

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Giudice dell'Esecuzione

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 4/2013 R.G.E.

contro

PERIZIA DI STIMA

data: 8 Marzo 2017

INDICE

<i>Premessa</i>	pag. 2
<i>Controlli preliminari: verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.</i>	pag. 2

<i>QUESITO n.1: identificare i diritti reali e i beni oggetto di pignoramento</i>	pag. 3
<i>QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà</i>	pag. 4

LOTTO A

<i>QUESITO n. 3: individuazione e descrizione dei beni</i>	pag. 9
<i>QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni</i>	pag. 19
<i>QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i>	pag. 20
<i>QUESITO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica</i>	pag. 21
<i>QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili</i>	pag. 23
<i>QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i>	pag. 23
<i>QUESITO n. 9: suolo demaniale</i>	pag. 24
<i>QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i>	pag. 24
<i>QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i>	pag. 24
<i>QUESITO n. 12: valutazione</i>	pag. 24
<i>QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa</i>	pag. 28
<i>QUESITO n. 14: certificazioni</i>	pag. 28

LOTTO B

<i>QUESITO n. 3: individuazione e descrizione dei beni</i>	pag. 30
<i>QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni</i>	pag. 36
<i>QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto</i>	pag. 37
<i>QUESITO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica</i>	pag. 37
<i>QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili</i>	pag. 39
<i>QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni</i>	pag. 40
<i>QUESITO n. 9: suolo demaniale</i>	pag. 40
<i>QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri</i>	pag. 40
<i>QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso</i>	pag. 40
<i>QUESITO n. 12: valutazione</i>	pag. 40
<i>QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa</i>	pag. 43
<i>QUESITO n. 14: certificazioni</i>	pag. 43

<i>Conclusioni</i>	pag. 44
--------------------------	---------

Allegati

Premessa

Ill.mo G. E. del Tribunale di Lagonegro (PZ) [REDACTED]

Io sottoscritta [REDACTED] iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1127, in data 28.9.2016 sono stata nominata esperto dalla S.V.I. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 4/2013 R.G.E. promossa da [REDACTED]

In data 04.10.2016, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, sottoscrivevo il verbale di incarico e prestavo il giuramento di rito.

CONTROLLI PRELIMINARI

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

Ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore procedente ha depositato la documentazione ipocatastale consistente nella Certificazione Notarile Sostitutiva del 08.7.2013, a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Salerno, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Si evidenzia che nella certificazione Notarile non viene esplicitata la provenienza in capo ad [REDACTED] dei diritti di 1/6 della quota della sorella [REDACTED] relativamente al terreno al foglio F. 19 p.lla 543 di are 14,30. Tale errore deriva, probabilmente, dalla visura della nota di trascrizione del 05.2.1994 (R.G. 3158 R.P. 2478) dell'atto di vendita del 22.01.1994, che nel quadro B riporta soltanto il fabbricato rurale in Catasto Terreni del Comune di Sassano con scheda n. 2452/90.

Ho provveduto pertanto a reperire copia dell'atto di donazione, compravendita e divisione del 22.1.1994, dal quale si evince che la sig.ra [REDACTED] vende al fratello sig. [REDACTED] la quota di 1/6 del fabbricato rurale denunciato al Catasto Terreni del Comune di Sassano con scheda n. 2452/90 e la quota di 1/6 del terreno al F. 19 p.lla 543 di are 14,30.

RISPOSTE AI QUESITI

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

I beni pignorati con Atto del 11.1.2013, trascritto in data 7.3.2013 ai nn. 8995/7397, sono di proprietà dei sigg.:

- [REDACTED] per i diritti pari a 7/12 di piena proprietà;
- [REDACTED] per i diritti pari a 5/12 di piena proprietà;

e sono i seguenti:

fabbricato per civile abitazione e locale deposito ubicato dietro il fabbricato, siti in Sassano alla via Ascolese, riportati nel NCEU del Comune di Sassano al **foglio 19**,

- **mappale 543 sub 2**, p. T, cat. A/3;
- **mappale 543 sub 3**, p.1., cat. A/3;
- **mappale 543 sub 4**, cat. C/3;

confinante con [REDACTED] via Ascolese per due lati e via Bagno, salvo altri.

Si evidenzia che, dalla certificazione notarile, dalle visure catastali aggiornate e dai rilievi eseguiti risulta che le unità immobiliari in Sassano (SA) al F. 19 p.lle 543 sub 2 e p.la 543 sub 3 sono state soppresse in data 27.08.2008 a seguito di variazione per divisione, fusione e cambio di destinazione d'uso. La soppressione ha originato le seguenti unità immobiliari, intestate ad [REDACTED]

- a) **al foglio 19 p.la 543 sub 5**, cat. A/3, classe 2, consistenza: 21 vani, sup. cat. 315 m², rendita € 1.062,87;
- b) **al foglio 19 p.la 1199 sub 1**, corte (bene comune non censibile);
- c) **al foglio 19 p.la 1199 sub 2**, cat. C/6, classe 8, consistenza: 29 m², sup. cat. 33 m², rendita € 53,92;
- d) **al foglio 19 p.la 1199 sub 3**, cat. A/3, classe 2, consistenza: 10,5 vani, sup. cat. 165 m², rendita € 531,43.

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

I diritti di 1/6 del terreno in Catasto Terreni del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 di are 14,30 e del fabbricato rurale denunciato al Catasto Terreni del Comune di Sassano con scheda n. 2452/90, pervennero al sig. [REDACTED] in virtù di successione, trascritta il **23.7.1991** ai nn. 19532/15715, di [REDACTED] e deceduto il 29.10.1990.

I diritti di 4/6 del terreno in Catasto Terreni del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 di are 14,30 e del fabbricato rurale denunciato al Catasto Terreni del Comune di Sassano con scheda n. 2452/90, pervennero al sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù atto di vendita del **30.12.1991**, trascritto il 25.1.1992 ai nn. 4440/4150 contro la madre [REDACTED] alla quale erano pervenuti per successione del marito [REDACTED]

I diritti di 1/6 del fabbricato rurale denunciato al Catasto Terreni del Comune di Sassano con scheda n. 2452/90 e del terreno al foglio F. 19 p.lla 543 di are 14,30 pervennero al sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di donazione, compravendita e divisione del **22.1.1994**, trascritto il 05.2.1994 ai nn. Di R.G. 3156-3157-3158-3159 e ai nn. di R.P. 2476-2477-2478-2479, contro [REDACTED]

Si evidenzia che la nota di trascrizione del 05.2.1994 (R.G. 3158 R.P. 2478) dell'atto di vendita del 22.01.1994, non riporta (probabile errore di trascrizione) il terreno in Catasto Terreni del Comune di Sassano al foglio F. 19 p.lla 543 di are 14,30, regolarmente trasferito.

Inoltre, in data **26.08.2016** è stata trascritta ai nn. 34468/26949 l'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] a favore della figlia [REDACTED] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, **esclusivamente dell' unità immobiliare denunciata al Catasto Terreni del Comune di Sassano con scheda n. 2452/90 (fabbricato rurale).**

In data **26.08.2016** è stata trascritta ai nn. 34469/26950 l'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] a favore della moglie [REDACTED] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà del terreno in Catasto Terreni del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 di are 14,30 e del fabbricato rurale denunciato al Catasto Terreni del Comune di Sassano con scheda n. 2452/90. (v. visure ipotecarie allegate e copia atto del 22.1.1994)

Formazione dei lotti

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

LOTTO A

Fabbricato destinato a deposito al piano terra e ad abitazione al primo piano con retrostante deposito e corte in Sassano (SA) alla via Ascolese, località Bagno, riportati in Catasto fabbricati del Comune di Sassano:

- a) **al F. 19 p.lla 543 sub 1** (corte)
- b) **al F. 19 p.lla 543 sub 4**, cat. C/3, classe 1, consistenza: 67 m², sup. cat. 71 m², rendita € 62,28, via Ascolese piano T;
- c) **al foglio 19 p.lla 543 sub 5**, cat. A/3, classe 2, consistenza: 21 vani, sup. cat. 315 m², rendita € 1.062,87, via Ascolese piano T-1;

LOTTO B

Fabbricato ad uso abitativo con garage e corte in Sassano (SA) alla via Ascolese, località Bagno, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano:

- a) **al foglio 19 p.lla 1199 sub 1** (corte)
- b) **al foglio 19 p.lla 1199 sub 2**, cat. C/6, classe 8, consistenza: 29 m², sup. cat. 33 m², rendita € 53,92, via Ascolese snc, piano T ;
- c) **al foglio 19 p.lla 1199 sub 3**, cat. A/3, classe 2, consistenza: 10,5 vani, sup. cat. 165 m², rendita € 531,43 via Ascolese snc, piano T-1.



