



---

---

## TRIBUNALE DI LAGONEGRO

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 12/2010**

promossa dalla **BANCA CARIME S.p.a.**

contro

G.E. : **Dott.ssa A. ABAGNARA, udienza del 15/01/2014.**

#### *Premessa*

In data 12 giugno 2013, la S.V. Ill.ma conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (SA) alla Via Tempone n. 19 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 12/2010 R.G.E., promossa dalla Banca Carime S.P.A. contro l'incarico di provvedere:

- a. a verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- b. a identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini e alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove è necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- c. ad elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione del coefficiente commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- d. alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per



L'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

e. alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

f. alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica;

g. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e in quest'ultimo caso a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

h. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

i. alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;

j. alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;

k. a fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione;
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso.

l. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo della superficie per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

m. nel caso si tratti di quota indivisa, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Teggiano (Sa), l'Agenzia delle Entrate di Sala Consilina e





---

---

Dall'esame della predetta documentazione è emerso che gli immobili riportati ai precedenti punti, ubicati nel Comune di Teggiano, sono pervenuti agli esecutati in virtù di compravendita del 12/02/2007 dai sigg.

. A quest' ultimi i beni sono pervenuti tramite atto di compravendita del 25/03/1972 dal sig.

nato a il La vendita venne effettuata anche in favore del sig. nato a il

Deceduto il sig. i beni sono succeduti ai sigg.

Successivamente, alla morte del sig. i beni sono pervenuti, per successione, alla moglie Infine, con la successione della sig.ra (successivamente all'instaurazione del giudizio di esecuzione), unico proprietario dei beni suelencati risulta essere il l

Risulta garantita, così come dalle visure ipocatastali, la continuità storica dell'immobile pignorato.

*identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini e alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove è necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*



Dalle ricerche effettuate presso l'Agencia del Territorio di Salerno è emerso che i beni oggetto di pignoramento non risultano identificati correttamente in quanto sono stati oggetto di frazionamenti, soppressioni, fusioni e di accertamento ancora in corso dell'Ufficio. Per poter meglio identificare gli immobili sarebbe necessario provvedere ad effettuare, previo rilievo topografico, un'istanza con successive denuncie di variazione catastale all'Agencia del Territorio di Salerno, così da assegnare agli stessi giusta identificazione e dimensione planimetrica, giusta rendita e giusta numerazione mappale.

Pertanto, sulla scorta delle ricerche e del sopralluogo effettuati, ad oggi i suelencati beni si possono riassumere nelle seguenti particelle:

1. Locale commerciale al piano terra, identificato in catasto al Foglio n. 58 part.IIa n. 46 sub 9;
2. Abitazione al piano primo, identificato in catasto al Foglio n. 58 part.IIa n. 45 sub 5;

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Teggiano (Sa)

## Bene n. 1

<i>Ubicazione</i>	Comune di Teggiano (Sa) in Via Provinciale del Corticato
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Locale commerciale, ubicato al piano terra.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 58 part.IIa n. 46 sub 9 del N.C.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale C/1 di classe 4 102,00 Mq - rendita



---

---

	catastale di € 1.385,45.
--	--------------------------

### **Descrizione del bene**

Il bene è ubicato nel Comune di Teggiano ed è individuato alla particella n. 46 sub 9. Si tratta di un locale commerciale ubicato all'angolo di un fabbricato di antica costruzione (palazzo con corte interna) e confinate su due lati con un'area esterna di pertinenza affacciata direttamente con le due strade principali (Via Provinciale del Corticato e Via comunale Pantano Grande).

Il bene, così come assentito, non ha subito modifiche interne ed esterne, risultando ancora destinato a locale commerciale. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di ristrutturazione (vedi autorizzazione n. 476/1990 del 26/05/1990 del Comune di Teggiano per la riparazione dell'immobile ai sensi della Legge n. 219/81 e s. mod. ed int.).

Inoltre, il fabbricato anche se adeguato alle norme antisismiche post sisma del 1980, non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti risultano a norma e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un minimo di risparmio energetico.

Il bene è sviluppato su un solo piano fuori terra, con sviluppo planimetrico pressoché rettangolare con wc interno. La corte esterna di accesso al bene è priva di pavimentazione, ma permette la sosta di uno o più mezzi gommati, accessibile dalla vicina Via Provinciale del Corticato, strada facilmente percorribile con qualsiasi mezzo.

Il locale risulta occupato dall'esecutato.

Il bene confina, a nord, con la strada denominata Via comunale Pantano Grande, strada di collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.lla 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato.



Il corpo oggetto di pignoramento presenta una pianta prettamente a "L" di dimensioni di metri 10,50x15,30. E' composto da due ingressi sulla facciata che dà direttamente alla corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato; dagli ingressi si accede all'Ufficio e al locale unico suddiviso in due parte dal un banco/vetrina in metallo disposto a circa la metà della superficie. Inoltre, all'interno e a sud dello stesso vi è un vano wc di piccole dimensioni, non più adeguato alle odierne norme igieniche-sanitarie e di accesso ai diversamente abili.

**Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 1.**

**Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Teggiano (Sa)**

## **Bene n. 2**

<i>Ubicazione</i>	Comune di Teggiano (Sa) in Via Provinciale del Corticato
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Abitazione, ubicata al piano primo.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 58 part.lla n. 45 sub 5 del N.C.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale A/2 di classe 4 e di 8 vani - rendita catastale di € 516,46.

### **Descrizione del bene**

Il bene è ubicato nel Comune di Teggiano ed è individuato alla particella n. 45 sub 5. Si tratta di un'abitazione ubicata al piano primo con sovrastante piano sottotetto non abitabile. Tale alloggio si trova sulla stessa verticale del locale commerciale descritto al precedente punto e anch'esso facente parte di un fabbricato di antica costruzione, (palazzo con corte interna) confinante su due lati con un'area esterna di pertinenza affacciata direttamente con le due strade principali (Via Provinciale del Corticato e Via comunale Pantano Grande).



---

---

Il bene, così come rilevato, non ha subito modifiche interne ed esterne, risultando ancora destinato ad abitazione. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di ristrutturazione (vedi autorizzazione n. 476/1990 del 26/05/1990 del Comune di Teggiano per la riparazione dell'immobile ai sensi della Legge n. 219/81 e s. mod. ed int.).

Inoltre, il fabbricato anche se adeguato alle norme antisismiche post sisma del 1980, non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti risultano a norma e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un minimo di risparmio energetico.

Il bene è sviluppato su un solo piano fuori terra, con sviluppo planimetrico pressoché rettangolare e sovrastante piano sottotetto non abitabile. La corte esterna di accesso al bene è priva di pavimentazione, ma permette la sosta di uno o più mezzi gommati, accessibile dalla vicina Via Provinciale del Corticato, strada facilmente percorribile con qualsiasi mezzo.

L'abitazione risulta occupata dall'esecutato.

Il bene confina, a nord, con la strada denominata Via comunale Pantano Grande, stradadi collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.lla 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato.

Il corpo oggetto di pignoramento presenta una pianta prettamente rettangolare di dimensioni di metri 7,00x8,00. E' composto da un vano scala a doppia rampa con pianerottoli, accessibile dalla corte interna del palazzo; da un ingresso-corridoio; un soggiorno che affaccia sulla facciata che dà direttamente alla corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato, un vano cucina con dietro cucina, un ripostiglio, un bagno e due camere da letto, di cui una con piccolo spogliatoio. Le caratteristiche costruttive sono di buona fattura e presentano rifiniture degli anni '90, agli anni di riparazione



---

---

dell'immobile. Gli infissi esterni in legno con scuretti sono in buono stato di conservazione. Il bagno e la cucina sono in ottimo stato e nel complesso il bene può ritenersi in ottime condizioni.

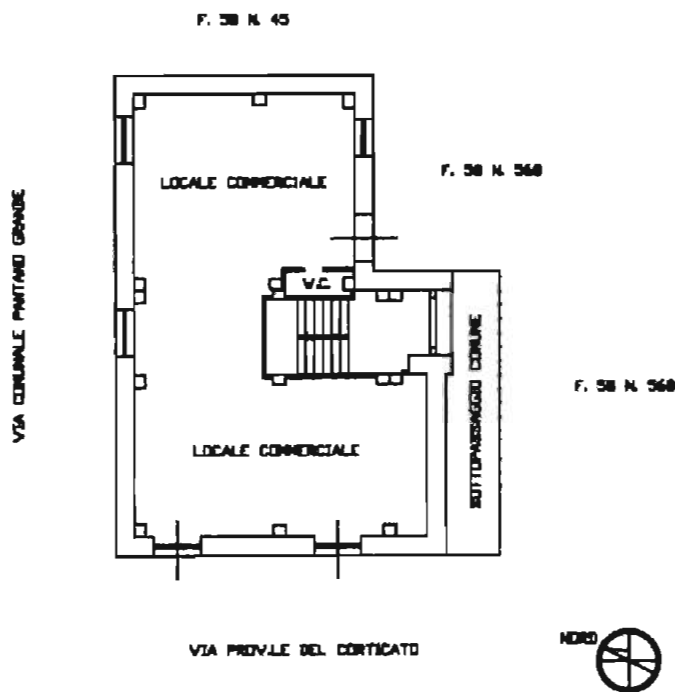
**Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 2.**

**Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Teggiano (Sa)**





**PIANTA PIANO TERRA**  
H=3,60ml



Planimetria catastale del bene.

principali (Via Provinciale del Corticato e Via comunale Pantano Grande).

Il bene, così come assentito, non ha subito modifiche interne ed esterne, risultando ancora destinato a locale commerciale. In generale, le condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di ristrutturazione (vedi autorizzazione n. 476/1990 del 26/05/1990 del Comune di Teggiano per la riparazione dell'immobile ai



Foto n.1



Foto n. 2

sensi della Legge n. 219/81 e s. mod. ed int.).

