

Non si evidenzia nessuna difformità, tra quello riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto alla data del soprallugo, l'08.08.2017.

Il bene oggetto di valutazione può ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico.

Sono conformi le destinazione dei terreni.

Il bene non è libero ha come vincolo l'usufrutto

Esso è nel possesso (a parte l'usufrutto di cui si è detto) del [REDACTED] che ne conduce il fondo a conduzione familiare.

Su di esso grava l'usufrutto per 1/20 a favore della madre [REDACTED] Tale vincolo gravava sul bene alla data del pignoramento ed è ancora attivo.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Al momento del sopralluogo dell'8.08.2017 è stato effettuato un reperto fotografico (sul lotto di terreno) in formato digitale composto da n. 2 foto in totale.



CONI OTTICI

Comune di Sala Consilina-Foglio 37-Particella n.124





FOTO 1



FOTO 2



BENE 5

Terreno sito nel Comune di SASSANO

In Loc. Contrada GALDO

Identificazione del Bene: Terreno in Contrada Galdo nel Comune di Sassano- SA-

Composizione: Pianeggiante

Confini: [REDACTED]

Identificativi catastali : Foglio1_Particella nr.224

Qualità Classe : Seminativo Irriguo Classe 4

Superficie Complessiva : Ha 11.25= 1.025,00 mq.

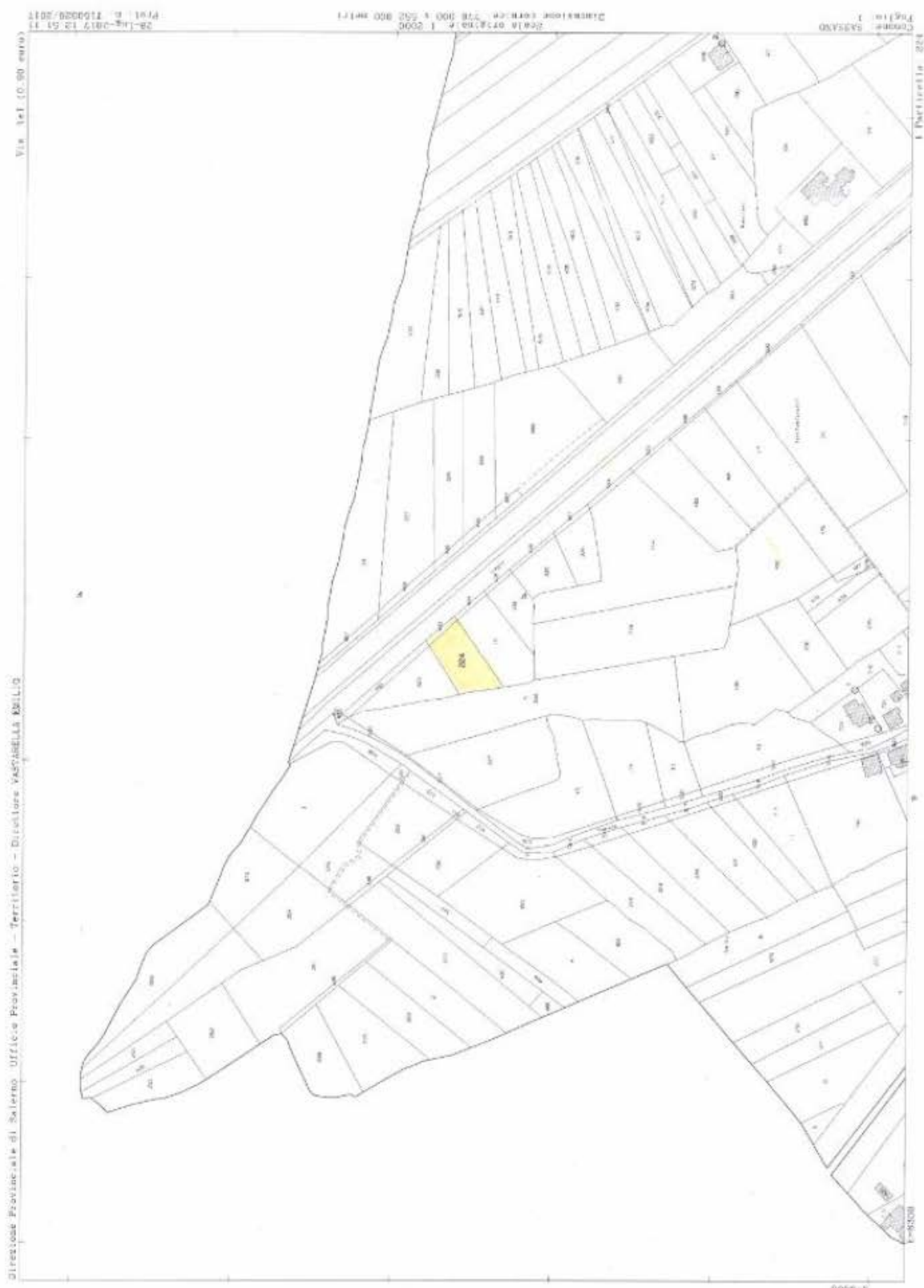
Rendita Dominicale: 8.21 euro

Rendita Agrario: 4.76 euro



Quota di Possesso [REDACTED]: 1000/1000





Comune di Sala Consilina-Planimetria Catastale Foglio 1_Part.n.224





Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/07/2017 - Ora: 16:02:34

Visura n.: T219436 Page: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti in formatizzati dall'impianto meccanografico al 31/07/2017