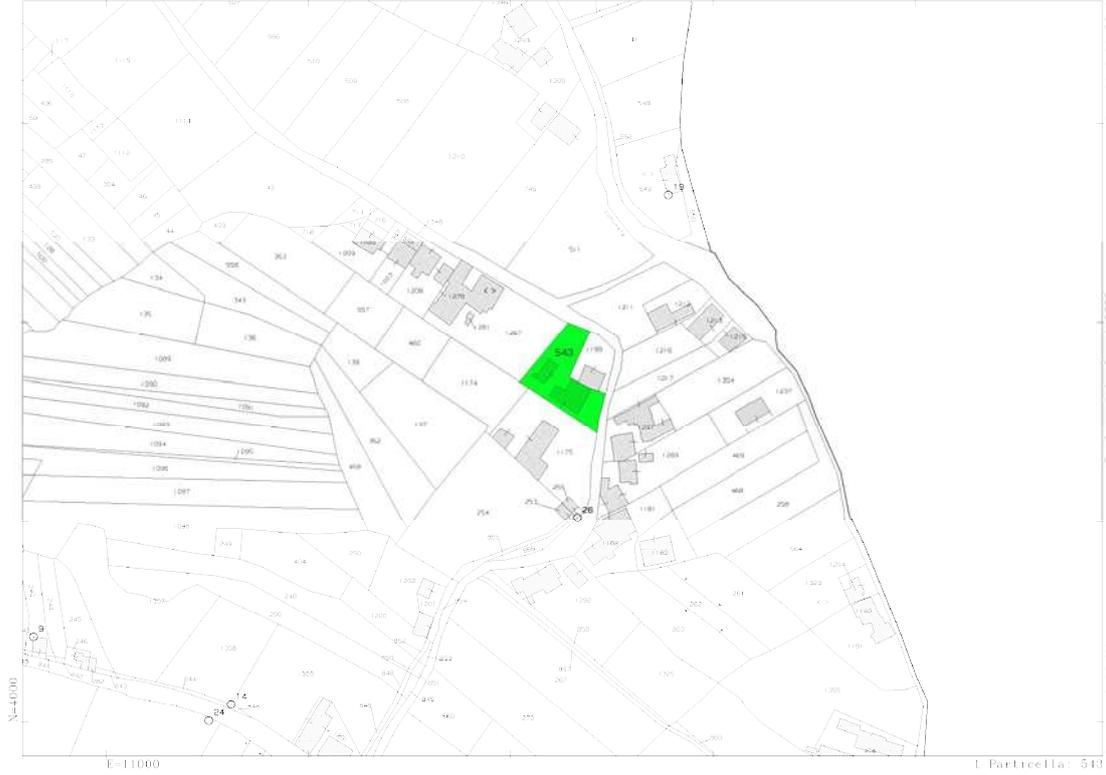
Catasto ortofoto



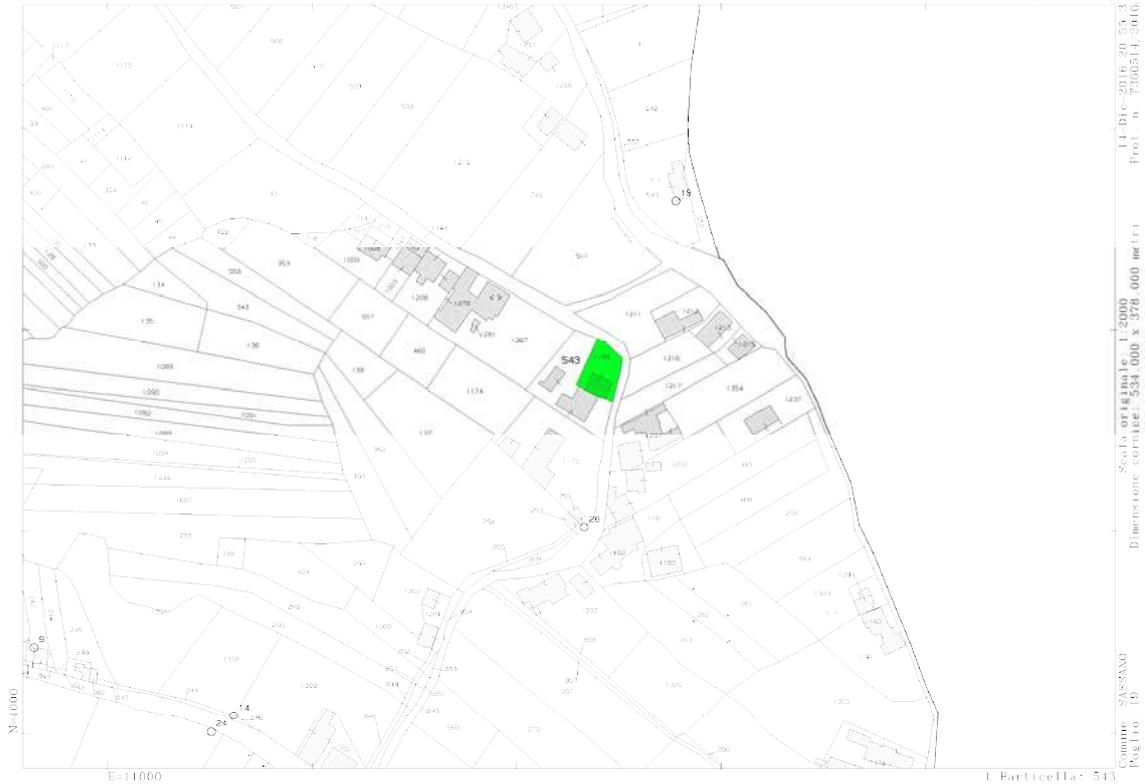
30m

1:1.000

Sovrapposizione orto catastale



Estratto di mappa lotto A



Estratto di mappa lotto B

LOTTO A

QUESITO n. 3: descrizione del LOTTO A

Il **fabbricato con corte** sul cui retro insiste un secondo **fabbricato destinato a porcilaia, pollaio e forno**, è ubicato in zona periferica del Comune di Sassano (SA), alla via Ascolese, un località Bagno, a circa 6 km dal centro del paese e a circa 2 km dallo svincolo autostradale di Padula. Gli edifici sono contornato da un'ampia corte recintata (F. 19 p.lle 543 sub 1), e sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano rispettivamente al **foglio 19 p.lla 543 sub 4** (porcilaia, pollaio, forno) e **p.lla 543 sub 5** (fabbricato ad uso abitativo).

Il fabbricato, in aderenza ad altro fabbricato posto sul lato nord, si sviluppa su tre livelli collegati da scala interna, con ingresso principale dal lato est dalla via Ascolese. Al piano terra, destinato a deposito, vi è la zona giorno composta dall'ingresso con vano scala, il soggiorno con angolo cottura, un ampio deposito e il bagno; al primo piano, destinato ad abitazione, è situata la zona notte composta dal disimpegno, da quattro camere da letto, di cui due con balcone, e dal bagno. Alla soffitta non abitabile si accede dalla saletta situata in prossimità del vano scala. Al garage, costruito sul lato ovest in aderenza al fabbricato, si accede dal lato nord della corte.

La costruzione del fabbricato, in origine rurale, è antecedente al 1967 ed è stata oggetto, nel tempo, di interventi di manutenzione e di ristrutturazione.

Dalla documentazione acquisita e da quanto visionato, si evince che la struttura portante dell'edificio è mista in muratura portante con pilastri e travi in c.a.. Le scale sono in cemento a soletta rampante, le murature perimetrali sono del tipo a cassetta, i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco. La copertura è a più falde di tetto spiovente con struttura portante di travi e listelli in legno sormontata da manto di tegole.

L'altezza dei locali al piano terra è di 2,65 m mentre al primo piano è pari a 2,90 m.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'intero fabbricato è provvisto di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con termocamino. Gli infissi, al piano terra sono del tipo in legno con ante oscurabili alla romana, mentre al primo piano sono in legno con persiane esterne avvolgibili. Il portone d'ingresso è in legno a doppia anta e le porte interne sono in legno listellare. I pavimenti al piano terra sono del tipo in monocottura con fasce intarsiate e al primo piano sono in parte in ceramica smaltata ed in parte in monocottura.

I rivestimenti ceramici dei bagni e dell'angolo cottura sono del tipo in bicottura e monocottura. Lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è buono.

Non risultano certificati di conformità degli impianti.

Il fabbricato adibito a pollaio, porcilaia e forno con superficie di circa mq 73,00 e altezza media di m 2.75 insiste sul lato ovest della corte ed è formato da tre ambienti separati e dotati di ingresso autonomo. La struttura del fabbricato è del tipo in muratura portante di blocchi in calcestruzzo e la copertura è ad unica falda di tetto spiovente composta da travi e listelli in legno, sormontata da manto di tegole.

Sui lati sud ed ovest del suddetto fabbricato, insistono opere provvisorie consistenti in una baracca di 50,40 mq per il ricovero di macchine agricole e un pollaio, con copertura in lamiera, che si estende fino al confine con i terreni limitrofi. Inoltre, un'ampia tettoia in lamiera con travi metalliche copre parzialmente la corte tra il garage ed il suddetto fabbricato.