Inoltre, il fabbricato anche se adeguato alle norme

antisismiche post sisma del 1980, non è adeguato

alle odierne norme in materia

antisismica, gli impianti risultano

a norma e gli infissi non

presentano

caratteristiche tali da permettere un

minimo di risparmio energetico.

Il bene è sviluppato su un

solo piano fuori terra, con



Foto n. 3



Foto n. 4\_ufficio

sviluppo  
 planimetrico  
 pressoché  
 rettangolare con  
 wc interno. La  
 corte esterna di  
 accesso al bene è  
 priva di  
 pavimentazione,  
 ma permette la  
 sosta di uno o più  
 mezzi gommati,  
 accessibile dalla  
 vicina Via  
 Provinciale del  
 Corticato, strada  
 facilmente  
 percorribile con  
 qualsiasi mezzo.

Il locale risulta  
 occupato  
 dall'esecutato.

Il bene confina, a  
 nord, con la strada  
 denominata Via  
 comunale Pantano

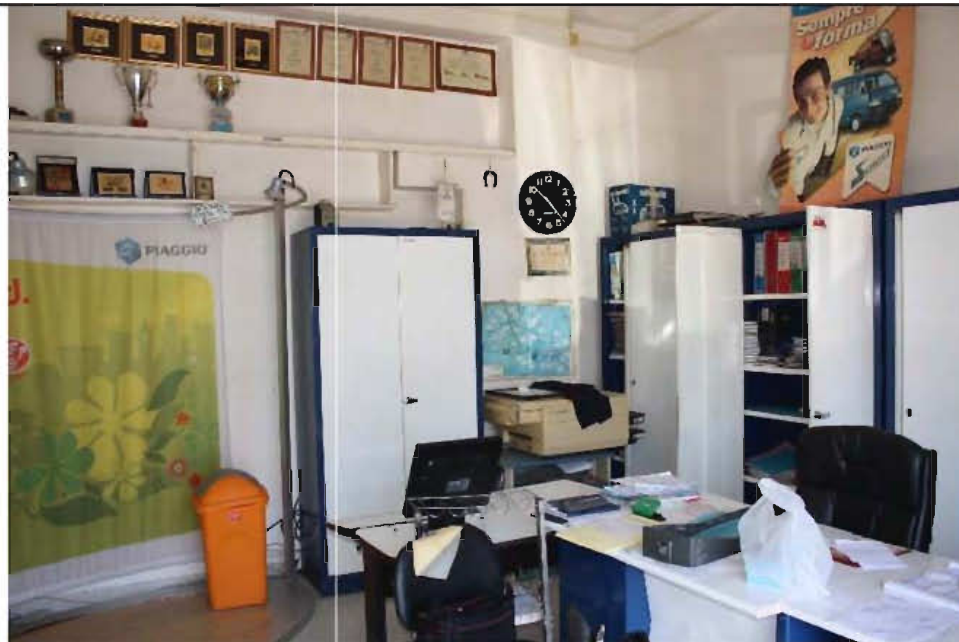


Foto n. 5\_ufficio



Foto n. 6 \_magazzino ricambi

Grande, strada di collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.lla 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato.

Il corpo oggetto di pignoramento presenta una pianta prettamente a "L" di dimensioni di metri 10,50x15,30. E' composto da due ingressi sulla facciata che dà direttamente alla corte esterna adiacente alla Via



Foto n. 7\_wc

Provinciale del Corticato; dagli ingressi si accede all'Ufficio e al locale unico suddiviso in due parte dal un banco/vetrina in metallo disposto a circa la metà della superficie. Inoltre, all'interno e a sud dello stesso vi è un vano wc di piccole dimensioni, non più adeguato alle odierne norme igieniche-sanitarie e di accesso ai diversamente abili.

CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE	LOCALE COMMERCIALE con categoria catastale C/1 di classe 4 102,00 Mq - rendita catastale di € 1.385,45.
TIPOLOGIA	Locale commerciale.



CONFINI	Il bene confina, a nord, con la strada denominata Via comunale Pantano Grande, stradadi collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.lla 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato.
CONTESTO	Il contesto di appartenenza è quello commerciale con snodo principale di scambio con il Comune di Sala Consilina.
CONDIZIONI	Il bene è in buone condizioni e risulta occupato dall'esecutato.
CONFORMITA' URBANISTICA	<i>Il lotto n. 1 fa parte di un immobile composto da abitazione al piano superiore, realizzato in anni precedente al 1900 e riparato negli anni '90 con pratica edilizia n. n. 476/1990 del 26/05/1990, ai sensi della Legge n. 219/81 e s. m. int.</i>
AGIBILITA'	Non è stata mai rilasciata l'agibilità per il bene in oggetto.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
CONSIDERAZIONI FINALI	Il bene in questione risulta essere in buone condizioni generali anche se mancante di agibilità.
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	A carico del futuro acquirente vi è la spesa per la richiesta di agibilità e di rettifica catastale. Tale onere si aggirerebbe intorno ai 5.000,00 Euro.