Dati della richiesta	Comune di SASSANO (Codice: 1451)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO
	Foglio: 1 Particella: 224
INTESTATO	
I	RUBINO Vincenzo nato a SALA CONSILINA il 01/06/1954 (1) Proprietà per 1000/1000

Situazione dell'immobile dal 05/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Part	Qualità Classe	Superficie(m²)	Debiti	
1	I	224	-	SEMIN IRRIG 4	10 29		
Note/Altre informazioni: di immobile: diviso nel n. 493 per l.E. 41/03 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 1 particella 493							
Verifiche dal 05/12/2013 protocollo n. 54049634 in atti dal 05/12/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12099/L2013)							

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Part	Qualità Classe	Superficie(m²)	Debiti	
1	I	224	-	SEMIN IRRIG 4	11 15		
Note/Altre informazioni: di immobile: diviso nel n. 493 per l.E. 41/03 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 1 particella 493							
Impianto meccanografico del 30/09/1976 L. 17.283 L. 10.035							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/02/1977

N.	DATI ANAGRAFICI			DATI FISCALI
	Cognome	Nome	Partita	
1	[REDACTED]			[REDACTED]

Comune di Sala Consilina-Visura Catastale Foglio 1_Part.nr.224

Descrizione del bene-Atto di Provenienza-Stato di Possesso-Destinazione Urbanistica- Esistenza di Formalità.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene di stima è costituito da un appezzamento di terreno, attualmente coltivato a foraggio per animali, in agro del Comune di Sassano, ai confini con il Comune di Sala Consilina, alla Loc. Galdo. Il terreno è situato in una zona pianeggiante lungo una stradina intercomunale che da Sala Consilina conduce alla località Silla di Sassano.

Atto di Provenienza-

Deriva da Atto di Successione del 22/02/1977 (Voltura in atti dal 19/06/1986-Registrazione:UR Sede Sala Consilina Volume:225 n:88 del 06/05/1977 n.608677) per Causa Morte [REDACTED] padre del [REDACTED] che ne è il legittimo proprietario con una quota di 1000/1000.

Stato di Possesso

Dalla lettura dell'elenco delle Trascrizioni risulta che il bene sia intestato a [REDACTED] il quale risulta eseme il legittimo proprietario con una quota 1000/1000.

La Destinazione Urbanistica

Così come da Certificato Urbanistico già in Atti e non variata il bene in oggetto è in “**ZONA AGRICOLA E1**” (uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola.

L'accertamento catastale ha confermato l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto.

L'immobile è intestato al [REDACTED] Il bene è distinto al Catasto Terreni del Comune di Sassano, al Foglio 1, Particella 224; inoltre non si evidenzia nessuna difformità, tra quello riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto alla data dell'08.08.2017.

Il bene oggetto di valutazione può ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico.

Sono conformi le destinazione dei terreni.

Il bene è libero da vincoli

Esso è nel pieno possesso del [REDACTED] che ne conduce fondo a conduzione familiare.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Al momento del sopralluogo dell'8.08.2017 è stato effettuato un reperto fotografico (sul lotto di terreno) in formato digitale composto da n. 2 foto in totale.