(v. mappa catastale, ortofoto, fotografie e piante di rilievo)



Foto n. 1 – fabbricato ad uso abitativo su via Ascolese



Foto n. 2 – soggiorno/cucina al piano terra



Foto n. 3 – deposito al piano terra



Foto n. 4 – bagno al piano terra



Foto n. 5 – camera da letto al primo piano

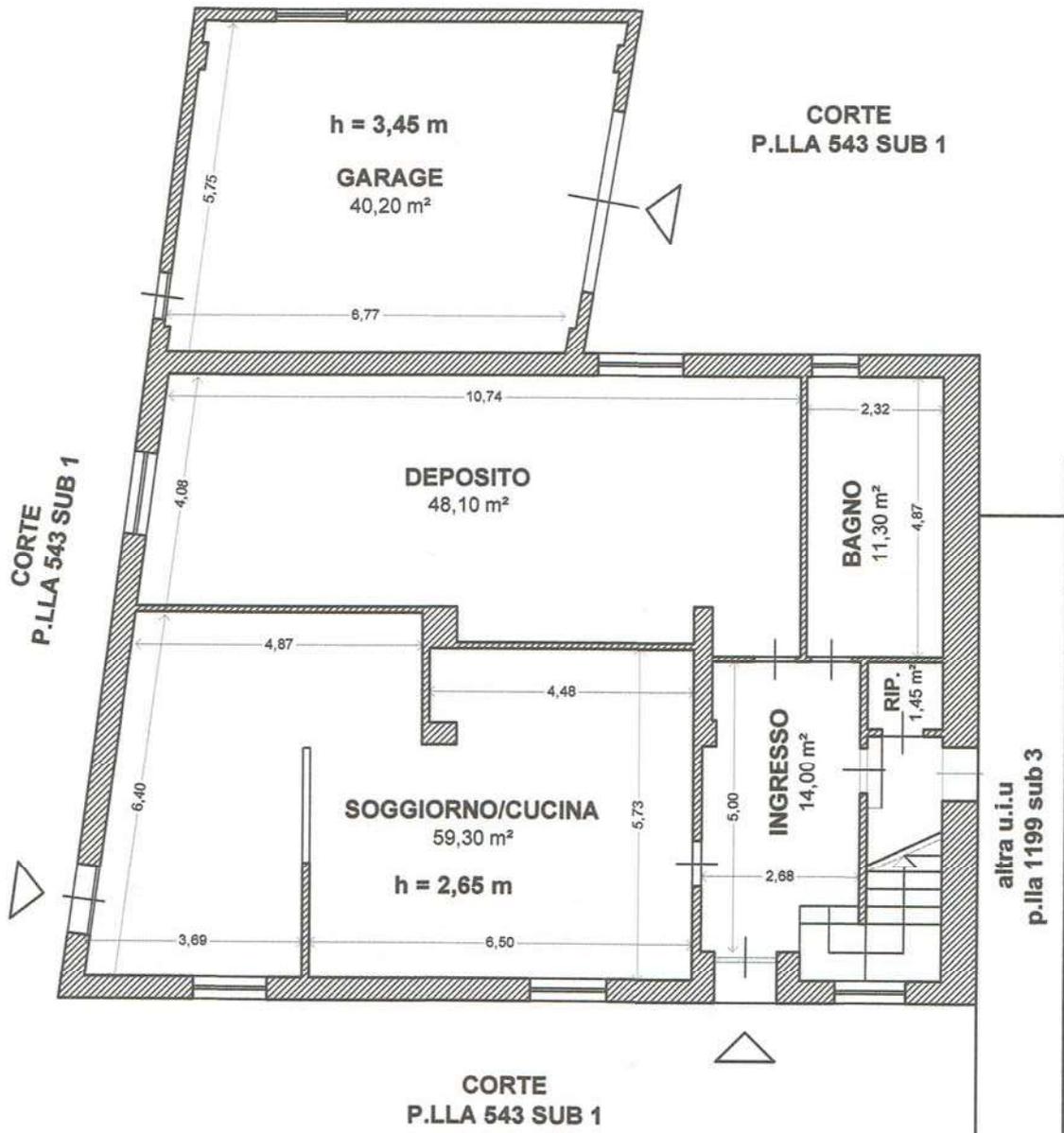


Foto n. 6 – fabbricato destinato a pollaio, porcilaia e forno e baracca in aderenza



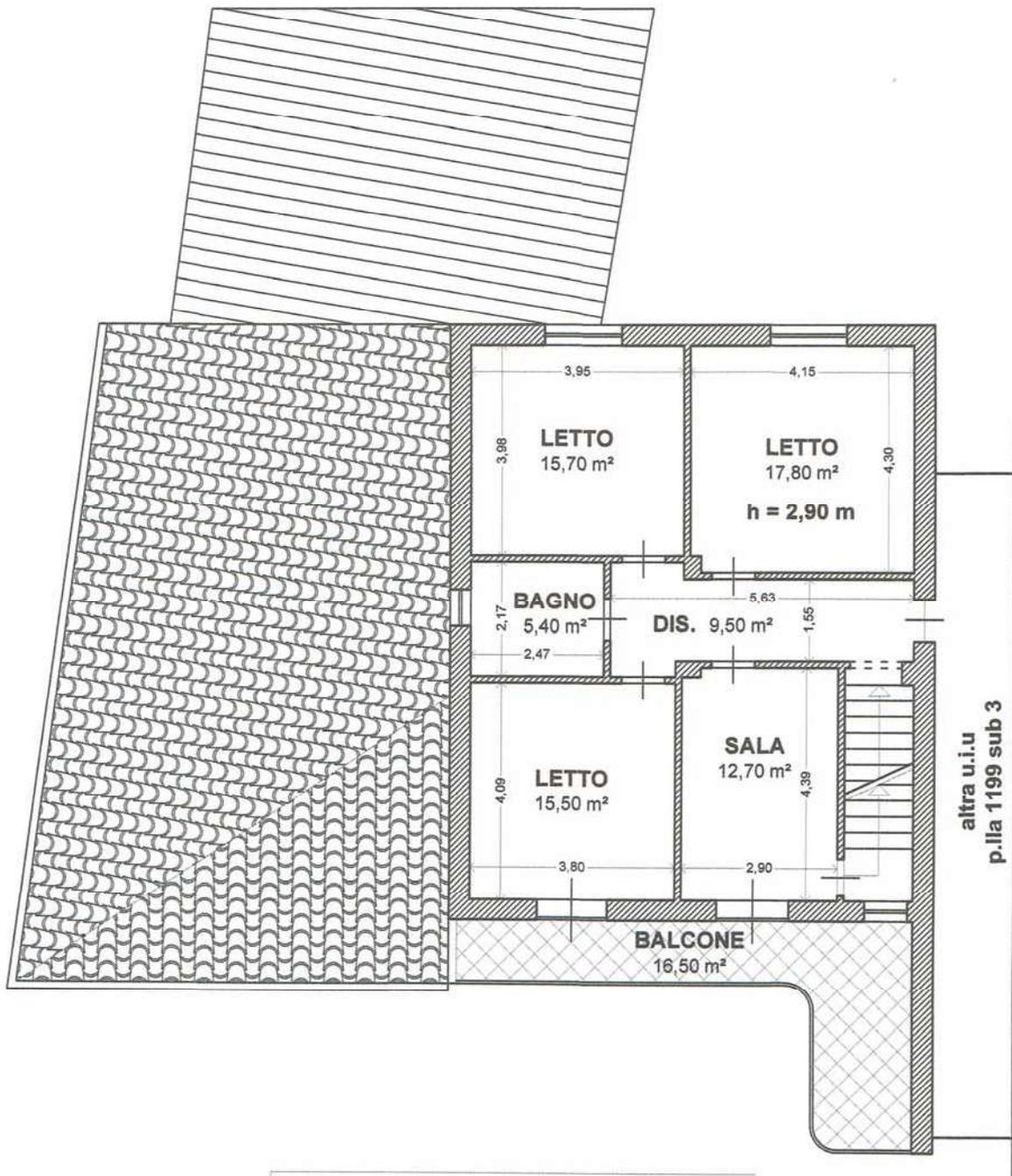
Foto n. 7 – fabbricato destinato a pollaio, porcilaia e forno e tettoia