## SUPERFICI



Alloggio		Esposizione	Superficie catastale	Sup. comm.
			102 mq	MQ
	Destinazione		Superficie netta	Sup. comm.
	<i>Locale commerciale</i>	<i>Su-est</i>	<i>101,53</i>	
	<i>Wc</i>	<i>Buio</i>	<i>1,64</i>	
	<i>Vano scala</i>	<i>Sud</i>	<i>11,95</i>	
<b>TOTALE LOTTO N. 1</b>			<i>115,12</i>	<i>MQ 145,34.</i>



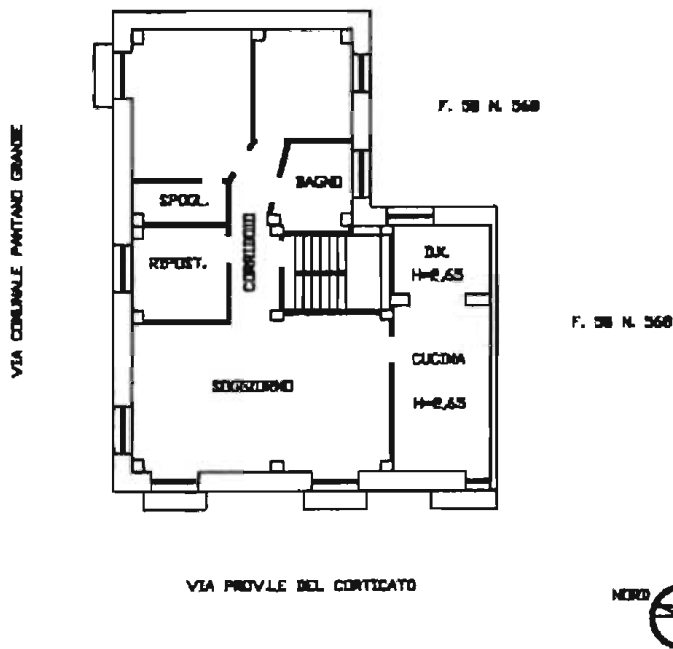
## LOTTO N. 2 UBICATO NEL COMUNE DI TEGGIANO (SA)

LOTTO N. 2	<b>Abitazione</b>
DATI CATASTALI	Foglio n. 58 part.lla 45 SUB 5
UBICAZIONE	Teggiano (SA) alla Via Provinciale del Corticato
<p><b>DESCRIZIONE</b></p> <p>Il bene è ubicato nel Comune di Teggiano ed è individuato alla particella n. 45 sub 5. Si tratta di un'abitazione ubicata al piano primo con sovrastante piano sottotetto non abitabile. Tale alloggio si trova sulla stessa verticale del locale commerciale descritto al precedente punto</p>	
<p>Estratto di mappa. Foglio n. 58 part.lla n. 45 sub 5 <u><b>errata rappresentazione in mappa.</b></u></p>	



**PIANTA PIANO PRIMO**  
H=2,95 ml

F. 58 N. 43



Planimetria catastale del bene.

e anch'esso  
facente parte di un  
fabbricato di  
antica costruzione,  
(palazzo con corte  
interna)  
confinante su due  
lati con un'area  
esterna di  
pertinenza  
affacciata  
direttamente con  
le due strade  
principali (Via  
Provinciale del  
Corticato e Via  
comunale Pantano  
Grande).

Il bene, così come  
rilevato, non ha  
subito modifiche  
interne ed esterne,  
risultando ancora  
destinato ad  
abitazione. In  
generale, le



Foto n. 1\_corte interna in comune



Foto n. 2

condizioni del singolo piano non sono mutate e si rifanno all'anno di ristrutturazione (vedi autorizzazione n. 476/1990 del 26/05/1990 del Comune di Teggiano per la riparazione dell'immobile ai sensi della Legge n. 219/81 e s. mod. ed int.). Inoltre, il fabbricato anche se adeguato alle norme antisismiche post sisma del 1980, non è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli



Foto n. 3\_vsno scala di accesso al piano abitativo.