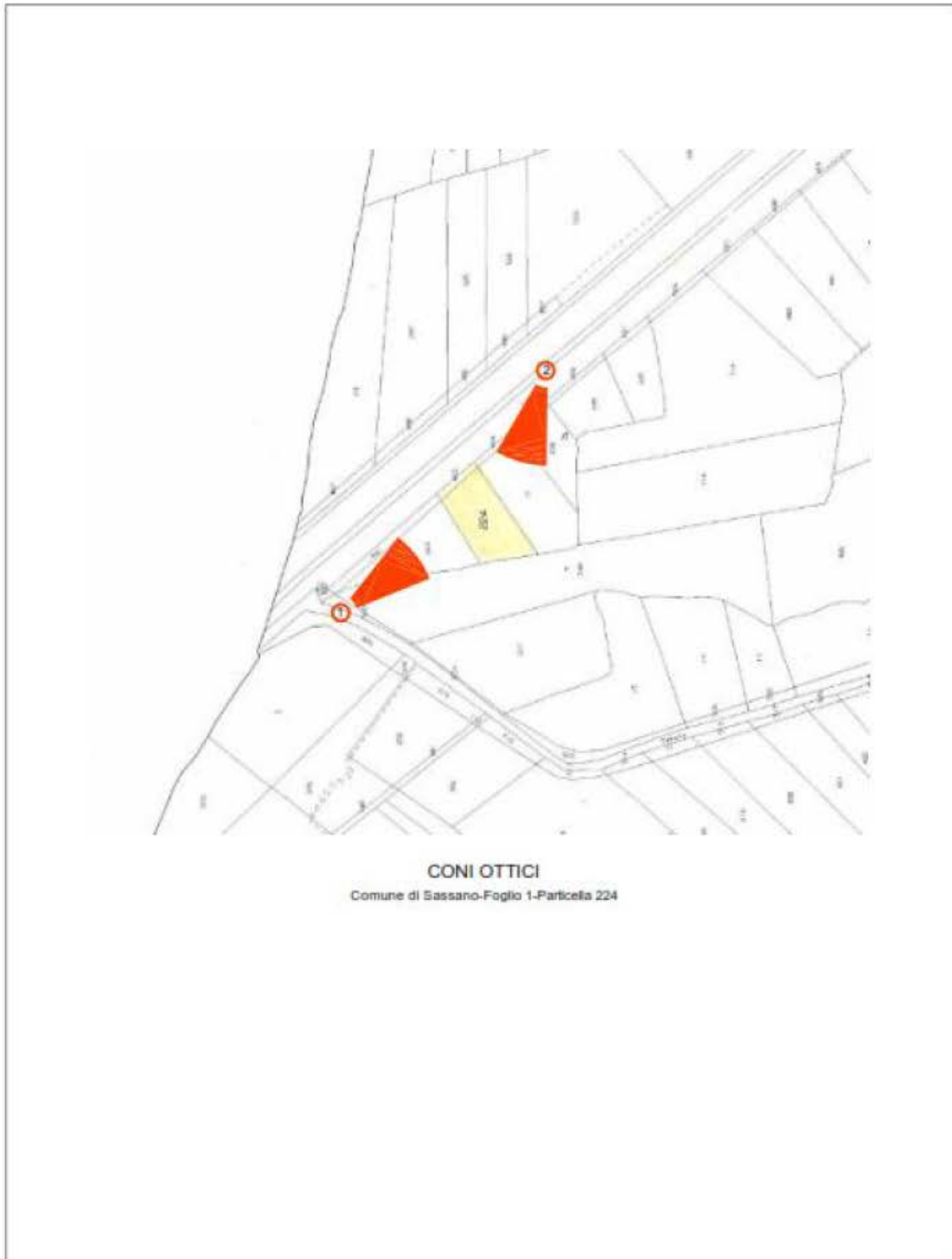




Foto 1



Foto 2



BENE 6

Terreno sito nel Comune di SASSANO

In Loc. Contrada GALDO

Identificazione del Bene: Terreno in Contrada Galdo nel Comune di Sassano- SA-.

Composizione: Pianeggiante

Confini:DE

Identificativi catastali : Foglio 1, Particella n.124

Qualità Classe : Semintivo Irriguo di classe 4

Superficie Complessiva : are 2,620 = 2.620 mq.