CORTE
P.LLA 543 SUB 1



PIANTA PIANO TERRA
Comune di Sassano F. 19 p.la 543 sub 5

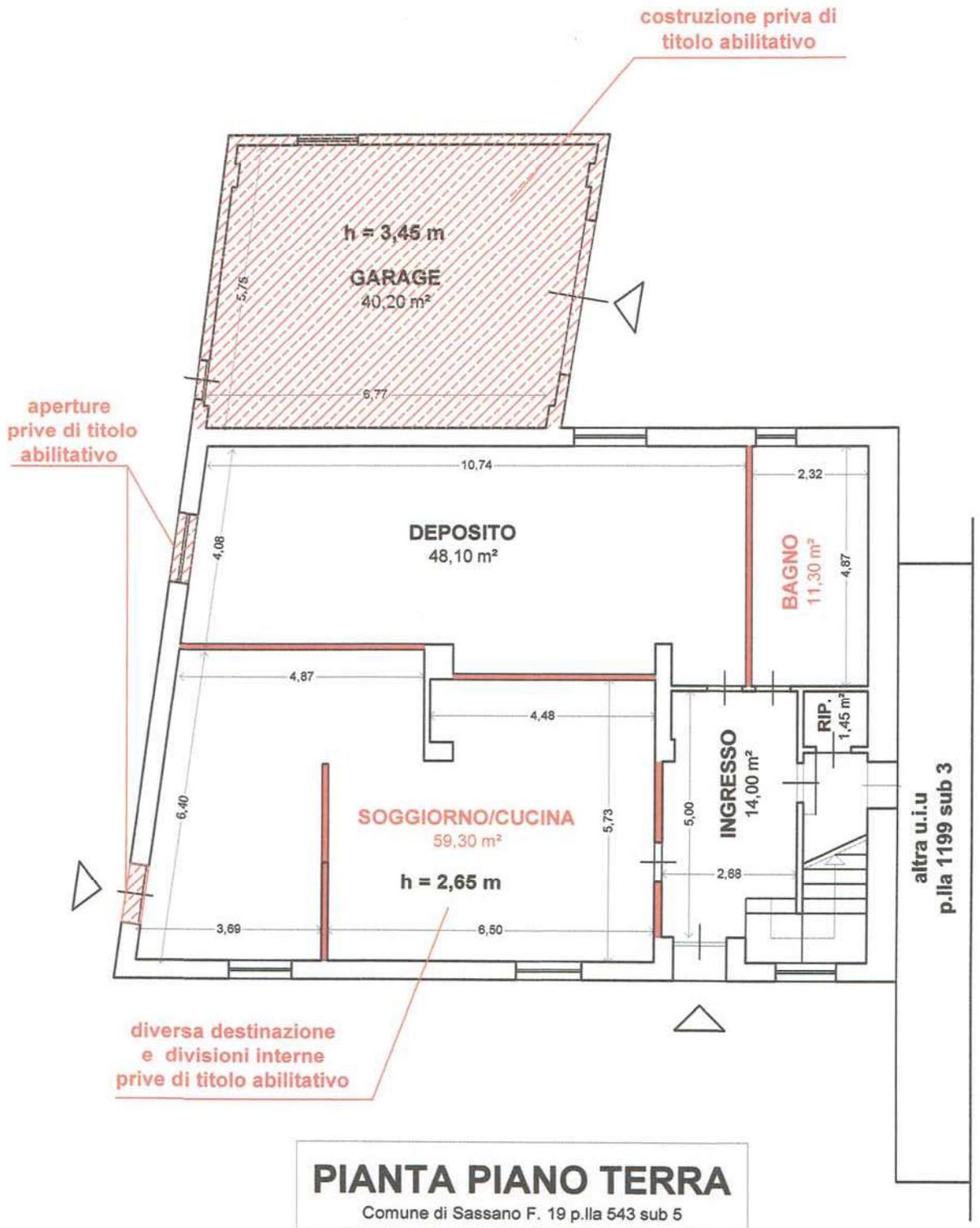
SCALA 1:100

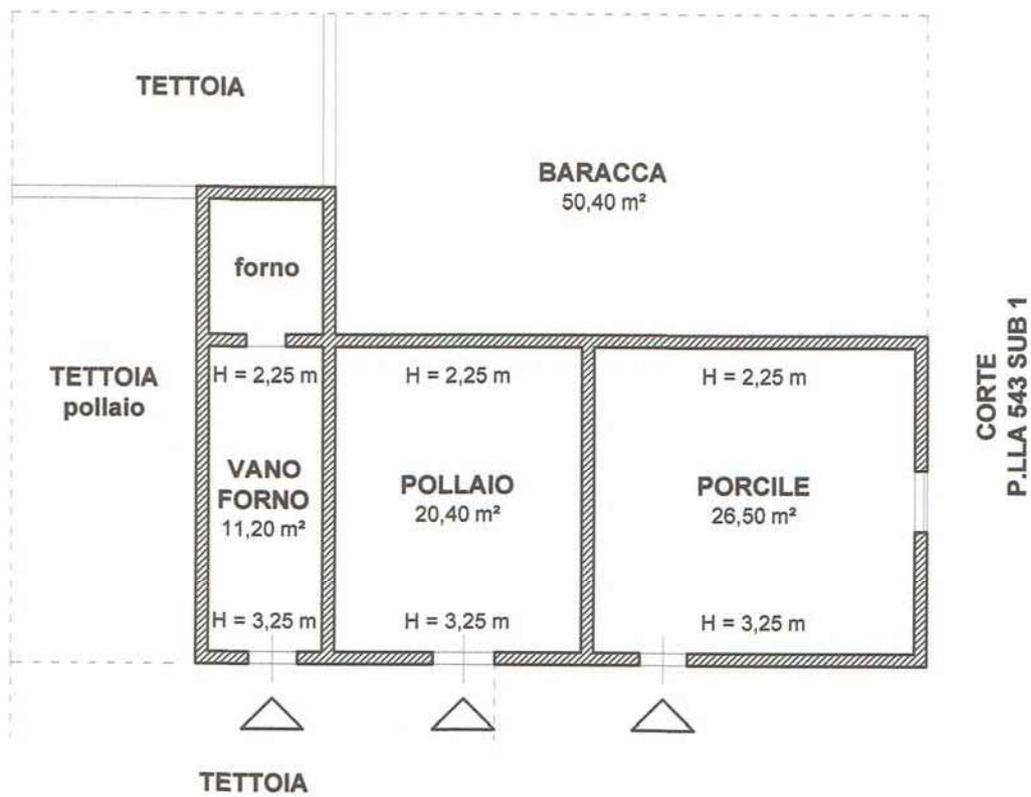


PIANTA PRIMO PIANO
 Comune di Sassano F. 19 p.la 543 sub 5

SCALA 1:100

OPERE IN DIFFORMITA'





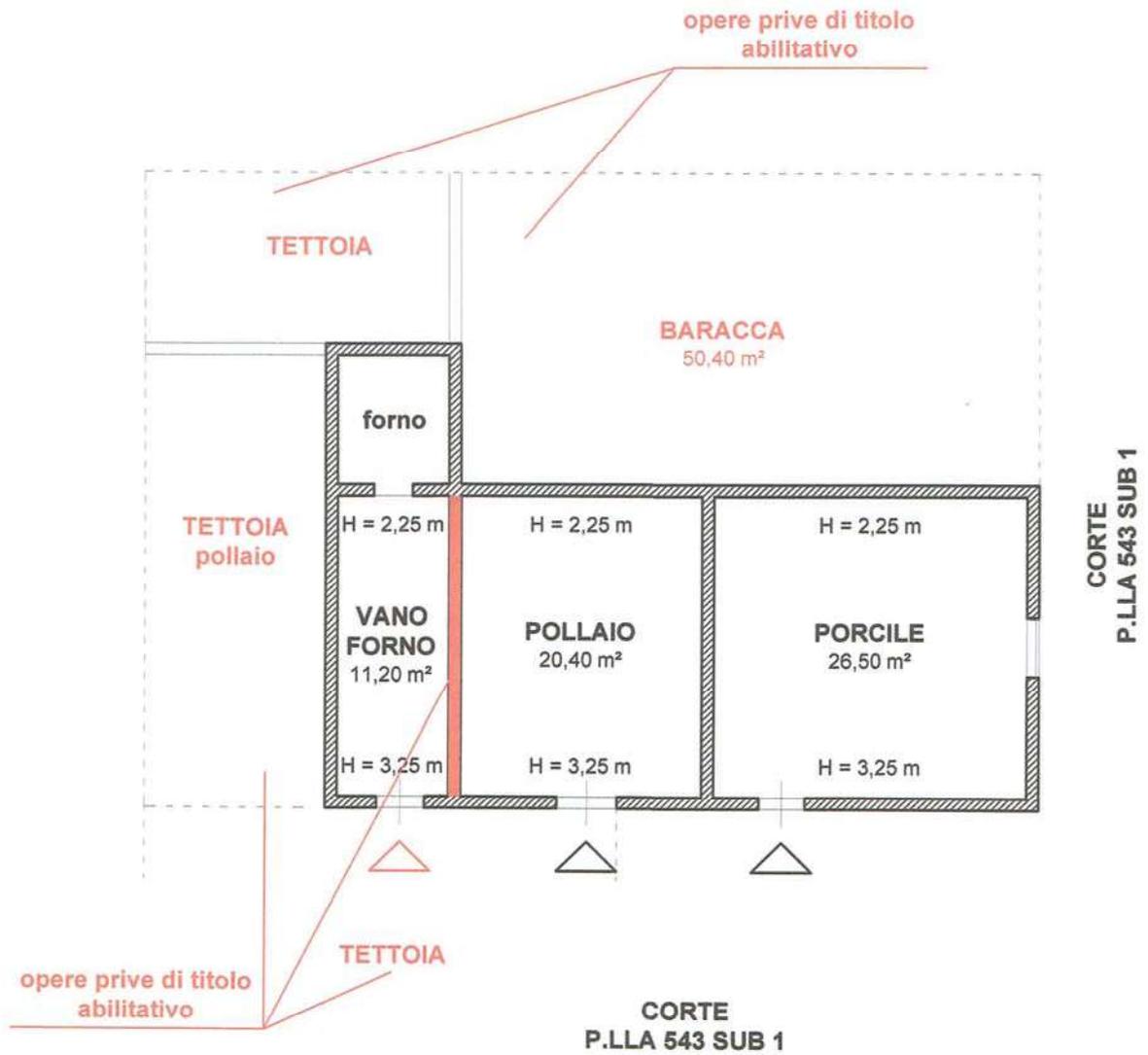
CORTE
P.LLA 543 SUB 1

CORTE
P.LLA 543 SUB 1

PIANTA
Comune di Sassano F. 19 p.la 543 sub 4

SCALA 1:100

OPERE IN DIFFORMITA'



PIANTA

Comune di Sassano F. 19 p.la 543 sub 4

SCALA 1:100

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

Gli immobili componenti il LOTTO A sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) con i seguenti identificativi catastali, originati dalla variazione e/o soppressione delle unità immobiliari al foglio 19 p.lle 543 subb 2 e p.lla 543 sub 3, eseguita in data 27/08/2008:

1. Bene comune non censibile in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) al **F. 19 p.lla 543 sub 1** (corte);
2. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) al **F. 19 p.lla 543 sub 4**, cat. C/3, classe 1, consistenza: 67 mq, superficie catastale: 71 mq , rendita € 62,28, via Ascolese snc, piano T, intestata ad [REDACTED] e [REDACTED]
3. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) al **F. 19 p.lla 543 sub 5**, cat. A/3, classe 2, consistenza: 21 vani, superficie catastale: 315 mq , rendita € 1.062,87, via Ascolese snc, piano T-1, intestata ad [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I suddetti immobili confinano nell'insieme: a nord est con via Ascolese e p.lla 1199 (fabbricato in aderenza) intestata alla stessa ditta, a est con via Ascolese, a sud con p.lla 1175 intestata [REDACTED] a ovest con p.lla 1267 intestata a [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