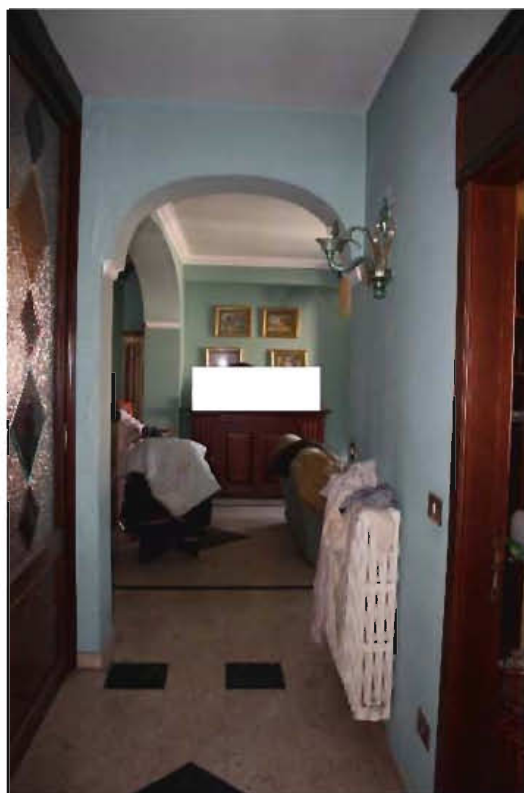


Foto n. 4\_ingresso e corridio

impianti risultano a norma e gli infissi non presentano caratteristiche tali da permettere un minimo di risparmio energetico.

Il bene è sviluppato su un solo piano fuori terra, con sviluppo planimetrico pressoché rettangolare e sovrastante piano sottotetto non abitabile. La corte esterna di accesso al bene è priva di pavimentazione, ma permette la sosta di uno o più mezzi gommati,



Foto n. 5 \_scala di collegamento del piano abitativo con il sottotetto.

accessibile dalla vicina Via Provinciale del Corticato, strada facilmente percorribile con qualsiasi mezzo.

L'abitazione risulta occupata dall'esecutato.

Il bene confina, a nord, con la strada denominata Via comunale Pantano Grande, strada di collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.lla 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del



Foto n. 6\_Soggiorno

Corticato.

Il corpo oggetto di pignoramento

presenta una pianta

rettangolare

di dimensioni di

metri 7,00x8,00. E'

composto da un vano scala a

doppia rampa con pianerottoli,

accessibile dalla corte interna del

palazzo; da un ingresso-

corridoio; un soggiorno che

affaccia sulla facciata che dà

direttamente alla corte esterna

adiacente alla Via Provinciale del

Corticato, un vano



Foto n. 7\_soggiorno

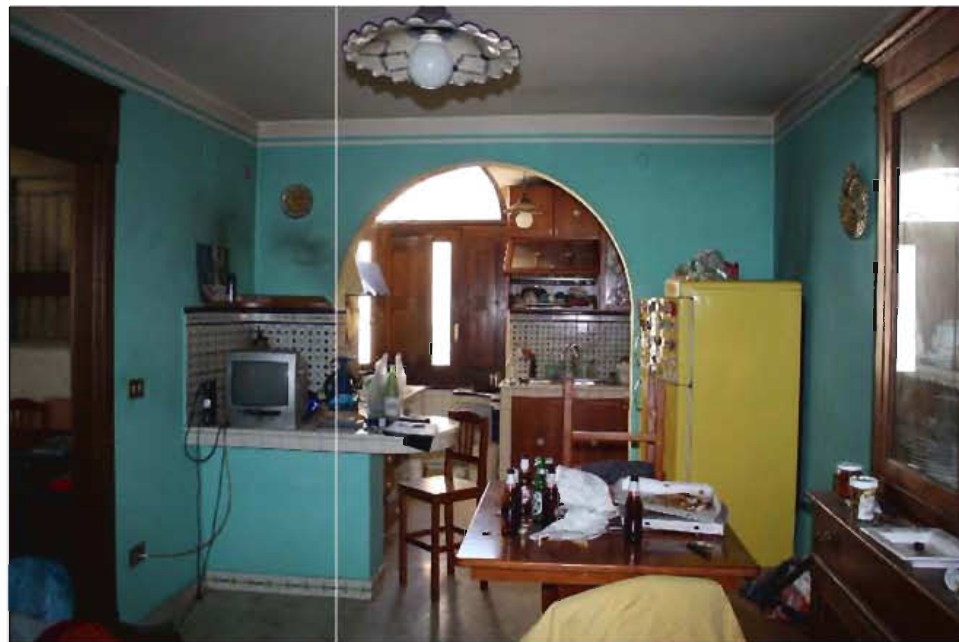


Foto n. 8\_cucina e dietro cucina

cucina con dietro  
cucina, un  
ripostiglio, un  
bagno e due  
camere da letto, di  
cui una con  
piccolo  
spogliatoio. Le  
caratteristiche  
costruttive sono di  
buona fattura e  
presentano  
rifiniture degli  
anni '90, agli anni  
di riparazione  
dell'immobile. Gli  
infissi esterni in  
legno con scuretti  
sono in buono  
stato di  
conservazione. Il  
bagno e la cucina  
sono in ottimo  
stato e nel  
complesso il bene  
può ritenersi in



Foto n. 9\_sala pranzo

ottime condizioni.