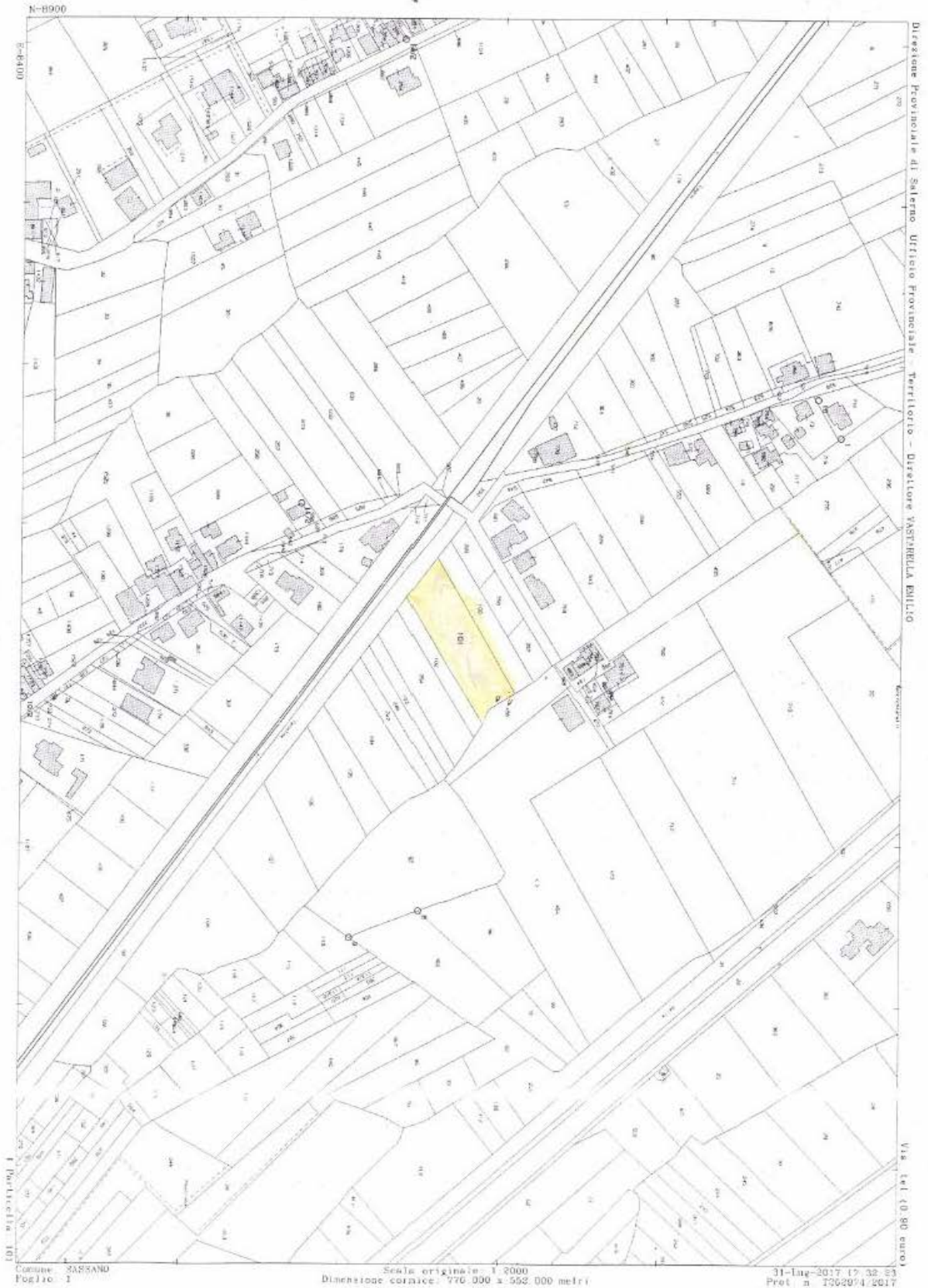
Rendita Dominicale: 20,97 euro

Rendita Agrario: 12.18 euro



Quota di Possesso : 1000/1000





Planimetria Catastale Foglio 1_Part. n.101





Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/07/2017 - Ora: 16:03:00 Fine

Visura n.: T219658 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/07/2017

Dati della richiesta		Comune di SASSANO (Codice: I451)	
Catasto Terreni		Provincia di SALERNO	
		Foglio: 1 Particella: 101	
INTESTATO			
1		(1) Proprietà per 1000/1000	

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
1	1	101			SEMIN IRRIG	4	ha are ca	26 20	Dominicale Euro 20,97 L. 40,610	Agrario Euro 12,18 L. 23,580	Impianto meccanografico del 30/09/1976
Notifica				Partita	2813						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/02/1977

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/02/1977 Voltura in atti del 19/06/1986 Registrazione: UR Sede: SALA CONSILINA Volume: 225 n: 88 del 06/05/1977 (n. 608637)		(1) Proprietà per 1000/1000

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/09/1976		fino al 22/02/1977

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura Catastale Foglio 1_Part.n.101

Descrizione del bene-Atto di Provenienza -Stato di Possesso-Destinazione Urbanistica-Esistenza di Formalità.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene di stima è costituito da un appezzamento di terreno, attualmente coltivato a foraggio per animali, in agro del Comune di Sassano, ai confini con il Comune di Sala Consilina, alla Loc. Galdo. Il terreno è situato in una zona pianeggiante lungo una stradina intercomunale che da Sala Consilina conduce alla località Silla di Sassano.

Atto di Provenienza

Deriva da Atto di Successione del 22/02/1977 (Voltura in atti dal 19/06/1986-Registrazione:UR Sede Sala Consilina Volume:225 n:88 del 06/05/1977 n.608677) per Causa Morte di [REDACTED] padre del [REDACTED]

Stato di Possesso

Dalla lettura dell'elenco delle Trascrizioni risulta che il bene sia intestato al [REDACTED] il quale risulta essere il legittimo proprietario con una quota 1000/1000.

La Destinazione Urbanistica

Così come da Certificato Urbanistico già in Atti e non variata il bene in oggetto è in "ZONA AGRICOLA E1" (uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola.

L'accertamento catastale ha confermato l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto.

L'immobile è intestato al [REDACTED] il quale detiene la quota di Possesso di 1000/1000.

Il bene è distinto al Catasto Terreni del Comune di Sassano, al Foglio 1, Particella 224; inoltre non si evidenzia nessuna difformità tra quello riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto alla data dell'08.08.2017.

Il bene oggetto di valutazione può ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico.

Sono conformi le destinazioni dei terreni.

Il bene è libero da vincoli

Esso è nel pieno possesso [REDACTED] che ne conduce fondo a conduzione familiare.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Al momento del sopralluogo dell'8.08.2017 è stato effettuato un reperto fotografico (sul lotto di terreno) in formato digitale composto da n. 2 foto in totale.



CONI OTTICI

Comune di Sassano-Foglio 1-Particella n.101





FOTO 1



FOTO 2



Formazione dei lotti

Il sottoscritto CTU, ai fini di una migliore distribuzione delle proprietà che sono oggetto di stima e in ottica di favorirne la vendita propone la seguente divisione in lotti:

LOTTO A:

- Immobile E - Deposito Agricolo
- Immobile F – Fienile1
- Immobile D – Stalla
- Immobile G – Cocimaia
- Immobile H – Area di Sedime dell'Immobile di cui è prevista la demolizione.

LOTTO B:

- Immobile A - Depositi Agricoli
- Immobile B' - Depositi Agricoli al Piano Terra del Fabbricato
- Immobile B - Abitazione al Piano Primo del Fabbricato

LOTTO C:

- Terreno in Loc. Ponte Cappuccini nel Comune di Sala Cosnilina: F.37_part. n.667
- Terreno in Loc. Ponte Cappuccini nel Comune di Sala Cosnilina: F.37_part. n.124

LOTTO D:

- Terreno in Loc. Galdo nel Comune di Sassano: F.1_Part. n.224
- Terreno in Loc. Galdo nel Comune di Sassano: F.1_Part. n.101

Si precisa che la Corte Comune rimane così come è; servitù da destinare al passaggio che conduce ai singoli beni e che ricadono su di essa.