Per quanto riguarda la storia catastale degli immobili, dalle visure storiche si evince che:

- a) la p.lla 543, corrispondente ad ente urbano di are 10,05, è stata originata dal frazionamento del 19.06.1986 della p.lla 461 di are 45,79 e in data 22.08.2008, la p.lla 543 di are 14,30 è stata frazionata e la superficie è stata ridotta ad are 10,05;
- b) la p.lla 543 sub 1 (corte), bene comune non censibile, è stato costituito in data 22.05.2002;
- c) l'unità immobiliare corrispondente alla p.lla 543 sub 4, è stata costituita in data 22.05.2002, intestata ad [REDACTED]
- d) l'unità immobiliare corrispondente alla p.lla 543 sub 5 è stata originata dalla soppressione per variazione, fusione e cambio di destinazione del 27.08.2008 delle

p.lle 543 sub 2 e 543 sub 3 già intestate dal 22.05.2002 ad [REDACTED]
[REDACTED]

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

LOTTO A: piena ed intera proprietà di un fabbricato su tre livelli destinato a deposito al piano terra e ad abitazione al primo piano e retrostante fabbricato destinato a porcilaia, pollaio e forno, con corte, ubicati in Sassano (SA), località Bagno, alla via Ascolese, confinanti nell'insieme: a nord est con via Ascolese e p.lla 1199 (fabbricato in aderenza) intestata alla stessa ditta, a est con via Ascolese, a sud con p.lla 1175 intestata [REDACTED] [REDACTED] a ovest con p.lla 1267 intestata a [REDACTED] salvo altri; riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) al F. 19 p.lla 543 sub 1 (corte), p.lla 543 sub 4 (porcilaia, pollaio e forno) e p.lla 543 sub 5 (originate dalla variazione e/o soppressione unità immobiliari pignorate, riportate in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al foglio 19 p.lle 543 sub 2 e sub 3); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 25/1994 del 22.07.1994 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38 del 22.7.1994. Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla Concessione Edilizia n. 25/1994 in ordine ad opere interne al piano terra del fabbricato al F. 19 p.lla 543 sub 5, a nuove aperture sul lato sud, alla costruzione di un garage sul lato ovest dello stesso ed altre opere provvisionali (baracca e tettoie); lo stato dei luoghi è, altresì, difforme rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38 del 22.7.1994 in merito alla diversa divisione degli spazi interni e a diverse aperture sui prospetti.

A parere dell'esperto stimatore, per le opere interne ad entrambi i fabbricati può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, mentre per la costruzione del garage, della baracca e delle tettoie non può ottenersi sanatoria in quanto trattasi di opere non conformi al regolamento edilizio e alle norme tecniche dettate dal P.R.G.. Per tali opere abusive non risulta ordine di demolizione.

Gli immobili ricadono in zona E1 del P.R.G. vigente.

VALORE STIMATO € 170.000,00 (euro centosettantamila)

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

In data 24.2.2017, il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano mi ha consegnato la seguente documentazione riguardante gli immobili oggetto della presente stima:

- a) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- b) copia della Concessione Edilizia n. 25/1994 del 22.07.1994 rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la ristrutturazione di una parte di fabbricato rurale in via Bagno insistente sui terreno in catasto al F. 19 p.lla 543;
- c) copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38/1994 del 22.7.1994 rilasciata alla sig.ra [REDACTED] per il fabbricato da adibire a ricovero di animali, polli e conigli, costruito sulla p.lla 543;

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella riportata nel catasto urbano del Comune di Sassano al f. 19 n. 543 ricade in **zona E1** (zona agricola seminativo-frutteto) del P.R.G. vigente approvato con decreto del Presidente della Comunità Montana "Vallo di Diano" in data 08.11.1988, n. 12566 e successiva Variante all'art. 9 delle N.T.A., in area non vincolata.

In tali zone, il piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i fabbricati previsti dall'art. 14 lettera a-b-c-d della presenti norme sotto l'osservanza delle prescrizioni di cui all'allegato agricolo tipo E1.

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al foglio 19 p.lla 543 sub 5, la costruzione dell'edificio è precedente al 1 Settembre 1967 e lo stesso è stato oggetto di interventi di ristrutturazione al solo piano terra come si evince dalla Concessione Edilizia n. 25/1994 del 22.07.1994. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano non sono state rinvenute altre pratiche edilizie riguardanti il suddetto fabbricato.

I locali al piano terra, la cui originaria destinazione era a deposito e cantina, (v. Concessione Edilizia n. 25/1994) di fatto, costituiscono la zona giorno dell'abitazione composta dall'ingresso, dal soggiorno con cucina, da un ampio deposito e da un bagno (v. pianta piano terra).

Dai rilievi eseguiti sono emerse, dunque, le seguenti diffornità rispetto alla citata Concessione Edilizia:

- a) diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra;
- b) diversa destinazione degli ambienti interni al piano terra;
- c) realizzazione di aperture sul lato sud.

Le difformità di cui alle lettere a) e c) sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 mentre le difformità di cui alla lettera b) non sono sanabili in quanto non conformi al regolamento edilizio e alle norme tecniche dettate dal P.R.G..

Risultano , inoltre, realizzate senza titolo abilitativo :

- d) la costruzione in aderenza, sul lato ovest del fabbricato, di un locale destinato a garage dalla superficie di mq 44,00 e altezza di m 3,45, la cui costruzione è successiva al rilascio della Concessione Edilizia n. 25/1994, come si evince dalle allegate planimetrie;
- e) opere provvisoriale insistenti sulla corte del fabbricato e consistenti in un baracca con struttura in legno e copertura in lamiera di 50,40 mq per il ricovero di macchine agricole ed una tettoia in lamiera con travi metalliche situata tra il garage ed il fabbricato adibito a pollaio, porcilaia e forno, la cui costruzione è successiva al rilascio della Concessione Edilizia n. 25/1994, come si evince dalle allegate planimetrie.

Tali opere non sono sanabili in quanto non conformi al regolamento edilizio e alle norme tecniche dettate dal P.R.G.

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato adibito a pollaio, porcilaia e forno, corrispondente all'unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 sub 4, la costruzione del fabbricato, in parte preesistente, è stata sanata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38 del 22.7.1994.

Per tale fabbricato sono state rilevate difformità nella divisione degli ambienti interni e per alcune aperture sui prospetti, sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001.

(cfr Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato, copia della Concessione Edilizia n. 25/1994 del 22.07.1994 e copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38 del 22.7.1994)

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

Nel fabbricato al F. 19 p.lla 543 sub 5 risiedono i debitori eseguiti sigg. [REDACTED]

[REDACTED] nonché le figlie sig.re [REDACTED] e la sig. [REDACTED]

L'unità immobiliare al F. 19 p.lla 543 sub 4 costituisce pertinenza utilizzata dai proprietari.

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

Gli immobili facenti parte del presente lotto ricadono in aree non sottoposte a vincolo.

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano domande giudiziali gravanti su beni;
- 2) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 3) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;
- 4) non risultano provvedimenti di imposizione di vincolo storico artistici e di altro tipo.

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

1. ISCRIZIONE del 19/03/2004 - Registro Particolare 1661 Registro Generale 12343

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36252/2826 del 10/03/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SASSANO(SA)

2. ISCRIZIONE del 25/09/2007 - Registro Particolare 12180 Registro Generale 46900

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48781/4765 del 13/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Immobili siti in SASSANO(SA)

3. TRASCRIZIONE del 07/03/2013 - Registro Particolare 7397 Registro Generale 8995

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio
910/2013 del 11/01/2013

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI**

Immobili siti in SASSANO (SA)

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per soggetto e per immobili)

Si precisa, come determinato in risposta al quesito n. 6, che la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie ed i seguenti costi resteranno a carico dell'acquirente:

- € 12.347,00 per la demolizione del garage, della baracca, delle tettoie e per ripristino dello stato dei luoghi.
- € 5.000,00 per le spese tecniche e di sanatoria delle opere in difformità di entrambi i fabbricati componenti il presente lotto, sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, che saranno meglio quantizzate dal responsabile del Procedimento del Comune di Sassano.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

Non risultano spese di gestione o di manutenzione né procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Calcolo delle superfici

Si premette che nel calcolo delle superfici non si è tenuto conto della superficie del garage, della baracca e delle tettoie che, come determinato in risposta al paragrafo 6, non sono sanabili.

Fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al f. 19 p.lla 543 sub 5			
SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI			
Destinazione	Superficie netta	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Ingresso e vano scala	m ² 14,00	est	buone
ripostiglio	m ² 1,45	centrale	buone
Soggiorno/cucina	m ² 59,30	sud ovest	buone
deposito	m ² 48,10	ovest	buone
bagno	m ² 11,30	nord	buone

SUPERFICIE NETTA P.T.	m² 134,15		
PRIMO PIANO			
disimpegno	m ² 9,50	centrale	buone
letto	m ² 17,80	nord	buone
letto	m ² 15,70	nord	buone
letto	m ² 15,50	sud	buone
sala	m ² 12,70	sud	buone
bagno	m ² 5,40	ovest	buone
SUPERFICIE NETTA P. 1	m² 76,60		
SOFFITTA	m ² 86,10		discrete
SUPERFICI SCOPERTE CALPESTABILI			
balcone primo piano	m ² 16,50	sud est	buone
balcone soffitta	m ² 16,50	sud est	buone

SUPERFICIE COMMERCIALE Fabbricato f. 19 p.lla 543 sub 5	
<i>SUPERFICIE COPERTA PIANO TERRA</i>	
100 % SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI	m ² 210,75
100 % SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI	
50 % SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI (max. 10% della superficie coperta calpestabile)	m ² 21,07
20 % SOFFITTA	m ² 17,22
<i>SUPERFICIE SCOPERTA</i>	
25 % BALCONE PRIMO PIANO	m ² 4,12
25% BALCONE SOFFITTA	m ² 4,12
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	m² 257,00
Fabbricato f. 19 p.lla 543 sub 5	

Fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano f. 19 p.lla 543 sub 4			
Destinazione	Superficie lorda	Esposizione	Condizioni
Locale adibito a ricovero di animali, polli e conigli	m ² 73,00	nord ovest	mediocri

ENTE URBANO in Catasto Terreni del Comune di Sassano	
al f. 19 p.lla 543	are 10.05

Valutazione

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

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

Per la determinazione del valore degli immobili componenti il LOTTO A ho eseguito una prima valutazione considerandoli in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi da pesi, vincoli e da persone e cose.