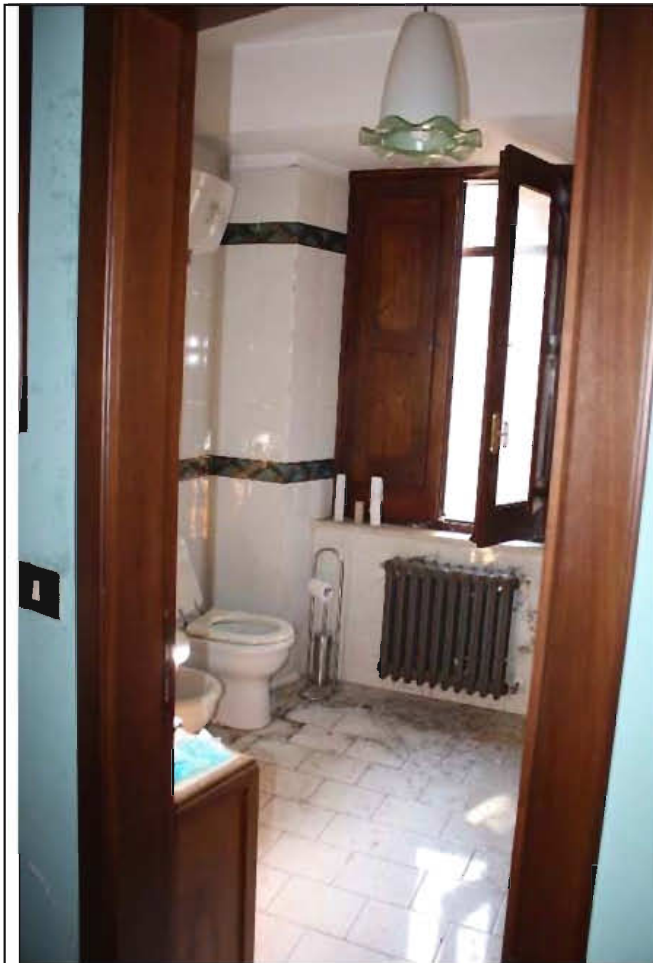


Foto n. 10\_Bagno

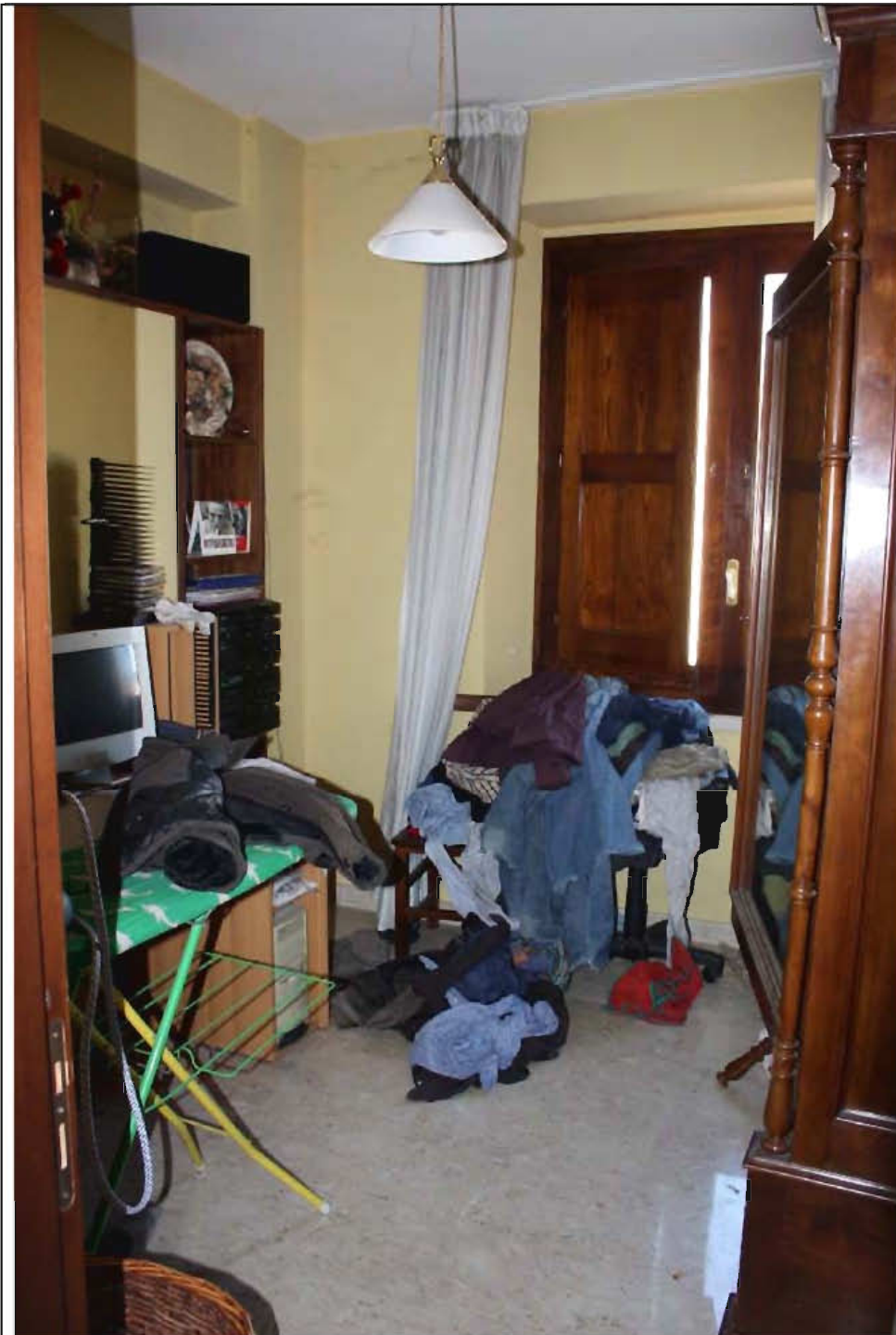


Foto n. 11\_Camera da letto



Foto n. 12\_camera da letto matrimoniale.



CONSISTENZA CATASTALE	vani - rendita catastale di € 516,46.
TIPOLOGIA	Abitazione in Palazzo in muratura con corte comune interna e esterna.
CONFINI	Il bene confina, a nord, con la strada denominata Via comunale Pantano Grande, stradadi collegamento con il Comune di Sala Consilina, a sud con la corte esterna ed interna del Palazzo, ad est con la part.lla 45 e ad ovest con la corte esterna adiacente alla Via Provinciale del Corticato.
CONTESTO	Il contesto di appartenenza è quello commerciale-residenziale con snodo principale di scambio con il Comune di Sala Consilina.
CONDIZIONI	Il bene è in buone condizioni e risulta occupato dall'esecutato.
CONFORMITA' URBANISTICA	<i>Il lotto n. 2 fa parte di un immobile composto da locale commerciale al piano terra, realizzato in anni precedente al 1900 e riparato negli anni '90 con pratica edilizia n. n. 476/1990 del 26/05/1990, ai sensi della Legge n. 219/81 e s. m. int.</i>
AGIBILITA'	Non è stata mai rilasciata l'agibilità per il bene in oggetto.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.
CONSIDERAZIONI FINALI	Il bene in questione risulta essere in buone condizioni generali anche se mancante di agibilità.
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	A carico del futuro acquirente vi è la spesa per la richiesta di agibilità e di rettifica catastale. Tale onere si aggirerebbe intorno ai 5.000,00 Euro.

### SUPERFICI

Alloggio		Esposizione	Superficie catastale	Sup. comm.
			8 Vani	MQ
	Destinazione		Superficie netta	Sup. comm.
	<i>Ingresso/corridoio</i>	<i>Buio</i>	7,53	



	<i>Soggiorno/pranzo</i>	<i>Sud-est</i>	40,47	
	<i>Cucina</i>	<i>Sud</i>	16,43	
	<i>Studio</i>	<i>Nord</i>	9,00	
	<i>Bagno</i>	<i>Sud</i>	6,27	
	<i>Bagno 2</i>	<i>Nord</i>	3,90	
	<i>Camera da letto</i>	<i>Nord</i>	17,53	
	<i>Camera da letto</i>	<i>Sud</i>	10,85	
	<i>Soffitta/sottotetto</i>		112,00	<b>56,00</b>
	<i>Terrazzini</i>		4,80	<b>2,90</b>
<b>TOTALE LOTTO N. 2</b>			112,00	<b>MQ 170,90</b>



---

---

*alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