1° LOTTO

Valutazione IMMOBILE F – Fienile 1

Il procedimento utilizzato nell'effettuarla la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione. Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il quale propone:

Provincia: SALERNO

Comune : SALA CONSILINA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Quotazione Fascia Media 350 € a mq.

Pertanto, adoteremo come riferimento il valore medio di € 350 € per mq. di superficie commerciale. A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

COEFFICIENTI DI MERITO RITENUTI SIGNIFICATIVI:

-ubicazione: 0%

-esposizione: 0%

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO RITENUTI SIGNIFICATIVI :

-stato di manutenzione:0%

-caratteristiche costruttive:0%

-stato locativo:0%

-eventuali altri vincoli o servitù: Usufrutto che tratteremo a parte

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore determinato dal sottoscritto è :

Valore di partenza € 350,00 per metro quadro di superficie commerciale e tenedo conto dei coefficienti correttivi si arriva d un valore di € 350,00 per metro quadro.

Valore dell' Immobile E

Deposito Agricolo in Sala Consilina, Loc, Ponte Cappuccini, -distinto in catasto al

F.37_Part.640_Sub.6:

€ 350,00x128.50 mq. (superficie commerciale)=44.975,00€

Tenendo con dell'Usufrutto: Valore calcolato sull'Età Anagrafica di 81 anni [REDACTED]

[REDACTED] = 11.243,75 €

Per cui: 44.975,00-11.243,75 = 33.731,25 €

approssimato a:

34.000,00 euro (trentaquattromila euro)



Valutazione IMMOBILE E - Deposito Agricolo

Il procedimento utilizzato nell'effettuare la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione. Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il quale propone:

Provincia: SALERNO

Comune : SALA CONSILINA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Quotazione Fascia Media 350 € a mq.

Pertanto, adoteremo come riferimento il valore medio di € 350 € per mq. di superficie commerciale. A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

COEFFICIENTI DI MERITO RITENUTI SIGNIFICATIVI:

-ubicazione: 0%

-esposizione: 0%

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO RITENUTI SIGNIFICATIVI :

-stato di manutenzione:0%

-caratteristiche costruttive:-20%

-stato locativo:0%

-eventuali altri vincoli o servitù: Usufrutto che tratteremo che tratteremo a parte

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore determinato dal sottoscritto è :

Valore di partenza € 350,00 per metro quadro di superficie commerciale e tenedo conto dei coefficienti correttivi si arriva d un valore di € 240,00 per metro quadro.

Valore dell' Immobile E

Deposito Agricolo in Sala Consilina, Loc, Ponte Cappuccini, -distinto in catasto al F.37_Part.640_Sub.6:

€ 240,00x23.12 mq. (superficie commerciale)=5.548,80,€

Tenendo con dell'Usufrutto: Valore calcolato sull'Età Anagrafica di 81 anni

█ = 1.375,00 €

Per cui: $5.448,00 - 1.375,00 = 4.073,00 €$

approssimato a:

4.000,00 euro (quattromila euro)



Valutazione IMMOBILE D – Stalla

Il procedimento utilizzato nell'effettuare la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione. Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il quale propone:

Provincia: SALERNO

Comune : SALA CONSILINA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Quotazione Fascia Media 350 € a mq.

Pertanto, adatteremo come riferimento il valore medio di € 350 € per mq. di superficie commerciale. A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

COEFFICIENTI DI MERITO RITENUTI SIGNIFICATIVI:

-ubicazione: 0%

-esposizione: 0%

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO RITENUTI SIGNIFICATIVI :

-stato di manutenzione:0%

-caratteristiche costruttive:0%

-stato locativo:0%

-eventuali altri vincoli o servitù: Usufrutto che tratteremo a parte

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore determinato dal sottoscritto è :

Valore di partenza € 350,00 per metro quadro di superficie commerciale e tenendo conto dei coefficienti correttivi si arriva a un valore di € 350,00 per metro quadro.

Valore dell' Immobile E

Deposito Agricolo in Sala Consilina, Loc, Ponte Cappuccini, -distinto in catasto al F.37_Part.640_Sub.6:

€ 350,00x308,29mq. (superficie commerciale)=107.901,50€

Tenendo con dell'Usufrutto:Valore calcolato sull'Età Anagrafica di 81 anni

██████████ = 26.975,38 €

Per cui: 107.901,50-26.975,38 = 80.926,12€

approssimato a:

81.000,00 euro (ottantunomila euro)



Valutazione IMMOBILE G – Concimaia

Il procedimento utilizzato nell'effettuare la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione. Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il quale propone:

Provincia: SALERNO

Comune : SALA CONSILINA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Quotazione Fascia Media 350 € a mq.

Pertanto, adatteremo come riferimento il valore medio di € 350 € per mq. di superficie commerciale. A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

COEFFICIENTI DI MERITO RITENUTI SIGNIFICATIVI:

-ubicazione: 0%

-esposizione: 0%

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO RITENUTI SIGNIFICATIVI :

-stato di manutenzione:0%

-caratteristiche costruttive:-40%

-stato locativo:0%

-eventuali altri vincoli o servitù: Usufrutto che tratteremo a parte

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore determinato dal sottoscritto è :

Valore di partenza € 350,00 per metro quadro di superficie commerciale (in questo caso la facciamo coincidere con l'area di sedime) per cui tenendo conto dei coefficienti correttivi si arriva a un valore di € 210,00 per metro quadro.