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

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al primo semestre 2016.

Per il fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 sub 5, sono giunta alla individuazione del valore di **€ 540,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

Per il fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 sub 4, sono giunta alla individuazione del valore di **€ 270,00** per metro quadrato di superficie lorda.

Per il terreno sul quale insistono i suddetti fabbricati e che ne costituisce la corte, il valore individuato è di **€ 8,00/mq.**

Ho tenuto conto dello scarso grado di appetibilità degli immobili, di parametri oggettivi quali la tipologia dei fabbricati, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Per il fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 sub 5 ho tenuto conto, altresì, dei seguenti coefficienti di merito:

Abitazione libera	100%
Abitazione in buono stato	0 %
Abitazione luminosa	+ 5 %
Abitazione con vista esterna	+ 5 %
Abitazione risalente ad oltre 40 anni in condizioni normali	0%
Abitazione con riscaldamento autonomo	+ 5 %

In conclusione, per ottenere il **valore di mercato** del fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 sub 5, ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente calcolata per il prezzo medio individuato e per i coefficienti di merito:

$$\text{m}^2 257,00 \times \text{€}/\text{m}^2 540,00 + 15\% = \text{€ } 159.597,00$$

Per ottenere il valore di mercato del fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 sub 4, ho moltiplicato la superficie lorda precedentemente calcolata per il prezzo medio individuato:

$$\text{m}^2 73,00 \times \text{€}/\text{m}^2 270,00 = \text{€ } 19.710,00$$

Per ottenere il valore del terreno sul quale insistono i suddetti fabbricati e che ne costituisce la corte ho moltiplicato la superficie per il prezzo medio individuato:

$$\text{m}^2 1005 \times \text{€}/\text{m}^2 8,00 = \text{€ } 8.040,00$$

A carico dell'acquirente resteranno le spese di demolizione del garage, della baracca e delle tettoie abusive, il ripristino dello stato dei luoghi e le spese per la sanatoria delle opere interne al piano terra del fabbricato, per un totale di € 17.347,00.

Il valore degli immobili componenti il **LOTTO A** è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 159.597,00 + \text{€ } 19.710,00 + \text{€ } 8.040,00 - 17.347,00 = \text{€ } \underline{170.000,00}$$

(euro centosettantamila/00).

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

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero.

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

Dall'aggiornato Estratto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sassano (SA) in data 22.2.2017 si evince che i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 02.9.1984 in Sassano (SA).

Non risulta alcuna annotazione a margine.

(cfr Estratto di Matrimonio)

LOTTO B

QUESITO n. 3: descrizione del LOTTO B

Il **fabbricato ad uso abitativo con corte** è ubicato in zona periferica del Comune di Sassano (SA), alla via Ascolese, un località Bagno, a circa 6 km dal centro del paese e a circa 2 km dallo svincolo autostradale di Padula. L'edificio con corte (F. 19 p.lle 1199 sub 1), è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al **foglio 19 p.lla 1199 sub 2** (garage) e **p.lla 1199 sub 3** (abitazione).

Il fabbricato, costruito per un lato in aderenza ad altro fabbricato, si sviluppa su tre livelli. Il piano terra ed il primo piano non hanno collegamenti interni e presentano accessi autonomi. Alla soffitta non abitabile si accede tramite botola posta nel solai del disimpegno al primo piano. Al piano terra, con accesso dalla corte, troviamo la sala da pranzo, la cucina, il bagno e il garage. Al primo piano, al quale si accede da scala esterna scoperta, troviamo il soggiorno con balcone, tre camere da letto e due bagni di cui uno annesso alla camera patronale.

Il fabbricato rurale preesistente al 1.9.1967 è stato oggetto tra il 2006 ed il 2008 di ristrutturazione e consolidamento per essere adibito ad attività ricettiva (casa vacanza).

Dalla documentazione acquisita e da quanto visionato, si evince che la struttura portante dell'edificio è mista, prevalentemente composta da pilastri e travi in c.a.. Le scale esterne sono in cemento a soletta rampante, le murature perimetrali sono del tipo a cassetta, i tramezzi sono stati realizzati con laterizi forati rivestiti di intonaco. L'altezza dei locali al piano terra ed al primo piano è di 2,75 m.

La copertura è a tre falde di tetto spiovente con struttura portante di travi e listelli in legno sormontata da manto di tegole.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'intero fabbricato è provvisto di impianto idrico, elettrico. L'impianto di riscaldamento, risulta incompleto in quanto mancano i radiatori. Gli infissi sono del tipo in alluminio legno con ante oscurabili alla romana. Il portone d'ingresso al primo è del tipo legno a doppia anta e le porte interne sono in legno listellare. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato.

Lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è ottimo.

Il fabbricato è provvisto di Certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile del servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano in data 18.9.2008.

(v. mappa catastale, ortofoto, fotografie, piante di rilievo e Certificato di Abitabilità)