Dalla documentazione in atti, dalle visure e dagli estratti catastali, dalla documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Teggiano (Sa), si può affermare che l'immobile pignorato, dal punto di vista catastale, corrisponde con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

C'è da fare rilevare che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno è emerso che i beni oggetto di pignoramento non risultano identificati correttamente in quanto sono stati oggetto di frazionamenti, soppressioni, fusioni e di accertamento ancora in corso dell'Ufficio. Per poter meglio identificare gli immobili sarebbe necessario provvedere ad effettuare, previo rilievo topografico, un'istanza con successive denunce di variazione catastale all'Agenzia del Territorio di Salerno, così da assegnare agli stessi giusta identificazione e dimensione planimetrica, giusta rendita e giusta numerazione mappale.

Pertanto, sulla scorta delle ricerche e del sopralluogo effettuati, ad oggi i suelencati beni si possono riassumere nelle seguenti particelle:

1. Locale commerciale al piano terra, identificato in catasto al Foglio n. 58 part.IIa n. 46 sub 9;
2. Abitazione al piano primo, identificato in catasto al Foglio n. 58 part.IIa n. 45 sub 5;



---

---

*alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, i primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati.*

Dalla documentazione in atti risultano pignorati i seguenti beni:

**Per la Quota di 1/1**

7. Comune di Teggiano (Sa) – fabbricato (locale garage) ubicato alla Via Provinciale del Corticato, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati **al foglio n. 58 part.IIa n. 45 sub 5;**

11. Comune di Teggiano (Sa) – fabbricato (locale garage) ubicato alla Via Provinciale del Corticato, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati **al foglio n. 58 part.IIa n. 46 sub 9;**



---

---

*alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge*



---

---

*n. 47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.*

Come già anticipato nella descrizione dei beni, il fabbricato identificato alle part.lle nn. 46 sub 9, 45 sub 5 e n. 45 è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967, ed è stato oggetto di riparazione edilizia ai sensi della Legge n. 219/81 con prat. Ed. n. 476/1990 del 26/05/1990.