Valore dell' Immobile G

Deposito Agricolo in Sala Consilina, Loc, Ponte Cappuccini, -distinto in catasto al F.37_Part.640_Sub.6:

€ 210,00x60,00mq. (superficie commerciale)=12.600,00 €

Tenendo con dell'Usufrutto:Valore calcolato sull'Età Anagrafica di 81 anni

██████████ = 3.150,00 €

Per cui: 12.600,00 - 3.150,00 = 9.450,00 €

approssimato a:

9.500,00 euro (novemilacinquecento euro)



Valutazione IMMOBILE H (AREA DI SEDIME)– Dopo la demolizione del Fienile-

Il procedimento utilizzato nell'effettuare la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione. Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il quale propone:

Provincia: SALERNO

Comune : SALA CONSILINA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Quotazione Fascia Media 350 € a mq.

Pertanto, adoteremo come riferimento il valore medio di € 350 € per mq. di superficie commerciale. A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

COEFFICIENTI DI MERITO RITENUTI SIGNIFICATIVI:

-ubicazione: 0%

-esposizione: 0%

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO RITENUTI SIGNIFICATIVI :

-stato di manutenzione:0%

-caratteristiche costruttive:-50%

-stato locativo:0%

-eventuali altri vincoli o servitù: Usufrutto che tratteremo a parte

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore determinato dal sottoscritto è :

Valore di partenza € 350,00 per metro quadro di superficie commerciale (in questo caso la facciamo coincidere con l'area di sedime) per cui tenendo conto dei coefficienti correttivi si arriva a un valore di € 175,00 per metro quadro.

Valore dell' Immobile H

Deposito Agricolo in Sala Consilina, Loc, Ponte Cappuccini, -distinto in catasto al F.37_Part.640_Sub.6:

€ 175,00x124,64mq. (superficie commerciale)=21.812,00 €

Tenuto conto del costo (già) calcolato della demolizione di 16.752,00 € a carico dell'acquirente avremo:

21.812,00-16.752,00=5.060,00€

Tenendo con dell'Usufrutto:

Valore calcolato sull'Età Anagrafica di 81 anni [REDACTED] = 3.150,00 €

Per cui: 5.060,00 – 1.265,00 = 3.795,00 €

approssimato a:

4.000,00 euro (quattromila euro)



Ricapitolando:

IMMOBILE	VALORE €
F	34.000,00
E	4.000,00
D	81.000,00
G	9.500,00
H	4.000,00
VALORE Totale LOTTO A	132.500,00 €



LOTTO B

Valutazione IMMOBILE A – Depositi Agricoli

Il procedimento utilizzato nell'effettuare la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione. Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il quale propone:

Provincia: SALERNO

Comune : SALA CONSILINA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Quotazione Fascia Media 350 € a mq.

Pertanto, adoteremo come riferimento il valore medio di € 350 € per mq. di superficie commerciale. A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

COEFFICIENTI DI MERITO RITENUTI SIGNIFICATIVI:

-ubicazione: 0%

-esposizione: 0%

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO RITENUTI SIGNIFICATIVI :

-stato di manutenzione:0%

-caratteristiche costruttive:0%

-stato locativo:0%

-eventuali altri vincoli o servitù: Usufrutto che tratteremo a parte

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore determinato dal sottoscritto è :

Valore di partenza € 350,00 per metro quadro di superficie commerciale e tenedo conto dei coefficienti correttivi si arriva d un valore di € 350,00 per metro quadro.

Valore dell' Immobile A

Deposito Agricolo in Sala Consilina, Loc, Ponte Cappuccini, -distinto in catasto al F.37_Part.640_Sub.6:

€ 350,00x87,17 mq. (superficie commerciale)=30.509,00€

Tenendo conto dell'Usufrutto:

Valore calcolato sull'Età Anagrafica di 81 anni [REDACTED] = 7.627,38 €

Per cui: 30.509,50-7.627,38 = 22.882,12€

approssimato a:

23.000,00 euro (ventitremila euro)



Valutazione IMMOBILE B' – Depositi Agricoli B'

Il procedimento utilizzato nell'effettuare la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione. Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il quale propone:

Provincia: SALERNO

Comune : SALA CONSILINA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Quotazione Fascia Media 350 € a mq.

Pertanto, adatteremo come riferimento il valore medio di € 350 € per mq. di superficie commerciale. A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

COEFFICIENTI DI MERITO RITENUTI SIGNIFICATIVI:

-ubicazione: 0%

-esposizione: 0%

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO RITENUTI SIGNIFICATIVI :

-stato di manutenzione:0%

-caratteristiche costruttive:0%

-stato locativo:0%

-eventuali altri vincoli o servitù: Usufrutto che tratteremo a parte

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore determinato dal sottoscritto è :

Valore di partenza € 350,00 per metro quadro di superficie commerciale e tenendo conto dei coefficienti correttivi si arriva a un valore di € 350,00 per metro quadro.