Foto n. 1 – fabbricato con corte



Foto n. 2 – prospetto ovest



Foto n. 3 – garage adibito a cucina rustica



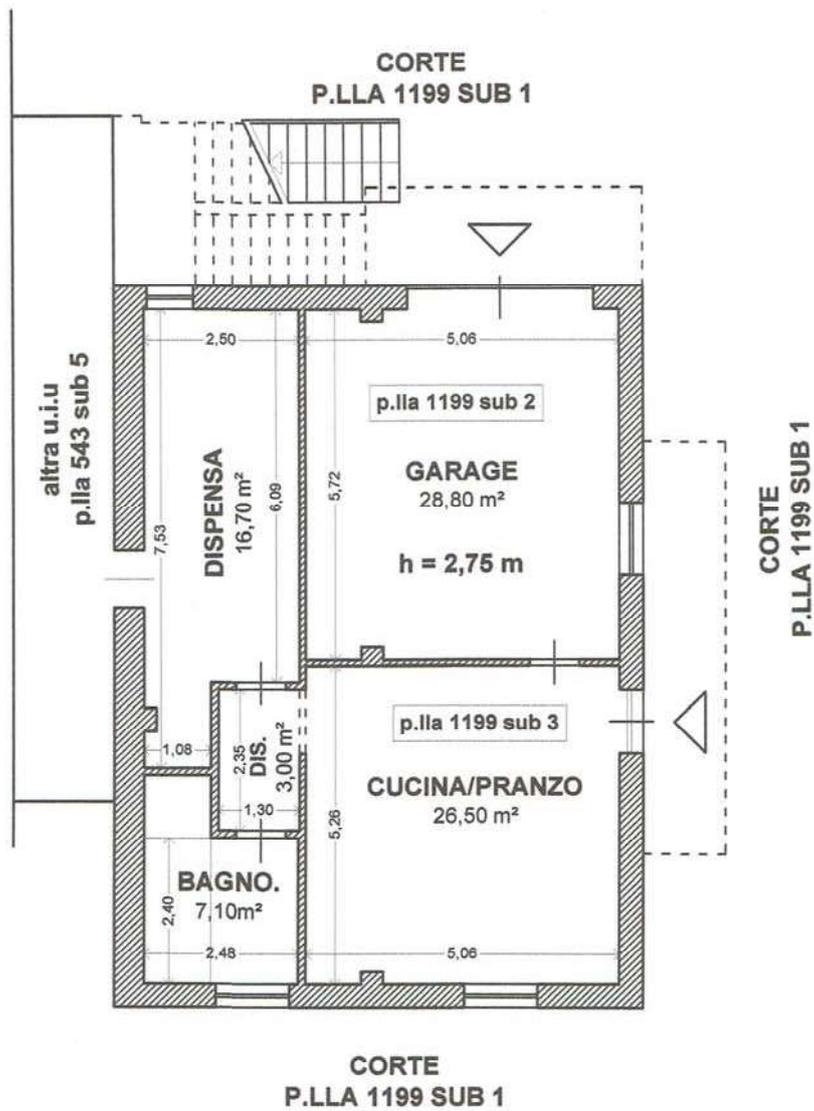
Foto n. 4 – dispensa adibita a cucina



Foto n. 5 – sala da pranzo al piano terra



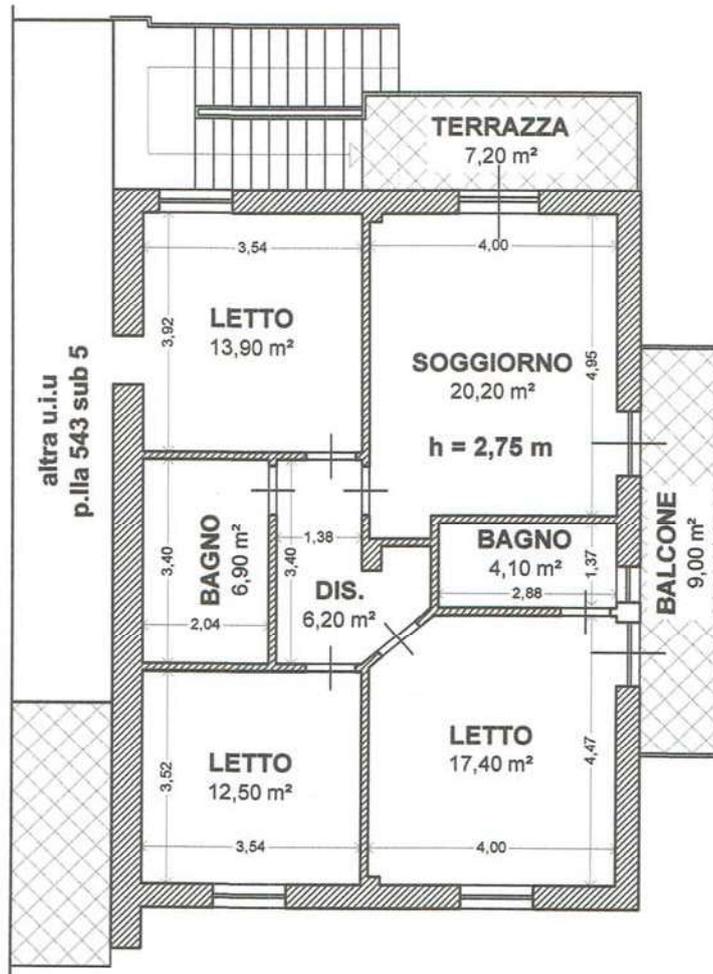
Foto n. 6 – soggiorno al primo piano



PIANTA PIANO TERRA

Comune di Sassano F. 19 p.la 1199 sub 2 e sub 3

SCALA 1:100



PIANTA PRIMO PIANO

Comune di Sassano F. 19 p.lla 1199 sub 3

SCALA 1:100

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

Gli immobili componenti il LOTTO B sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) con i seguenti identificativi catastali, originati dalla variazione e/o soppressione delle unità immobiliari al foglio 19 p.lle 543 subb 2 e p.lla 543 sub 3, eseguita in data 27/08/2008:

1. Bene comune non censibile in Catasto fabbricati del Comune di Sassano al **F. 19 p.lla 1199 sub 1** (corte)
2. Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) al **F. 19 p.lla 1199 sub 2**, cat. C/6, classe 8, consistenza: 29 m², sup. cat. 33 m², rendita € 53,92, via Ascolese snc, piano T, intestata ad [REDACTED]
[REDACTED];
3. **al foglio 19 p.lla 1199 sub 3**, cat. A/3, classe 2, consistenza: 10,5 vani, sup. cat. 165 m², rendita € 531,43 via Ascolese snc, piano T-1, intestata ad [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I suddetti immobili confinano nell'insieme: a nord e ad est con via Ascolese, a sud con p.lla 543 (fabbricato in aderenza) intestata alla stessa ditta, a ovest con la p.lla 543 (corte) intestata alla stessa ditta, salvo altri.

Per quanto riguarda la storia catastale, dalle visure storiche si evince che:

- a) la p.lla 1199 corrispondente, in Catasto Terreni, ad ente urbano di are 04,25, è stata originata dal frazionamento del 22.08.2008 della p.lla 543 di are 14,30, originata a sua volta dal frazionamento del 19.06.1986 della p.lla 461 di are 45,79;
- b) la p.lla 1199 sub 1 (corte), bene comune non censibile, è stata originata in data 27.08.2008 dalla soppressione per variazione, fusione e cambio di destinazione delle p.lle 543 sub 2 e 543 sub 3;
- c) l'unità immobiliare corrispondente alla p.lla 1199 sub 2, è stata originata in data 27.08.2008 dalla soppressione per variazione, fusione e cambio di destinazione delle p.lle 543 sub 2 e 543 sub 3 ed intestata [REDACTED]
[REDACTED]
- d) l'unità immobiliare corrispondente alla p.lla 1199 sub 3, è stata originata in data 27.08.2008 dalla soppressione per variazione, fusione e cambio di destinazione, delle

p.lle 543 sub 2 e 543 sub 3 ed intestata ad [REDACTED]
[REDACTED]

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

LOTTO B: piena ed intera proprietà di un fabbricato ad uso abitativo su tre livelli, con corte, ubicato in Sassano (SA), località Bagno, alla via Ascolese, confinante nell'insieme: a nord e ad est con via Ascolese, a sud con p.lla 543 (fabbricato in aderenza) intestata alla stessa ditta, a ovest con la p.lla 543 (corte) intestata alla stessa ditta, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) al F. 19 p.lla 1199 sub 1 (corte), p.lla 1199 sub 2 (garage) e sub 3 (abitazione); la p.lla 1199 di are 04.25 è stata originata dal frazionamento della p.lla 543 di are 14,30; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso a Costruire n. 11/2008 dell'11.7.2008 in Variante al Permesso a Costruire n. 21/2006, rilasciato per la "Ristrutturazione ed il Consolidamento di un fabbricato rurale da adibire ad attività ricettive" e Certificato di Agibilità.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto Permesso a Costruire in Variante n. 11/2008 dell'11.7.2008 in ordine all'apertura al piano terra di un vano di passaggio tra la cucina/pranzo ed il garage e l'apertura al piano terra ed al primo piano di due vani di passaggio al fabbricato posto in aderenza.

A parere dell'esperto stimatore, per le opere in difformità può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Gli immobili ricadono in zona E1 del P.R.G. vigente.

VALORE STIMATO € 152.000,00 (euro centocinquantaduemila/00)

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

In data 24.2.2017, il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano mi ha consegnato la seguente documentazione riguardante l'immobile oggetto della presente stima:

a) Certificato di Destinazione Urbanistica;

- b) Copia del Permesso a Costruire n. 11/2008 dell'11.7.2008 in Variante al Permesso a Costruire n. 21/2006, rilasciato ai sigg. [REDACTED] per la "Ristrutturazione ed il Consolidamento di un fabbricato rurale da adibire ad attività ricettive".
- c) Copia del Certificato di Agibilità di un fabbricato rurale sito in Sassano alla via Bagno, F. 19 mapp. 1199 sub 3 e sub 2.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella riportata nel catasto urbano del Comune di Sassano al f. 19 n. 1199 ricade in **zona E1** (zona agricola seminativo-frutteto) del P.R.G. vigente approvato con decreto del Presidente della Comunità Montana "Vallo di Diano" in data 08.11.1988, n. 12566 e successiva Variante all'art. 9 delle N.T.A., in area non vincolata.

In tali zone, il piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i fabbricati previsti dall'art. 14 lettera a-b-c-d della presenti norme sotto l'osservanza delle prescrizioni di cui all'allegato agricolo tipo E1.

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al foglio 19 p.lle 1199 sub 3 e sub 2, la costruzione dell'edificio è precedente al 1 Settembre 1967 e lo stesso è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e consolidamento come si evince dal Permesso a Costruire n. 11/2008 dell'11.7.2008 in Variante al Permesso a Costruire n. 21/2006, rilasciato ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] per la "Ristrutturazione ed il Consolidamento di un fabbricato rurale da adibire ad attività ricettive".

Per il suddetto fabbricato, in data 18.9.2008, il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del comune di Sassano ha rilasciato Certificato di Agibilità.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano non sono state rinvenute altre pratiche edilizie riguardanti il suddetto fabbricato.

Le uniche difformità rilevate riguardano l'apertura al piano terra di un vano di passaggio tra la cucina/pranzo ed il garage e l'apertura al piano terra ed al primo piano di due vani di passaggio all'edificio posto in aderenza. Per le opere in difformità può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

(cfr Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato, copia del Permesso a Costruire n. 11/2008 dell'11.7.2008 in Variante al Permesso a Costruire n. 21/2006, copia del Certificato di Agibilità)

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

L'abitazione è arredata ed utilizzata dai sigg. [REDACTED]

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

Gli immobili facenti parte del presente lotto ricadono in aree non sottoposte a vincolo.

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano domande giudiziali gravanti su beni;
- 2) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 3) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;
- 4) non risultano provvedimenti di imposizione di vincolo storico artistici e di altro tipo.

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

1. ISCRIZIONE del 19/03/2004 - Registro Particolare 1661 Registro Generale 12343

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36252/2826 del 10/03/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SASSANO(SA)

2. ISCRIZIONE del 25/09/2007 - Registro Particolare 12180 Registro Generale 46900

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48781/4765 del 13/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SASSANO(SA)

3. TRASCRIZIONE del 07/03/2013 - Registro Particolare 7397 Registro Generale 8995

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 910/2013 del 11/01/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SASSANO (SA)

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per soggetto e per immobili)

Si precisa che le spese di chiusura dei due vani di passaggio all'edificio posto in aderenza, situati rispettivamente al piano terra ed al primo, nonché la chiusura del vano porta

realizzato al piano terra tra la cucina/pranzo ed il garage, le spese per il completamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento, per la manutenzione del portone d'ingresso al primo piano, della recinzione del lotto e per la realizzazione dell'accesso diretto alla corte dalla strada nonché gli oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, che saranno meglio quantizzate dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano, resteranno a carico dell'acquirente.