Inoltre, tutti i lotti oggetto di vendita sono privi di agibilità e, per i motivi suddetti, necessitano di correzione catastale.

*all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e in quest'ultimo caso a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

Il bene non risulta occupato.

*alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*

**a) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

**Non insistono vincoli.**



***b) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:***

Per il bene pignorato vale la seguente formalità pregiudizievole:

- pignoramento immobiliare del 04/02/2010, Tribunale di Sala Consilina, trascritto il 04/03/2010 ai nn. 8863/6627 a favore Banca Carime s.p.a.;

**Oneri a carico di eventuali acquirenti**

\_oneri per correzione catastale di tutti e quattro i beni su elencati e suddivisi in lotti, per integrazione per rilascio del lotto n. 4 e per richiesta di agibilità di tutti i lotti. Tali oneri son i seguenti:

1. Lotto n. 1\_Correzione catastale e richiesta di agibilità € 5000,00;
2. Lotto n. 2\_Correzione catastale e richiesta di agibilità € 5000,00;

Tali oneri sono stati detratti dalla stima finale dei singoli lotti che di seguito si descrivono.

*alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;*

I beni non ricadono su suolo demaniale.

*alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;*

I beni non sono gravati da livello o uso civico.

*fornire ogni informazione concernente:*

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione;
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



- 
- 
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - 4) eventuali cause in corso.

I beni non hanno avuto spese di gestione e di manutenzione.

*alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

Per la determinazione del valore dei beni pignorati, oggetto di stima, è stato utilizzato il procedimento sintetico per "confronto", eseguendo accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della stima ed avvenute in tempi recenti.

Tenuto conto di parametri oggettivi quali la tipologia, l'ubicazione, i collegamenti, il grado di manutenzione, lo stato di occupazione e tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, si è giunti alla individuazione del valore finale determinato per mq di superficie commerciale.

Tra le fonti utilizzate per la formazione del prezzo di stima al mq di superficie commerciale, oltre alla propria esperienza professionale, sono stati utilizzati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali in aree rurali del Comune di Teggiano, relativi all'anno 2013 primo semestre.



---

---

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disaggregati e, successivamente, suddividere gli stessi per “punti di merito”.

Quindi, apportati gli adeguati correttivi, considerato il grado di appetibilità dell’immobile, si ritiene che debba essere attribuito il seguente valore :

- Qualità ambientale;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;
- Vetustà;
- Tipologia strutturale;
- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;
- Parcheggio esclusivo;
- Affaccio;
- Panoramicità;
- Luminosità;
- Qualità distributiva;
- Coefficiente di piano
- Pavimento
- Rivestimento
- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;
- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- Oneri per integrazione pratica di condono edilizio;
- Oneri per correzione catastale dei quattro lotti;
- Oneri per richiesta del certificato di agibilità.

### Calcolo del valore dei beni oggetto di stima



## LOTTO N. 1

**Bene n. 1 Locale commerciale, identificato nel N.C.U. al foglio n. 58 part.IIa n. 46 sub 9.**

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 930,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 145,34 con corte esclusiva) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 960,00 al mq.**

**Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 139.526,40 (euro CENTOTRENTANOVEMILACINQUECENTOVENTISEI/40).**

Per tale bene è confermato il valore di stima.

## LOTTO N. 2

**Bene n. 2 Abitazione, identificata nel N.C.U. al foglio n. 58 part.IIa n. 45 sub 5.**

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 860,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 170,90) e dei coefficienti applicati il **valore di stima al mq da applicare è di € 800,00 per l'abitazione.**

**Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 136.720,00 (euro CENTOTRENTASEIMILA SETTECENTOVENTI/00).**

Per tale bene è confermato il valore di stima.



*nel caso si tratti di quota indivisa, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

Non si tratta di quota indivisa e non è possibile provvedere ad una divisione per i motivi già descritti precedentemente.

## **2. Conclusioni**



---

---

Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta che l'ammontare della stima valutata è pari

Lagonegro, 21/01/2014

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova

Allegati alla presente:

- ⌚ Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- ⌚ Allegato n. 2 – Visure catastali e estratti planimetrici;
- ⌚ Allegato n. 3 – Copia dell'Autorizzazione e della richiesta di condono edilizio con relativi grafici;
- ⌚ Allegato n. 4 – Certificato storico di residenza, certificato di morte e certificato di matrimonio con annotazioni a margine;
- ⌚ Allegato n. 4 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- ⌚ Allegato n. 5 – CD-Rom con file relazione e reperto fotografico.