Valore dell' Immobile B'

Deposito Agricolo in Sala Consilina, Loc, Ponte Cappuccini, -distinto in catasto al F.37_Part.640_Sub.6:

€ 350,00x121.31 mq. (superficie commerciale)=42.458,50 €

Tenendo conto dell'Usufrutto:

Valore calcolato sull'Età Anagrafica di 81 anni [REDACTED] = 10.614,50 €

Per cui: 42.458,50-10.614,50 = 31.844,00 €

approssimato a:

32.000,00 euro (trentaduemila euro)



Valutazione IMMOBILE B – Abitazione

Il procedimento utilizzato nell'effettuare la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione. Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il quale propone:

Provincia: SALERNO

Comune : SALA CONSILINA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Quotazione Fascia Media- Abitazioni Economiche- (550+700/2=625 € a mq.

Pertanto, adotteremo come riferimento il valore medio di 625 € per mq. di superficie commerciale.

A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

COEFFICIENTI DI MERITO RITENUTI SIGNIFICATIVI:

-ubicazione: 0%

-esposizione: 0%

COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO RITENUTI SIGNIFICATIVI :

-stato di manutenzione:0%

-caratteristiche costruttive:0%

-stato locativo:0%

-eventuali altri vincoli o servitù: Usufrutto che tratteremo a parte

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore determinato dal sottoscritto è :

Valore di partenza € 625,00 per metro quadro di superficie commerciale e tenedo conto dei coefficienti correttivi si arriva d un valore di € 625,00 per metro quadro.

Valore dell' Immobile B

Abitazione in Sala Consilina, Loc, Ponte Cappuccini, Piano Primo Fabbricato-distinto in catasto al F.37_Part.640_Sub.7:

€ 625,00x170.53 mq. (superficie commerciale)=106.581,25 €

Tenendo con dell'Usufrutto:Valore calcolato sull'Età Anagrafica di 81 anni

= 26.645,31€

Per cui: 106.581,25-26.645,31= 79.935,94 €

approssimato a:

80.000,00 euro (ottantamila euro)



Ricapitolando:

IMMOBILE	VALORE €
A	23.000,00
B'	34.000,00
B	80.000,00
	137.000,00

Considerando i costi da sostenere e di cui già abbiamo discusso:

Pratica Scia con Accertamento di conformità 2.076,00 €

(questa spesa viene calcolata una sola volta se la pratica riguarda l'intero fabbricato in cui sono presenti i due beni B' e B)

Variatione Catastale su Immobile A 350,00 €

Variatione Catastale su Immobile B' 350,00 €

In realtà le spese catastali precedentemente calcolate, posso essere riassunte in un'unica spesa che andrebbe sostenuta per il (frazionamento) dei Beni secondo la divisione dei Lotti effettuata dal sottoscritto CTU. Pertanto, catastalmente si dovrebbe fare una operazione di frazionamento e fusione andrebbero soppressi entrambi i sub.6/7 della particella n.640 al Foglio37, e ricostituite due nuovi sub. con diverse conformazioni. Avremo che le spese catastali posso essere ricondotte a

Spese per imposte 100,00 €

Spese per Onorario tecnico 1.000,00 €

Totale circa 1.100,00 €

In conclusione:

Pratica Scia con Accertamento di conformità 2.076,00 €

Spese Catastali.....1.100,00 €

Totale Spese circa 3.200,00 €

Per cui: 137.000,00 - 3.200,00 = 133.800,00 € che approssimiamo a 134.000,00 €

VALORE Totale LOTTO B	134.000,00 €
------------------------------	---------------------



LOTTO C

Valutazione BENE 3 – Terreno Agricolo in Sala Consilina- F.37 Part.n. 667

Il procedimento utilizzato nell'effettuarne la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione.

Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto anche dei Valori Fondiari Medi Unitari Riferiti ad Unità di Superficie e/a a Tipi di Coltura forniti dalla Regione Campania-Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attivi Settore Primario –Legge 590/65-Art.4-Anno 2103, il quale propone:

Provincia: SALERNO

Località ZONA nr.7 –B (Parte Pianeggiante): Vallo di Diano

Per l'area omogenea in questione i Valori Fondiari Medi Unitari:

Seminativo Irriguo –Zona Pianeggiante 54.650,98 ad Ha- 5,650 a mq.

A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

Coefficienti di Merito:

-ubicazione:0%

-raggiungibilità:0%

-esposizione:0%

Coefficienti di Deprezzamento

-carezza di eventuali vincoli o servitù 0%

-stato di manutenzione:0%

-usufrutto: (calcolato alla fine)

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore dal sottoscritto determinato è :

Valore di partenza fissato € 5,65 per metro quadro di superficie commerciale

Valore del BENE 3

Terreno ito in Sala Consilina.Loc. Ponte Cappuccini, F.37_Part.n.667

Seminativo Irriguo :

5,65 x 12.260 mq= € 69.269,00

Usufrutto: Valore calcolato sull'Età Anagrafica di 81 anni [REDACTED] = 17.317,25 €

Per cui: 69.269,00-17.317,25= € 51.951,75 euro

approssimato a:

52.000,00 euro (cinquantaduemila euro)



Valutazione BENE 4 – Terreno Agricolo In Sala Consilina- F.37 Part.n. 124

Il procedimento utilizzato nell'effettuarne la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione.

Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto anche dei Valori Fondiari Medi Unitari Riferiti ad Unità di Superficie e/a a Tipi di Coltura forniti dalla Regione Campania-Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attivi Settore Primario –Legge 590/65-Art.4-Anno 2103, il quale propone:

Provincia: SALERNO

Località ZONA nr.7 –B (Parte Pianeggiante): Vallo di Diano

Per l'area omogenea in questione i Valori Fondiari Medi Unitari:

Seminativo Irriguo –Zona Pianeggiante 54.650,98 ad Ha- 5,650 a mq.