Tali spese ammontano a circa € 5.359,00.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

Non risultano spese di gestione o di manutenzione né procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Calcolo delle superfici

Fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al f. 19 p.lla 1199 sub 2 e sub 3			
SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI			
Destinazione	Superficie netta	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA			
Cucina/pranzo	m ² 26,50	nord	buone
dispensa	m ² 16,70	ovest	buone
disimpegno	m ² 3,00	centrale	buone
bagno	m ² 7,10	est	buone
Garage (sub 2)	m ² 11,30	nord ovest	buone
SUPERFICIE NETTA P.T.	m² 64,60		
PRIMO PIANO			
soggiorno	m ² 20,20	nord est	buone
disimpegno	m ² 6,20	centrale	buone
letto	m ² 13,90	ovest	buone

letto	m ² 12,50	est	buone
bagno	m ² 6,90	centrale	buone
letto	m ² 17,40	est	buone
bagno	m ² 4,10	nord	buone
SUPERFICIE NETTA P. 1	m² 81,20		
SOFFITTA	m² 84,90		discrete
SUPERFICI SCOPERTE CALPESTABILI			
terrazza primo piano	m ² 7,20	ovest	buone
balcone primo piano	m ² 9,00	nord	buone

SUPERFICE COMMERCIALE Fabbricato f. 19 p.lla 1199 sub 2 e sub 3	
<i>SUPERFICIE COPERTA PIANO TERRA</i>	
100 % SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI	m ² 145,80
100 % SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI	
50 % SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI (max. 10% della superficie coperta calpestabile)	m ² 14,60
20 % SOFFITTA	m ² 17,00
<i>SUPERFICIE SCOPERTA</i>	
35 % TERRAZZA PRIMO PIANO	m ² 2,55
25% BALCONE PRIMO PIANO	m ² 2,25
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE Fabbricato f. 19 p.lla 543 sub 5	m² 182,20

ENTE URBANO in Catasto Terreni del Comune di Sassano al f. 19 p.lla 1199	are 04.25
---	------------------

Valutazione

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

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

Per la determinazione del valore degli immobili componenti il LOTTO B ho eseguito una prima valutazione considerandoli in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge, liberi da pesi, vincoli e da persone e cose.

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

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferito al primo semestre 2016.

Per il fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 543 sub 5, sono giunta alla individuazione del valore di € **650,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

Per il terreno sul quale insistono i suddetti fabbricati e che ne costituisce la corte, il valore individuato è di € **8,00/mq.**

Ho tenuto conto del modesto grado di appetibilità degli immobili, di parametri oggettivi quali la tipologia dei fabbricati, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Ho tenuto conto, altresì, dei seguenti coefficienti di merito:

Abitazione libera	100%
Abitazione ristrutturata	+ 5 %
Abitazione luminosa	+ 5 %
Abitazione con vista esterna	+ 5 %
Abitazione risalente ad oltre 40 anni in ottimo stato	+ 10 %
Abitazione con riscaldamento autonomo	+ 5 %

In conclusione, per ottenere il **valore di mercato** del fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al F. 19 p.lla 1199 sub 2 e sub 3, ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente calcolata per il prezzo medio individuato e per i coefficienti di merito:

$$\text{m}^2 182,20 \times \text{€}/\text{m}^2 650,00 + 30\% = \text{€ } 153.959,00$$

Per ottenere il valore del terreno sul quale insiste il suddetto fabbricato e che ne costituisce la corte ho moltiplicato la superficie per il prezzo medio individuato:

$$\text{m}^2 425 \times \text{€}/\text{m}^2 8,00 = \text{€ } 3.400,00$$

A carico dell'acquirente restano le spese di chiusura dei due vani di passaggio all'edificio posto in aderenza, situati rispettivamente al piano terra ed al primo, nonché la chiusura del vano porta realizzato al piano terra tra la cucina/pranzo ed il garage, le spese per il completamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento, per la manutenzione del portone d'ingresso al primo piano, della recinzione del lotto e per la realizzazione dell'accesso diretto alla corte dalla strada.

Il valore degli immobili componenti il **LOTTO B** è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 153.959,00 + \text{€ } 3.400,00 - \text{€ } 5.359,00 = \text{€ } \underline{152.000,00}$$

(euro centocinquantaduemila/00).

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

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero.

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

Dall'aggiornato Estratto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sassano (SA) in data 22.2.2017 si evince che i coniugi [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 02.9.1984 in Sassano (SA).

Non risulta alcuna annotazione a margine.

(cfr Estratto di Matrimonio)

Conclusioni

LOTTO A: piena ed intera proprietà di un fabbricato su tre livelli destinato a deposito al piano terra e ad abitazione al primo piano e retrostante fabbricato destinato a porcilaia, pollaio e forno, con corte, ubicati in Sassano (SA), località Bagno, alla via Ascolese, confinanti nell'insieme: a nord est con via Ascolese e p.lla 1199 (fabbricato in aderenza) intestata alla stessa ditta, a est con via Ascolese, a sud con p.lla 1175 intestata [REDACTED] [REDACTED] a ovest con p.lla 1267 intestata a [REDACTED] salvo altri; riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) al F. 19 p.lla 543 sub 1 (corte), p.lla 543 sub 4 (porcilaia, pollaio e forno) e p.lla 543 sub 5 (originate dalla variazione e/o soppressione unità immobiliari pignorate, riportate in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al foglio 19 p.lle 543 sub 2 e sub 3); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 25/1994 del 22.07.1994 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38 del 22.7.1994. Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla Concessione Edilizia n. 25/1994 in ordine ad opere interne al piano terra del fabbricato al F. 19 p.lla 543 sub 5, a nuove aperture sul lato sud, alla costruzione di un garage sul lato ovest dello stesso ed altre opere provvisionali (baracca e tettoie); lo stato dei luoghi è, altresì, difforme rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38 del 22.7.1994 in merito alla diversa divisione degli spazi interni e a diverse aperture sui prospetti. A parere dell'esperto stimatore, per le opere interne ad entrambi i fabbricati può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, mentre per la costruzione del garage, della baracca e delle tettoie non può ottenersi sanatoria in quanto trattasi di opere non conformi al regolamento edilizio e alle norme tecniche dettate dal P.R.G. Per tali opere abusive non risulta ordine di demolizione.

Gli immobili ricadono in zona E1 del P.R.G. vigente.

VALORE STIMATO € 170.000,00 (euro centosettantamila)

LOTTO B: piena ed intera proprietà di un fabbricato ad uso abitativo su tre livelli, con corte, ubicato in Sassano (SA), località Bagno, alla via Ascolese, confinante nell'insieme: a nord e ad est con via Ascolese, a sud con p.lla 543 (fabbricato in aderenza) intestata alla stessa ditta, a ovest con la p.lla 543 (corte) intestata alla stessa ditta, salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA) al F. 19 p.lla 1199 sub 1 (corte), p.lla 1199 sub 2 (garage) e sub 3 (abitazione); la p.lla 1199 di are 04.25 è stata originata dal

frazionamento della p.lla 543 di are 14,30; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso a Costruire n. 11/2008 dell'11.7.2008 in Variante al Permesso a Costruire n. 21/2006, rilasciato per la "Ristrutturazione ed il Consolidamento di un fabbricato rurale da adibire ad attività ricettive" e Certificato di Agibilità.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto Permesso a Costruire in Variante n. 11/2008 dell'11.7.2008 in ordine all'apertura al piano terra di un vano di passaggio tra la cucina/pranzo ed il garage e l'apertura al piano terra ed al primo piano di due vani di passaggio al fabbricato posto in aderenza.

A parere dell'esperto stimatore, per le opere in difformità può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Gli immobili ricadono in zona E1 del P.R.G. vigente.

VALORE STIMATO € 152.000,00 (euro centocinquantaduemila)

In conclusione il valore complessivo degli immobili stimati è dato dalla somma del valore dei singoli lotti ed è il seguente:

$$€ 170.000,00 + € 152.000,00 = € 322.000,00$$

(euro trecentoventiduemila/00)

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

Costituiscono parte integrante della presente relazione:

- documentazione fotografica
- verbali di sopralluogo;
- sovrapposizioni orto catastali;
- mappe catastali in scala 1:2000 con individuazione degli immobili pignorati;
- piante di rilievo dei fabbricati oggetto di stima;
- pianta con indicazione delle opere in difformità;
- ultime planimetrie catastale in atti;
- visure catastali storiche aggiornate;
- Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 159 del 23.2.2017;

- Copia della Concessione Edilizia n. 25/1994 del 22.07.1994, copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 38 del 22.7.1994, copia del Permesso a Costruire n. 11/2008 dell'11.7.2008 in Variante al Permesso a Costruire n. 21/2006, copia del Certificato di Agibilità;
- ispezioni ipotecarie per soggetti e per immobili: elenchi formalità;
- ispezioni ipotecarie:
 - nota di trascrizione ai nn. 34468/26949 del 26.8.2016 (accettazione dell'eredità di [REDACTED])
 - [REDACTED]
 - nota di trascrizione ai nn. 3158/2478 del 05.2.1994 (atto di compravendita del 22.1.1994)
 - nota di trascrizione ai nn. 4440/4150 del 25.1.1992 (atto di compravendita del 30.12.1991)
 - nota di trascrizione ai nn. 19532/15715 del 23.7.1991 (certificato di denunciata successione);
- copia dell'atto di donazione-compravendita e divisione del 22.1.1994
- attestazioni di spese sostenute;
- CD con relazione in formato Word e pdf;
- parcella professionale.

Montesano s/M, li 08.3.2017

Il C.T.U. [REDACTED]