A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

Coefficienti di Merito:

-ubicazione:0%

-raggiungibilità:0%

-esposizione:0%

Coefficienti di Deprezzamento

-carezza di eventuali vincoli o servitù 0%

-stato di manutenzione:0%

-usufrutto: (calcolato alla fine)

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore dal sottoscritto determinato è :

Valore di partenza fissato € 5,65 per metro quadro di superficie commerciale

Valore del BENE 4

Terreno sito in Sala Consilina.Loc. Ponte Cappuccini, F.37_Part.n.124

Seminativo Irriguo :

5,65 x 4.750 mq= € 26.837,50

Usufrutto: Valore calcolato sull'Età Anagrafica di 81 anni [REDACTED] = 17.317,25 €

Per cui: 26.837,50-6.709,38= 20.128,12 €

approssimato a:

20.000,00 euro (ventimila euro)



VALORE Totale LOTTO C	72.000,00 €
------------------------------	--------------------



LOTTO D

Valutazione BENE 5 – Terreno Agricolo in Sassano- F.1 Part.n. 224

Il procedimento utilizzato nell'effettuarne la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell' immobile in questione.

Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto anche dei Valori Fondiari Medi Unitari Riferiti ad Unità di Superficie e/a a Tipi di Coltura forniti dalla Regione Campania-Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attivi Settore Primario –Legge 590/65-Art.4-Anno 2103, il quale propone:

Provincia: SALERNO

Località ZONA nr.7 –B (Parte Pianeggiante): Vallo di Diano

Per l'area omogenea in questione i Valori Fondiari Medi Unitari:

Seminativo Irriguo –Zona Pianeggiante 54.650,98 ad Ha- 5,650 a mq.

A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

Coefficienti di Merito:

-ubicazione:0%

-raggiungibilità:0%

-esposizione:0%

Coefficienti di Deprezzamento

-carezza di eventuali vincoli o servitù 0%

-stato di manutenzione:0%

-usufrutto:

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore dal sottoscritto determinato è :

Valore di partenza fissato € 5,65 per metro quadro di superficie commerciale

Valore del BENE 5

Terreno sito in Sassano.Loc.Galdo, F.1_Part.n.224

Seminativo Irriguo :

5,65 x 1.024 mq= € 5.785,00

approssimato a:

6.000,00 euro (seimila euro)



Valutazione BENE 6 – Terreno Agricolo in Sassano-F.1 Part.n. 101

Il procedimento utilizzato nell'effettuare la stima del bene in esame, tesa alla determinazione del suo valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione (appunto) parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari (per mq.) da adottare terrà conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione.

Inoltre la valutazione è stata effettuata tenendo conto anche dei Valori Fondiari Medi Unitari Riferiti ad Unità di Superficie e/a a Tipi di Coltura forniti dalla Regione Campania-Area Generale di Coordinamento Sviluppo Attivi Settore Primario –Legge 590/65-Art.4-Anno 2103, il quale propone:

Provincia: SALERNO

Località ZONA nr.7 –B (Parte Pianeggiante): Vallo di Diano

Per l'area omogenea in questione i Valori Fondiari Medi Unitari:

Seminativo Irriguo –Zona Pianeggiante 54.650,98 ad Ha- 5,650 a mq.

A questa valutazione sono state apportate delle variabili correttive che incideranno nella valutazione e riguardano:

Coefficienti di Merito:

-ubicazione:0%

-raggiungibilità:0%

-esposizione:0%

Coefficienti di Deprezzamento

-carezza di eventuali vincoli o servitù 0%

-stato di manutenzione:0%

-usufrutto:

Per cui tenendo conto di tutte le condizioni suddette e dei coefficienti correttivi, il valore dal sottoscritto determinato è :

Valore di partenza fissato € 5,65 per metro quadro di superficie commerciale

Valore del BENE 6

Terreno sito in Sassano.Loc.Galdo, F.1_Part.n.224

Seminativo Irriguo :

5,65 x 2.620 mq= € 14.803,00

approssimato a:

15.000,00 euro (quindicimila euro)



VALORE Totale LOTTO D	21.000,00 €
------------------------------	--------------------

Ricapitolando:

LOTTO A	132.500,00
LOTTO B	137.000,00
LOTTO C	72.000,00 €
LOTTO D	21.000,00 €

TOTALE	362.500,00 €
---------------	---------------------

In conclusione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n°107 pagine dattiloscritte e n° 6 allegati in 17 pagg., ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell' Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Sala Consilina, lì 21/08/2017

Il C. T. U.

Arch. Gianfranco Petrocelli



Della presente razione fanno parte i seguenti elaborati allegati:

ALLEGATO 1 : Verbale di sopralluogo dell'8/08/2017;

ALLEGATO 2 : Richiesta Indagine Ufficio Tecnico Comune di Sala Consilina;

ALLEGATO 3 : Certificato di Matrimonio;

ALLEGATO 4 : Cetificato Ufficio delle Coservatoria di Salerno;

ALLEGATO 5: Indagine Ipocatastale;

ALLEGATO 5: Visure Catastali Storiche:

