

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

◆ **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2022**

◆ **BCC NPLS 2020 S.R.L. C/ [REDACTED] E [REDACTED]**

◆ **G.E. DOTT. ANIELLO MARIA DE PIANO**

Ad evasione dell'incarico di Esperto stimatore conferito dal G.E. dott. Aniello Maria De Piano relativo alla **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE** incardinata innanzi al Tribunale di Lagonegro con il N. **40/2022 RGE** promossa dalla **BCC NPLS 2020 S.R.L.** - iscritta presso il Registro delle Imprese di Treviso – Belluno, c.f. n. 05098890261 - quale mandataria della Do Value Spa, iscritta presso il Registro delle Imprese di Verona, c.f. 00390840239 e p. IVA 02659940239 - nei confronti di sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – residente in [REDACTED] Via [REDACTED], e [REDACTED] nato a [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – residente in [REDACTED] Via [REDACTED] la sottoscritta dott. arch. Francesca Eboli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 951, giusta ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO dell'1 ottobre 2024 depositato presso la cancelleria del Tribunale di Lagonegro - Ufficio Esecuzioni Immobiliari – mediante invio telematico in pari data, provvede agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. che di seguito sommariamente si trascrivono:

- 1) **identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento**
- 2) **procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**
- 3) **elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**
- 4) **procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati**
- 5) **verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**
- 6) **indicare lo stato di possesso attuale degli immobili**
- 7) **specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**
- 8) **verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**
- 9) **verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**
- 10) **fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali**



procedimenti in corso

- 11) procedere alla valutazione dei beni
- 12) procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati
- 13) acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio
- 14) procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti

ed a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

Oggetto della procedura di esecuzione immobiliare N. 40/2022 RGE

Beni immobili siti nel Comune di Monte San Giacomo e precisamente:

1. immobile riportato in CF al Fg 14 n. 1931 sub 3 categ. A/2 di proprietà per l'intero del sig. [REDACTED]
[REDACTED]
2. immobile riportato nel CF al Fg 14 n. 1931 sub 4 categ. A/2 di proprietà per l'intero del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

“con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni”.

Verifiche preliminari

In data 18 ottobre 2024 veniva depositata dalla scrivente, attraverso la piattaforma telematica del Tribunale di Lagonegro, il modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis co. 2 disp. att. c.p.c..

La documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente in data 16/9/2022, nel rispetto del termine di 60gg decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita del 13/7/2022 (considerata la sospensione feriale) è completa ed idonea, in quanto certifica le iscrizioni e trascrizioni relative ai beni staggiti effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento *de quo*, nonché i dati catastali attuali e storici dei beni stessi.

Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle verifiche preliminari eseguite, in data 14 novembre 2024 la scrivente, unitamente al custode giudiziario avv. Filiberto Pasca, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata AR, si recava in Monte San Giacomo alla Via Vincenzo Marone presso gli immobili oggetto di pignoramento, per procedere secondo legge alla soluzione di quanto prescritto nei quesiti di rito.

In tale occasione erano presenti il sig. [REDACTED], padre dei debitori e dagli stessi delegato, nonché l'avv. Massimo Senatore difensore di [REDACTED].

Il sig. [REDACTED] consentiva l'accesso presso gli immobili da periziare.

In quella circostanza sono state eseguite tutte le operazioni del caso (misurazioni interne ed esterne, rilievi fotografici, etc.).

Dal su citato sopralluogo è stato possibile verificare tutti i dati metrici relativi ai beni *de quibus*, nonché



rilevare tutti gli elementi inerenti al grado di finitura e conservazione e, nel contempo, acquisire tutti i dati utili ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Alla luce di quanto innanzi la scrivente è in grado di rispondere nel modo seguente a ciascuno dei quesiti innanzi riportati.

Svolgimento dell'incarico

1) identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

I diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento notificato in data 31/05/2022 e nella relativa Trascrizione n. 1 del 11/08/2022 - Reg. Gen. n. 36069, Reg. Part. n. 28566 - contro [REDACTED] nato a [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - e [REDACTED] nato a [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - sono di piena ed intera proprietà e riguardano due appartamenti siti nel comune di Monte San Giacomo (Sa) e censiti nel CF come segue:

- **Fg 14 n. 1931 sub 3 categ. A/2** di proprietà per l'intero del sig. [REDACTED];
- **Fg 14 n. 1931 sub 4 categ. A/2** di proprietà per l'intero del sig. [REDACTED].

I sig.ri [REDACTED] effettivamente sono titolari della piena ed intera proprietà dei su citati immobili.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento si è fatto riferimento alla sovrapposizione dell'Ortofoto della zona con la mappa catastale di cui al GeoPortale della Provincia di Salerno (<https://geoportale.provincia.salerno.it/>).



Figura 1 Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale

Ad ogni buon fine si fa rilevare che la mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto la sagoma del fabbricato non è riportato in mappa e pare insistere oltre che sulla p.lla 1931 (Ente urbano) anche sulla p.lla 1930 – per gli opportuni chiarimenti si rimanda alla risposta del quesito 4).

2) procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'Atto di Pignoramento del 16/5/2022, notificato in data 31/05/2022, a favore **BCC NPLS 2020 S.R.L.** - c.f. n. 05098890261 - contro [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – e [REDACTED] – c.f. [REDACTED] - per la piena proprietà dei beni posti nel Comune di Monte San Giacomo riportati nel CF al Fg 14 n. 1931 subb 3 e 4, risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/08/2022 ai n.ri 36069/ 28566.

Oltre alla trascrizione del pignoramento per cui è causa, nel ventennio precedente la su citata trascrizione, risultano pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità riguardanti i beni staggiti:

Trascrizioni a favore

- ✓ Trascrizione del 19/03/2007 n.ri 14977/9274 relativa all'Atto di Donazione per notar Francesco Coppa da Montesano s/M del 20/12/2006 Rep. 3834/1684 con cui l'UI di cui al Fg 14 n. 1931 sub 3 veniva donata per la piena proprietà a [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED].
- ✓ Trascrizione del 19/03/2007 n.ri 14978/9275 relativa all'Atto di Donazione per notar Francesco Coppa da Montesano s/M del 20/12/2006 Rep. 3834/1684 con cui l'UI di cui al Fg 14 n. 1931 sub 4 veniva donata per la piena proprietà a [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED].
- ✓ Trascrizione dell'8/5/1962 n.ri 9725/11802 relativa all'atto di Donazione e Divisione per notar Giovanni Spinelli da Sala C.na del 9/4/1962 Rep. 11.838/8135 con cui le p.lle originarie n. 508/a e 507/c del Fg 14 venivano attribuite a [REDACTED] (nato [REDACTED]) *dante causa* degli esecutati.

Formalità pregiudizievoli – Iscrizioni contro

- ✓ Iscrizione del 15/01/2010 n.ri 1921/202 relativa ad Ipoteca Volontaria per notar Francesco Coppa da Montesano s/M Rep. 10975/5527 del 13/01/2010 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario su gli immobili riportati nel CF Fg 14 n. 1931 subb3 e 4 a favore della BCC di Sassano Soc. Coop.

Formazione lotti

I beni oggetto di procedura, essendo due appartamenti autonomi costituiscano **n. 2 LOTTI** e precisamente:

- **LOTTO 1:** Fg 14 n. 1931 sub 3 categ. A/4 cl 3 vani 7 Sup. cat. mq 135 R € 278,37

Via Vincenzo Marone PT



- **LOTTO 2:** Fg 14 n. 1931 sub 4 categ. A/4 cl 5 vani 8,5 Sup. cat. mq 190 R € 460,94
Via Vincenzo Marone P1

Confini

LOTTO 1: UI Fg 14 n. 1931 sub 3 confina ad ovest con Via Vincenzo Marone IV Traversa, ad est in parte con vano scala (BCNC Fg 14 n. 1931 sub2) e per i restanti lati con corte comune (BCNC Fg 14 n. 1931 sub1); detta UI è sovrastante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 6 e sottostante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 4.

LOTTO 2: UI Fg 14 n. 1931 sub 4 confina ad ovest con Via Vincenzo Marone IV Traversa, ad est in parte con vano scala da cui si accede (BCNC Fg 14 n. 1931 sub2) e per i restanti lati con corte comune (BCNC Fg 14 n. 1931 sub1); detta UI è sovrastante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 3 e sottostante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 5.

3) elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

I beni oggetto di procedura di esecuzione immobiliare sono due appartamenti autonomi facenti parte di un fabbricato isolato, multipiano con destinazione residenziale, ubicato in Monte San Giacomo alla Via Vincenzo Marone IV Traversa e sono posti rispettivamente al Piano Terra (**LOTTO 1**) ed al Piano Primo (**LOTTO 2**).

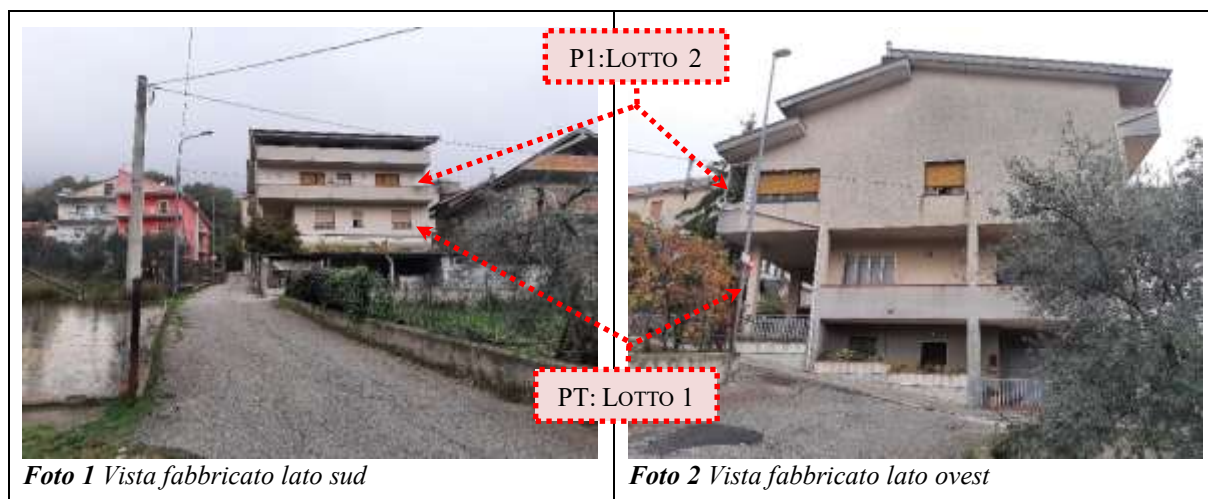
Detti beni ricadono nel centro abitato di Monte San Giacomo, in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete distributiva dell'energia, rete fognaria, etc.) e nelle loro immediate vicinanze sono presenti altri fabbricati a destinazione sempre residenziale. (*si veda Ortofoto – Figura 2 – fonte Google Earth*).



Figura 2 Ortofoto con individuazione fabbricato di cui fanno parte i beni staggiti

Alla luce di quanto innanzi si può affermare che gli immobili risultano ben serviti dal punto di vista delle infrastrutture e di tutti quei servizi che rappresentano la normalità per la zona ove sono ubicati, e sono raggiungibili direttamente con mezzi meccanici.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari staggite è stato costruito nella seconda metà degli anni '70, le strutture portanti sono in c.a., i solai in latero-cemento, le tamponature in laterizi a cassa vuota e la copertura è a tetto; esternamente il fabbricato è rifinito con solo intonaco.



LOTTO 1

CF Fg 14 n. 1931 sub 3 – Proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare staggita, individuata nel CF al Fg 14 n. 1931 sub 3, posta al civ. 3 di Via Vincenzo Marone IV Traversa (già Via Vincenzo Marone snc) è adibita ad abitazione.

La stessa confina ad ovest con Via Vincenzo Marone IV Traversa, ad est in parte con il vano scala (Fg 14 n. 1931 sub2- BCNC ai subb 4 e 5) e per i restanti lati con la corte comune (Fg 14 n. 1931 sub1 BCNC); detta UI è sovrastante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 6 e sottostante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 4 (Lotto 2).

L'appartamento, posto al PT, ha accesso tramite un portico di pertinenza ed è composto da un ingresso (I), un ampio soggiorno (S), una cucina (K), un corridoio, tre camere (C1, C2, C3), un bagno completo (B) oltre un ampio balcone che interessa l'intero prospetto ovest ed un terrazzo sul lato est confinante col vano scala (sub2 - BCNC) ; è presente una scala che collegava originariamente l'appartamento con i locali sottostanti non oggetto di procedura, e come riferito in sede di sopralluogo non utilizzata– si vedano Foto 16-17.

Nel complesso, considerata l'epoca della sua costruzione - seconda metà degli anni '70 - versa in buono stato di conservazione, tanto dal punto di vista strutturale che nelle finiture.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con segato di marmo, tranne il bagno pavimentato con piastrelle di ceramica. Le pareti interne risultano tutte intonacate, alcune completate con idropittura, altre rivestite con carta da parati, mentre quelle della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramiche; gli infissi esterni sono in legno, completati con tapparelle in pvc; l'infisso del soggiorno è dotato di un doppio infisso in alluminio anodizzato; la porta di ingresso è in legno massello; le porte interne sono sempre in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico – sanitario, impianto elettrico, citofonico e TV; è

presente l'impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a metano allacciata alla rete pubblica; nell'ambito del locale soggiorno è presente un camino a legna – *si veda Foto 7.*

Tutti gli impianti tecnologici, da una stima a vista, possono essere ritenuti in buono stato di manutenzione e conformi agli adempimenti di legge riferiti all'epoca della loro realizzazione.

Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



Foto 3 Vista UI dalla via V. Marone IV Traversa



Foto 4 Particolare Ingresso



Foto 5 Vista Soggiorno



Foto 6 Balcone



Foto 7 Vista Soggiorno da Ingresso



Foto 8 Vista Cucina



Foto 9 Vista Ingresso da Corridoio



Foto 10 Vista Corridoio da Ingresso





Foto 11 Vista Camera C1



Foto 12 Particolare Terrazzo-Vano scala



Foto 13 Vista Camera C2



Foto 14 Vista Bagno



Foto 15 Vista Camera C3



Foto 16 Particolare porta di accesso alla scala PT-Piano Seminterrato



Foto 17 Particolare scala collegamento Piano Seminterrato

Non è stato possibile reperire la documentazione relativa ai vari impianti tecnologici, ma risalendo l'unità immobiliare ad un'epoca antecedentemente al 2008 l'assenza dei certificati è sanabile con una dichiarazione di rispondenza degli stessi, sottoscritta da un tecnico abilitato, dopo aver effettuato una serie di prove e verifiche obbligatorie, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario. L'onorario per il rilascio di detta certificazione di legge da parte un professionista abilitato può attestarsi intorno a **€ 500,00** incluso oneri fiscali, oltre eventuali spese.



L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE); l'onorario di un professionista abilitato per l'espletamento di tale incarico può attestarsi intorno a **€ 400,00** incluso oneri fiscali, oltre eventuali spese.

Si riportano di seguito le piante dello stato di fatto dell'unità immobiliare redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



Figura 3 Grafici di rilievo

La **superficie complessiva** (S_c) dell'unità immobiliare è pari a **mq 135,57** [pari ad una superficie utile interna di **mq 103,75** - misurata al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre - oltre una superficie non residenziale di **mq 53,03*0,60**] come meglio specificato nella tabella che segue:

Piano	Destinazione	Su [mq]	Snr [mq]
Terra	INGRESSO	6,99	
	CUCINA	12,15	
	SOGGIORNO	23,80	
	CAMERA C1	16,05	
	CAMERA C2	16,20	
	CAMERA C3	16,84	
	BAGNO	5,77	
	CORRIDOIO	5,95	
	PORTICO		26,28
	BALCONE		19,69
	TERRAZZO		4,60
	SCALA PT-P SEMINT.		2,46
		in uno 103,75	in uno 53,03
$S_c = Su + (Snr * 0,60) = 103,75 + (53,03 * 0,60) = \text{mq } 135,57$			

Tabella 1

L'**altezza interna utile** dell'intero PT è pari a **ml 2,90**.

La **superficie commerciale** (*lorda*), arrotondata al metro quadrato (mq) per eccesso o per difetto, è pari alla somma:

- a. della superficie dei “vani principali e degli accessori diretti”
- b. della superficie omogeneizzata delle “pertinenze ad uso esclusivo” ovvero delle pertinenze di ornamento (balconi, etc.) e delle pertinenze accessorie.

In particolare, ai sensi del DPR 138/98:

- ✓ La superficie dei “vani principali ed accessori diretti” va determinata misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm).
- ✓ La superficie dei balconi, terrazze e simili (pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali ed accessori diretti) viene computata in ragione del 30% fino a mq 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Dopo tutto quanto innanzi opportunamente specificato si procede alla determinazione della superficie commerciale come segue:

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sul</i>	<i>Percentuale</i>	<i>Sup. omogeneizzata</i>
TERRA	ABITAZIONE	126	100%	126
	PORTICO	27	30% <i>fino a 25mq</i> 10% <i>oltre 25mq</i>	8
	BALCONE	21	30% <i>fino a 25mq</i> 10% <i>oltre 25mq</i>	6
	TERRAZZO	5	30% <i>fino a 25mq</i> 10% <i>oltre 25mq</i>	1
Superficie commerciale				mq 141

Tabella 2

Si precisa che per rendere autonoma l'unità immobiliare il collegamento esistente col sottostante piano seminterrato dovrà essere eliminato, previa demolizione della scala e realizzazione del solaio di calpestio.

I costi presunti per attuare tale intervento edilizio possono essere così riassunti:

1. Lavori inclusi oneri di discarica	€ 4.000,00
2. Oneri professionali per pratica edilizia e successiva variazione catastale (incluso oneri fiscali)	€ 1.500,00
3. Diritti di segreteria, bolli etc.	€ 100,00
n uno	€ 5.600,00

Tabella 3

Per una più chiara lettura di quanto su descritto, si rimanda ai rilievi grafici allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente e sono da considerare come se qui trascritti e riportati.

LOTTO_2

CF Fg 14 n. 1931 sub 4 – Proprietà XXXXXXXXXX

L'unità immobiliare staggita, individuata nel CF al Fg 14 n. 1931 sub 4, posta al civ. 5 di Via Vincenzo Marone IV Traversa (già Via Vincenzo Marone snc) è adibita ad abitazione.

La stessa confina ad ovest con Via Vincenzo Marone IV Traversa, ad est in parte con il vano scala da cui si accede (BCNC Fg 14 n. 1931 sub2) e per i restanti lati con la corte comune (BCNC Fg 14 n. 1931 sub1); detta UI è sovrastante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 3 (Lotto 1) e sottostante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 5.

L'appartamento, posto al P1, ha accesso tramite un vano scala comune con l'UI posta al P2 (Bcnc Fg 14 1931 sub 2) ed è composto da un ampio disimpegno rispetto al quale da una parte si trova una cucina abitabile (K), con annesso ripostiglio, ed un ampio soggiorno-pranzo (S-P) e dall'altra parte è posta la zona notte, composta da tre camere (C1, C2, C3) e due bagni completi (B1 e B2) disimpegnati da un comodo corridoio; sono presenti due balconi che interessano rispettivamente i prospetti nord e sud.

Nel complesso l'UI versa in buono stato di conservazione, tanto dal punto di vista strutturale che nelle finiture tipiche della metà degli anni '80.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di ceramica ad eccezione delle tre camere (C1, C2 e C3) pavimentate con parquet in legno.

Le pareti interne risultano tutte intonacate e completate con idropittura, mentre quella dell'angolo cottura in cucina e quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche; gli infissi esterni sono in legno, completati con tapparelle in pvc; le porte interne, incluso quella di caposcala, sono in legno e vetro "all'inglese".

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico – sanitario, impianto elettrico, citofonico e TV; è presente l'impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a metano allacciata alla rete pubblica; nell'ambito del locale soggiorno-pranzo è presente un camino a legna – *si veda Foto 26*.

Tutti gli impianti tecnologici, da una stima a vista, possono essere ritenuti in buono stato di manutenzione e conformi agli adempimenti di legge riferiti all'epoca della loro realizzazione.

Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



Foto 18 Particolare ingresso Vano scala (sub 2 Bcnc)



Foto 19 Particolare Vano scala (sub 2 Bcnc)



Foto 20 Vista Disimpegno



Foto 21 Cucina



Foto 22 Cucina -Ripostiglio



Foto 23 Vista Balconel

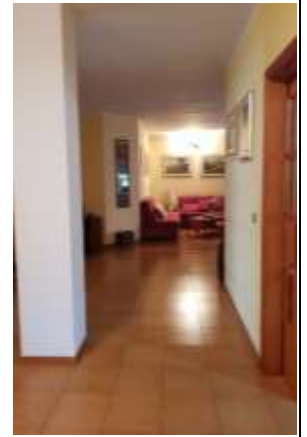


Foto 24 Vista Disimpegno-S-P



Foto 25 Vista Soggiorno-Pranzo



Foto 26 Particolare camino





Foto 27 Vista Soggiorno-Pranzo



Foto 28 Accesso Corridoio zona notte



Foto 29 Vista Corridoio da B1



Foto 30 Particolare corridoio



Foto 31 Vista Camera C1



Foto 32 Vista Camera C2





Foto 33 Vista Camera C3



Foto 34 Vista Bagno B1



Foto 35 Vista Bagno B1



Foto 36 Balcone 2

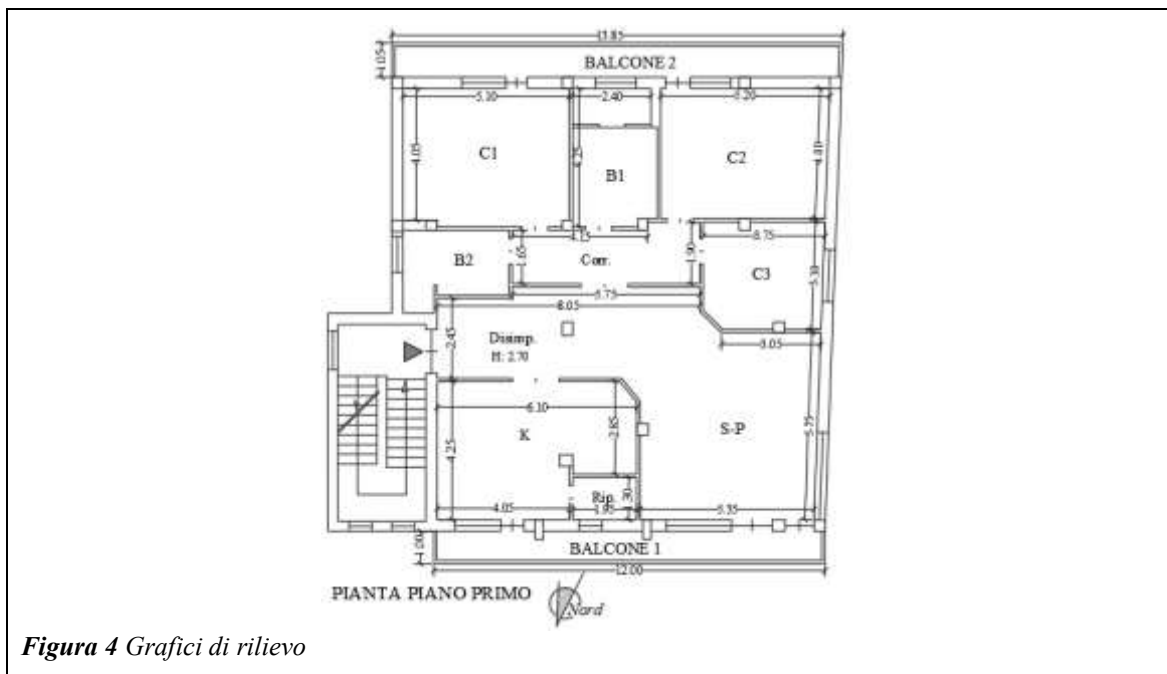


Foto 37 Particolare caldaia P. Semint.

Non è stato possibile reperire la documentazione relativa ai vari impianti tecnologici, ma risalendo l'unità immobiliare ad un'epoca antecedentemente al 2008 l'assenza dei certificati è sanabile con una dichiarazione di rispondenza degli stessi, sottoscritta da un tecnico abilitato, dopo aver effettuato una serie di prove e verifiche obbligatorie, con onere e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario. L'onorario per il rilascio di detta certificazione di legge da parte un professionista abilitato può attestarsi intorno a **€ 500,00** incluso oneri fiscali, oltre eventuali spese.

L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE); l'onorario di un professionista abilitato per l'espletamento di tale incarico può attestarsi intorno a **€ 400,00** incluso oneri fiscali, oltre eventuali spese.

Si riportano di seguito le piante dello stato di fatto dell'unità immobiliare redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



La **superficie complessiva** (S_c) dell'unità immobiliare è pari a **mq 171,28** [pari ad una superficie utile interna di **mq 157,15** - misurata al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre - oltre una superficie non residenziale di **mq 23,55*0,60**] come meglio specificato nella tabella che segue:

Piano	Destinazione	Su [mq]	Snr [mq]	
Terra	DISIMPEGNO	20,59		
	CUCINA K	22,78		
	RIPOSTIGLIO	2,56		
	SOGGIORNO - PRANZO S-P	30,03		
	CAMERA C1	21,42		
	CAMERA C2	20,44		
	CAMERA C3	11,79		
	BAGNO B1	10,66		
	BAGNO B2	6,99		
	CORRIDOIO	9,89		
	BALCONO 1			10,62
	BALCONO 2			12,93
		<i>in uno 157,15</i>	<i>in uno 23,55</i>	
$S_c = S_u + (S_{nr} * 0,60) = 157,15 + (23,63 * 0,60) = \text{mq } 171,28$				

Tabella 4

L'**altezza interna utile** dell'intero PT è pari a **ml 2.70**.

La **superficie commerciale (lorda)**, arrotondata al metro quadrato (mq) per eccesso o per difetto, è pari alla somma:

- della superficie dei "vani principali e degli accessori diretti"
- della superficie omogeneizzata delle "pertinenze ad uso esclusivo" ovvero delle pertinenze di ornamento (balconi, etc.) e delle pertinenze accessorie.

In particolare, ai sensi del DPR 138/98:

- ✓ La superficie dei "vani principali ed accessori diretti" va determinata misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (i muri interni e quelli

- perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm).
- ✓ La superficie dei balconi, terrazze e simili (pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali ed accessori diretti) viene computata in ragione del 30% fino a mq 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Dopo tutto quanto innanzi opportunamente specificato si procede alla determinazione della superficie commerciale come segue:

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sul</i>	<i>Percentuale</i>	<i>Sup. omogeneizzata</i>
TERRA	ABITAZIONE	181	100%	181
	BALCONE 1	12	30% fino a 25mq 10% oltre 25mq	4
	BALCONE 2	14	30% fino a 25mq 10% oltre 25mq	4
Superficie commerciale				mq 189

Tabella 5

Per una più chiara lettura di quanto su descritto, si rimanda ai rilievi grafici allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente e sono da considerare come se qui trascritti e riportati.

4) procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari staggite non risulta riportato in mappa; analogamente si rileva che la strada d'accesso, denominata via Vincenzo Marone IV Traversa, non è riportata in mappa in corrispondenza del lotto del fabbricato *de quo* - si veda Figura 5.

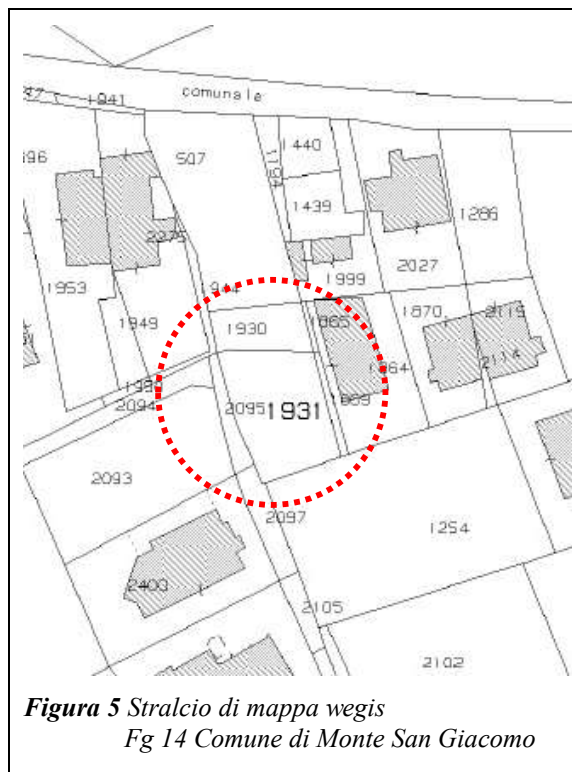


Figura 5 Stralcio di mappa wegis
Fg 14 Comune di Monte San Giacomo



Figura 6 Sovrapposizione Ortofoto- mappa catastale
Fonte <https://geoportale.provincia.salerno.it/>.

Il lotto su cui è stato edificato il fabbricato era costituito dalle particelle originarie n.ri 508 e 1287 (generata dalla p.lla 507/c) del Fg 14, entrambe intestate a Caporrino Giuseppe (nato il 14/1/1923) *dante causa* degli esecutati.

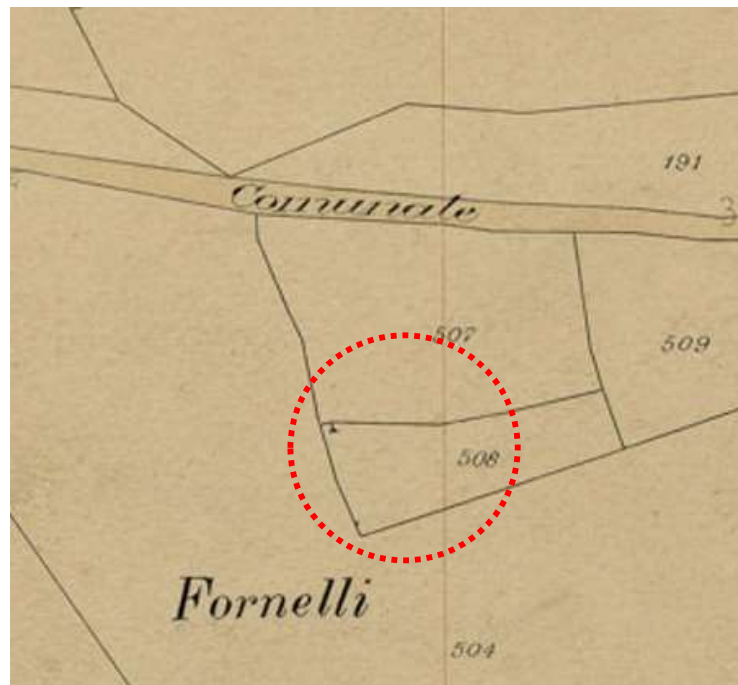


Figura 7 Stralcio di mappa di Impianto Fg 14 Comune di Monte San Giacomo

Con atto di Donazione e Divisione per notar Giovanni Spinelli del 9/4/1962 Rep. 11838/8135 (Titolo consultato dalla scrivente presso l'Ag. delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno) venivano attribuite al *dante causa* dei debitori le p.lle n. 508/a di are 4.07 e 507/c di are 5.49.

Dette particelle sono riportate in catasto alla Partita n. 4781 intestata alla Ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale proprietario ed individuate rispettivamente con i numeri di mappa 508 di are 4.07 e 1287 di are 1.54 - *si veda Visura Registro partita catastale all.A13*.

Non è stato possibile allo stato attuale verificare se la p.lla 507/c sia stata riportata nel rogito di cui innanzi con una estensione errata (are 5.49) o effettivamente sia intervenuto successivamente un atto di aggiornamento catastale in base al quale tale superficie sia stata modificata (are 1.54).

Da indagini effettuate presso l'Ag. delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Salerno è emerso che il fabbricato è stato dichiarato in catasto con Tipo di Frazionamento e Mappale n. 6704 del 29/12/1995 acquisiti al protocollo rispettivamente il TF col n. 4398/96 ed il TM col n. 4399/1996.

Con detto atto di aggiornamento sono state soppresse le p.lle n. 508 e 1287 e sono state generate la p.lla 1931, su cui insiste il fabbricato *de quo* (censita come Ente Urbano di mq 476) nonché la p.lla 1930 posta a sud del fabbricato; entrambe le particelle non sono correttamente rappresentate in mappa - *si veda Figura 5*.

Ad ogni buon fine si precisa che la p.lla 1930 non è oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

Risulta agli atti del catasto l'elaborato planimetrico presentato in data 8/5/1997 e di seguito riportato.

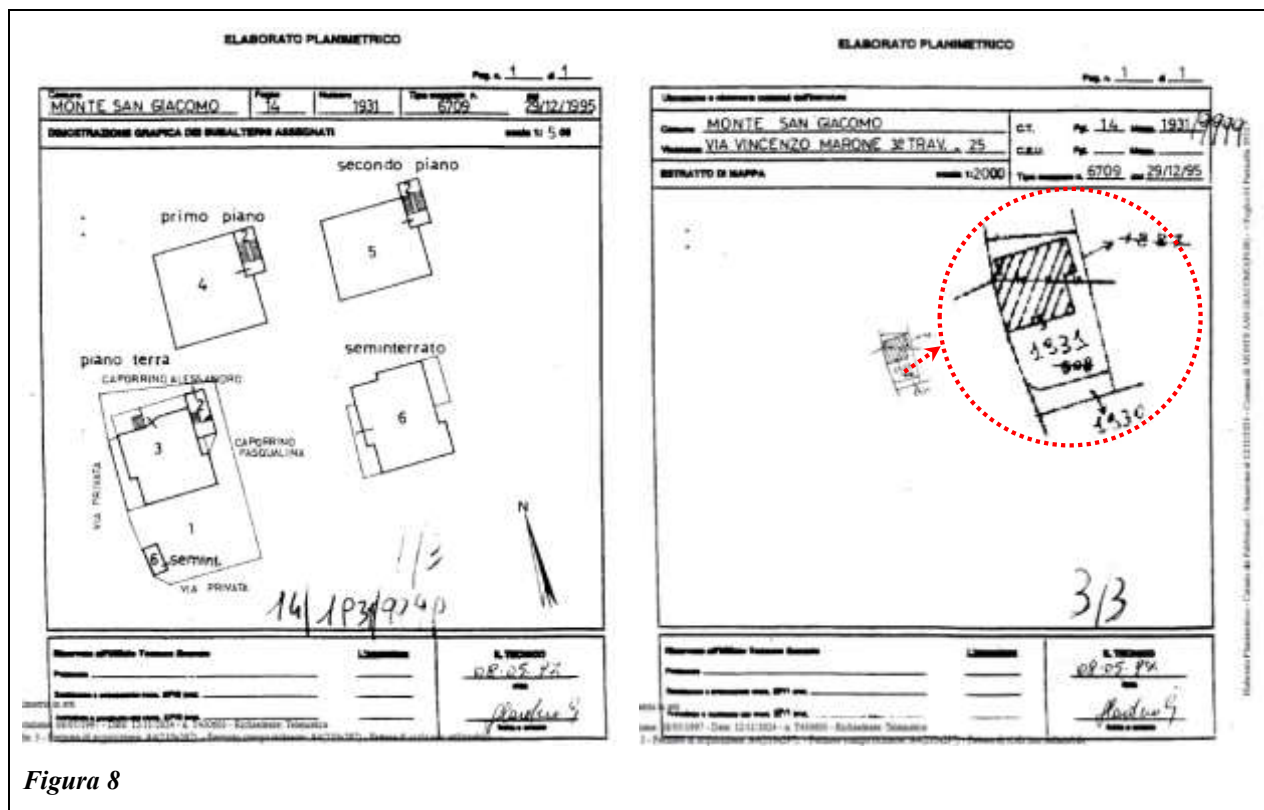


Figura 8

Si rileva che su detto elaborato planimetrico il Tipo Mappale è indicato erroneamente col n. 6709 e non col n. 6704 del 29/12/1995.

LOTTO 1

CF Fg 14 n. 1931 sub 3 – Proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare staggita costituente il LOTTO 1 è censita nel CF del Comune di Monte San Giacomo come segue:

- Fg 14 n. 1931 sub 3 categ. A/2 cl 3 vani 7 Sup. cat. tot.mq 135 R € 278,37 via Vincenzo Marone snc PT

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento per cui è causa, nella relativa Trascrizione, nonché nella Trascrizione del 19/03/2007 n.ri 14977/9274 inerente all'Atto di Donazione per notar Francesco Coppa da Montesano s/M del 20/12/2006 Rep. 3834/1684 con cui l'UI di cui al Fg 14 n. 1931 sub 3 veniva donata per la piena proprietà a [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

L'unità immobiliare staggita, è stata dichiarata nel CF con Costituzione del l'8/5/1997 prot. n. 1498.

Dall'esame della planimetria catastale n. T432481, acquisita dalla scrivente in data 12/11/2024, non si rilevano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione catastale – *Figure 10 e 11*

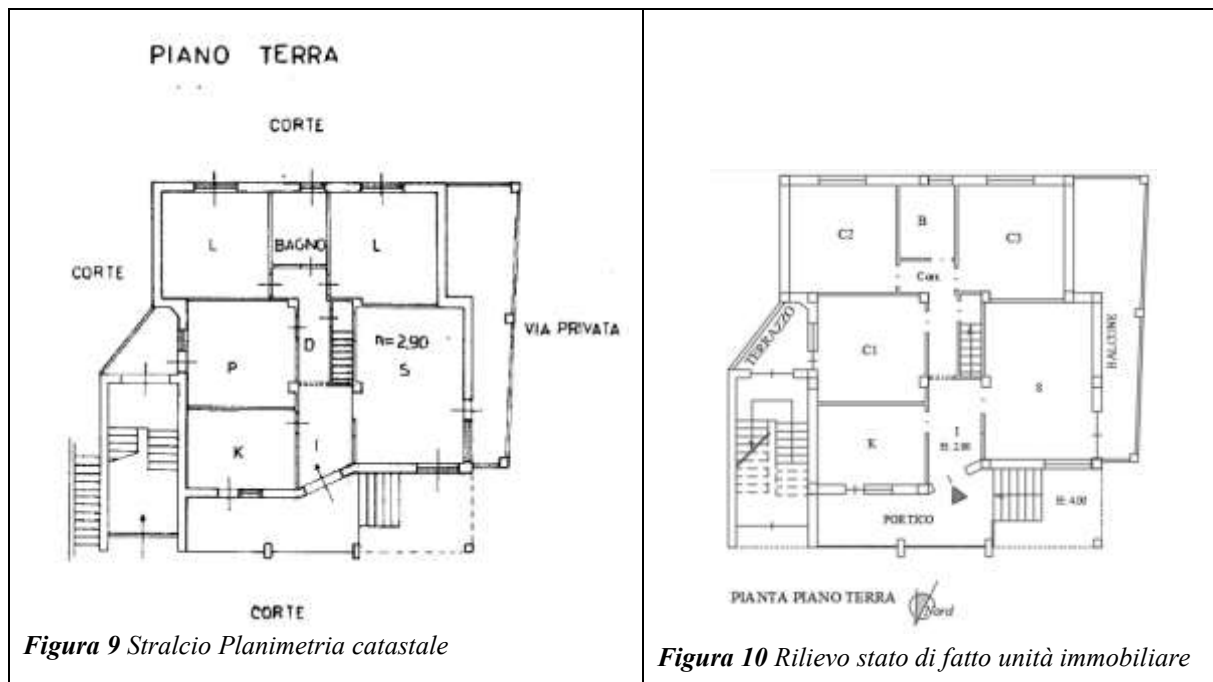


Figura 9 Stralcio Planimetria catastale

Figura 10 Rilievo stato di fatto unità immobiliare

Confronto tra planimetria catastale e pianta di rilievo unità immobiliare

LOTTO_2

CF Fg 14 n. 1931 sub 4 – Proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare staggita costituente il LOTTO 2 è censita nel CF del Comune di Monte San Giacomo come segue:

- Fg 14 n. 1931 sub 4 categ. A/2 cl 5 vani 8,5 Sup. cat. tot.mq 190 R € 460,94 via Vincenzo Marone snc P1

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento per cui è causa, nella relativa Trascrizione, nonché nella Trascrizione del 19/03/2007 n.ri 14978/9275 inerente all'Atto di Donazione per notar Francesco Coppa da Montesano s/M del 20/12/2006 Rep. 3834/1684 con cui l'UI di cui al Fg 14 n. 1931 sub 4 veniva donata per la piena proprietà a [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

L'unità immobiliare staggita, è stata dichiarata nel CF con Costituzione del l'8/5/1997 prot. n. 1498.

Dall'esame della planimetria catastale n. T432546, acquisita dalla scrivente in data 12/11/2024, non si rilevano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione catastale - *Figure 11 e 12*.

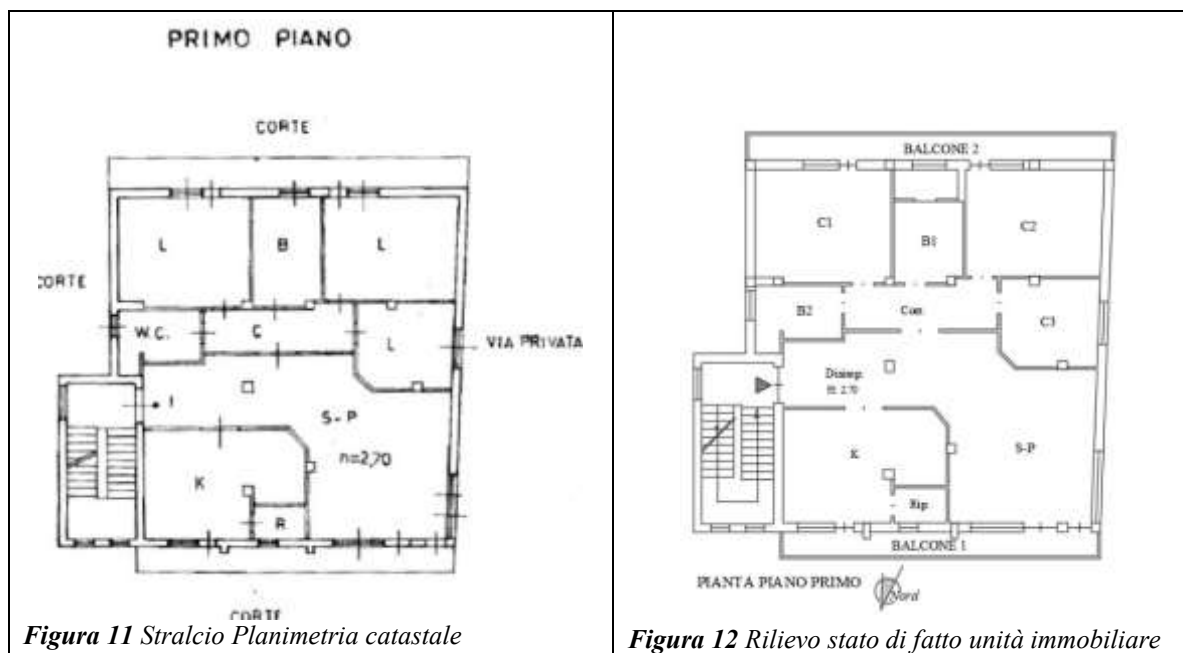


Figura 11 Stralcio Planimetria catastale

Figura 12 Rilievo stato di fatto unità immobiliare

Confronto tra planimetria catastale e pianta di rilievo unità immobiliare

5) verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Al fine di verificare la regolarità dell’immobile oggetto di perizia sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono state effettuate delle ricerche presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Monte San Giacomo previo richiesta di accesso agli atti, trasmessa a mezzo Pec il 20/11/2024.

A seguito di tale richiesta in data 24/1/2025 è stata trasmessa a mezzo Pec alla scrivente, dal Responsabile dell’Area tecnica del Comune, la relativa documentazione.

Dall’esame di detta documentazione è stato possibile appurare quanto segue.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari staggite, è stato costruito con Licenza Edilizia n. 331 del 5/6/1974 a nome di [REDACTED] sui terreni contraddistinti in catasto coi mappali 1287 e 508 (oggi 1931) del Fg 14.

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 2902 del 23/12/2003 ai sensi della L. 47/85 a nome di [REDACTED] nato il [REDACTED].

È stato rilasciato in data 8/5/1995 un CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA ai sensi dell’art. 35 della L. 47/85 a firma dell’arch. Raffaele Accetta iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 299 - *si veda all. E*

Il fabbricato non è fornito di Certificato di Agibilità come attestato dal Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Monte San Giacomo - *si veda all. C1*.

Detto fabbricato ricade in zona “B” (residenziale di completamento) del PRG vigente nel Comune di Monte San Giacomo - *si veda all. C1*.

Si riportano di seguito i grafici delle due unità immobiliare allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 2902 del 23/12/2003 e quelli di RILIEVO.

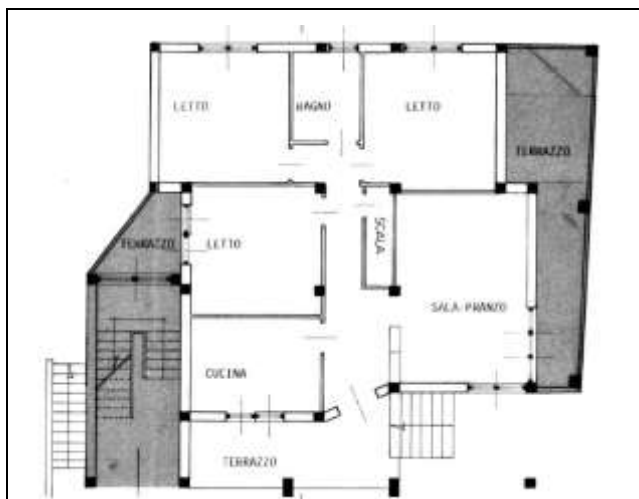


Figura 13 Pianta PT – C.E. in sanat. Prot n. 2902/2003



Figura 14 Rilievo stato di fatto PT

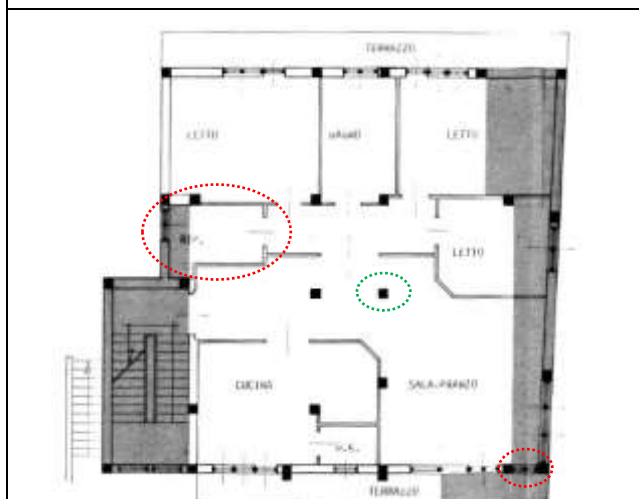


Figura 15 Pianta P1 – C.E. in sanat. Prot n. 2902/2003



Figura 16 Rilievo stato di fatto P1

Dal confronto dei grafici di cui di cui innanzi si rileva che al PT (LOTTO 1 – sub 3) non sono presenti difformità, mentre al PI (LOTTO 2 – sub 4) il ripostiglio previsto nella zona notte è stato trasformato in bagno (B2) ed un vano finestra, nell’ambito del locale adibito a soggiorno-pranzo, è stato trasformato in balcone, come evidenziato con tratto rosso sui grafici innanzi riportati, si rileva altresì una diversa rappresentazione di un pilastro, come evidenziato con tratto verde–Figure 16 e 17.

Le difformità riscontrate rispetto a quanto autorizzato sono sanabili tramite la Richiesta di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ai sensi dell’art. 36 bis del DPR 380/2001 s.m.i., che dovrà essere presentata dall’aggiudicatario.

I costi presunti per la sanatoria edilizia possono essere così riassunti:

1. Oblazione per Accertamento di Conformità, diritti di segret. etc	€ 600,00 *
2. Oneri professionali per Accertamento di conformità incluso oneri fiscali	€ 1.000,00

*Si fa presente che detto importo è presunto e va determinato dal Responsabile del Procedimento dell’UTC di Monte San Giacomo.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica del 24/01/2025 – prot. 307/2025, relativo al mappale di cui Fg 14 n. 1931- *si veda all. C1.*

6) indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Entrambi i beni staggiti sono occupati dagli esecutati.

7) specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- a) L'unità immobiliare staggita non fa parte di un condominio.
- b) I beni pignorati:
 - ✓ non sono gravati da censo, livello o uso civico;
 - ✓ non sono soggetti a vincolo storico-artistici;
 - ✓ non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità
– si veda CDU *all. C1.*
- c) L'area dove ricade l'immobile *de quo* è interessato dal vincolo ZPS (Zona di protezione speciale) di cui alla direttiva Habitat 92/43/CEE - si veda CDU *all. C1.*
- d) Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso i Registri Immobiliari di Salerno - (*si vedano ispezioni ipotecarie n. T170520 e n. T170726 del 21/10/2025- all. F1, F2*) oltre alla Trascrizione relativa al pignoramento originante la presente procedura espropriativa
 - ✓ non risultano trascrizioni di domande giudiziali sui beni pignorati;
 - ✓ non risultano atti impositivi di servitù.

Per quanto riguarda gli “oneri gravanti sui beni”

- ✓ **Saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

1) *Iscrizioni:* quelle ipotecarie indicate in risposta al **punto 2)** e precisamente:

- ✓ Iscrizione del 15/01/2010 n.ri 1921/202 relativa ad Ipoteca Volontaria per notar Francesco Coppa da Montesano s/M Rep. 10975/5527 del 13/01/2010 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario su gli immobili riportati nel CF Fg 14 n. 1931 subb3 e 4 a favore della BCC di Sassano Soc. Coop.
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:* oltre al Pignoramento per la procedura di che trattasi sulle unità staggite: NESSUNA

8) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

9) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non esistono pesi od oneri sul bene pignorato.

10) fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):



NESSUNA

- 2) Eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute: NESSUNA
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NESSUNA
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati: NESSUNO
(si vedano ispezioni ipotecarie n. T170520 e n. T170726 del 21/10/2025- all. F1, all. F2)

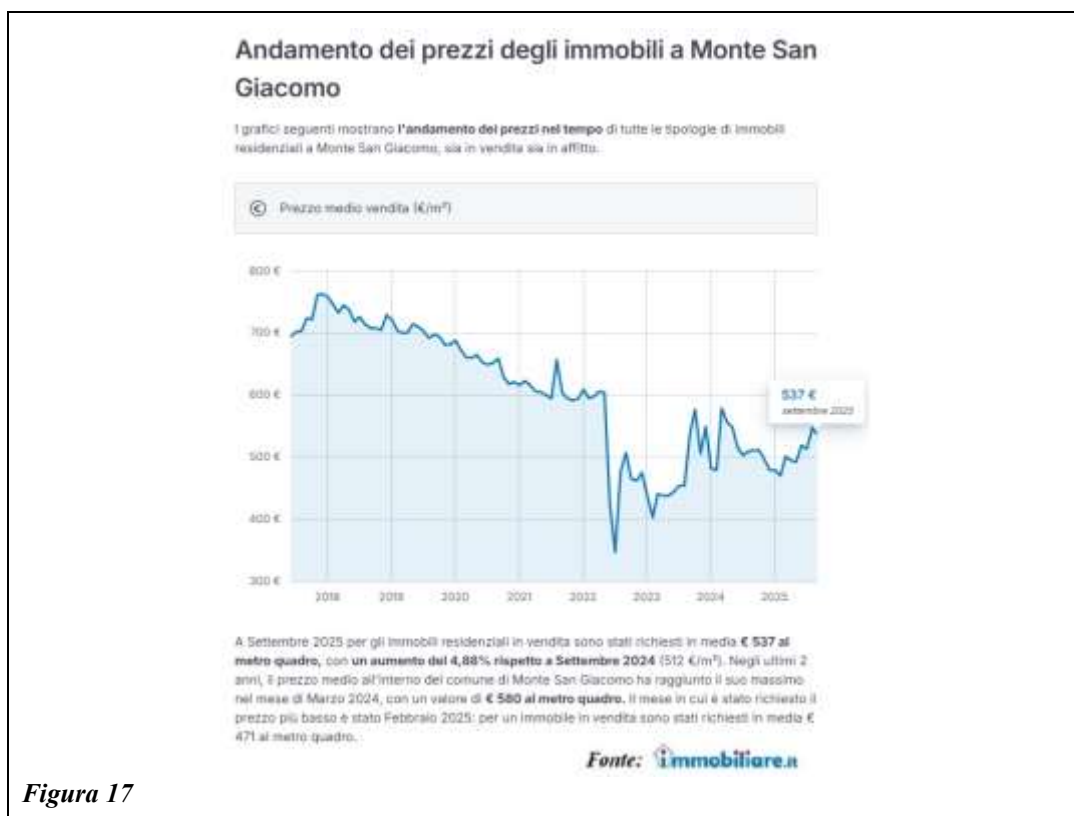
11) **procedere alla valutazione dei beni**

Al fine della ricerca del probabile prezzo di mercato dei beni staggiti costituenti il **LOTTO 1** ed il **LOTTO 2** si è ritenuto opportuno dover procedere con il METODO COMPARATIVO, effettuando una rigorosa indagine relativa ai prezzi di compravendita unitari trattati nella zona per immobili con destinazione residenziale attraverso la consultazione di borsini di immobiliari on line operanti nella zona (Immobiliare.it, Borsino Immobiliare.it), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate) e di Tecnici locali, per poi adeguare tali valori alle caratteristiche dell'unità immobiliare staggita.

A. **Borsini Immobiliari**

1. Il borsino di Immobiliare.it fornisce l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Monte San Giacomo.

In base a tale borsino il prezzo medio di vendita riferito al mese di settembre 2025 è pari a €/mq 537 con un aumento del 4,88% rispetto a settembre 2024.



2. Le quotazioni tratte da Borsino immobiliare.it riferite ad abitazioni poste in stabili di fascia media in Monte San Giacomo indicano un valore medio pari a €/mq 572



Figura 18

B. OMI

Comune Monte San Giacomo Zona centrale/centro urbano B1 riferito al 1° semestre 2025



Figura 19

Ai fini della presente stima si considera la media dei valori innanzi riportati:

$$(\text{€/mq } 510 + \text{€/mq } 650) / 2 = \text{€/mq } 580$$

C. Tecnici locali:

Si considera direttamente la media delle valutazioni dei colleghi tecnici interpellati relative ad immobili con caratteristiche simili ai beni staggiti, posti nel Comune di Monte San Giacomo:

- Fabbricati per abitazioni di tipo civile:
 - Valore min €/mq 550
 - Valore max €/mq 650

Ai fini della presente stima si considera la media dei valori innanzi riportati:

$$(\text{€/mq } 550 + \text{€/mq } 650) / 2 = \text{€/mq } 600$$

La media dei valori innanzi ricavati (p.ti A, B e C) rappresenta il più probabile reale prezzo di mercato unitario (€/mq) per le unità immobiliari adibite ad abitazione in condizioni "normali" ubicate nel centro abitato del Comune di Monte San Giacomo, ovvero

$$(\text{€/mq } 537 + \text{€/mq } 572 + \text{€/mq } 580 + \text{€/mq } 600) / 4 = \text{€/mq } 572,25 \text{ in ct. } \underline{\underline{\text{€/mq } 570}}$$

Dopo tutto quanto innanzi detto si procede alla stima dei singoli Lotti.

LOTTO 1

CF Fg 14 n. 1931 sub 3 – Proprietà XXXXXXXXXX

L'unità immobiliare staggita costituente il LOTTO 1, censita nel CF del Comune di Monte San Giacomo Fg 14 n. 1931 sub 3, presenta una **superficie commerciale** è pari a **mq 141**, come determinata in risposta al **punto 3**).

Viste le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare staggita (distribuzione degli ambienti, dotazione tecnologica, etc.) si ritiene che il probabile valore medio di mercato a metro quadro come innanzi ricavato pari a €/mq 570 si può considerare congruo.

Per cui il più vicino reale prezzo di mercato di detta unità immobiliare è determinato come segue:

$$\text{mq } 141 \times \text{€/mq } 570 = \text{€ } 80.370 \text{ in ct } \underline{\underline{\text{€ } 80.400,00}}$$

(diconsi euro ottantamilaquattrocento/00)

e si può considerare equo e valido sul mercato immobiliare di Monte San Giacomo.

Da detto valore vanno sottratti i vari costi presunti come determinati in precedenza:

a) Dichiarazione di rispondenza impianti	€ 500,00	punto 3)
b) APE	€ 400,00	punto 3)
c) Costi per eliminare collegamento con P. Semint. (lavori, oneri professionali, diritti, etc.)	€ 5.600,00	punto 3) <i>Tabella 3</i>
in uno	€ 6.500,00	

Per cui il valore di mercato del **LOTTO 1** costituito dall'unità immobiliare adibita ad abitazione – Fg 14 n. 1931 sub 3 - ascende a

$$\text{€ } 80.400,00 - \text{€ } 6.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{\text{€ } 73.900,00}}$$

(diconsi euro settantatremilanovenento/00)

LOTTO_2

CF Fg 14 n. 1931 sub 4 – Proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare staggita costituente il LOTTO 3, censita nel CF del Comune di Monte San Giacomo Fg 14 n. 1931 sub 4, presenta una **superficie commerciale** è pari a **mq 189**, come determinata in risposta al **punto 3**).

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare *de qua* (distribuzione degli ambienti, rifiniture, etc.) si propone un incremento percentuale del valore medio di mercato a metro quadro come innanzi ricavato pari al 12%.

Dopo tutto quanto innanzi detto si ritiene che il probabile valore medio di mercato a metro quadro per l'unità immobiliare staggita si può considerare pari a

$$\text{€ /mq } 570 + 12\% = \text{€ /mq } 638,4 \text{ in ct } \text{€ /mq } 640$$

Per cui il più vicino reale prezzo di mercato di detta unità immobiliare, è determinato come segue:

$$\text{mq } 189 \times \text{€ /mq } 640 = \text{€ } 120.960,00 \text{ in c.t. } \text{€ } 121.000,00$$

(diconsi euro centoventunomila/00)

e si può considerare equo e valido sul mercato immobiliare di Monte San Giacomo.

Da detto valore vanno sottratti i vari costi presunti come determinati in precedenza:

a) Dichiarazione di rispondenza impianti	€ 500,00	punto 3)
b) APE	€ 400,00	punto 3)
c) Oblazione per Accert. di Conformità, diritti segr., etc	€ 600,00	punto 5)
d) Oneri professionali per Accertamento di Conformità	€ 1.000,00	punto 5)
in uno	€ 2.500,00	

Per cui il valore di mercato del **LOTTO 2** costituito dall'unità immobiliare adibita ad abitazione – Fg 14 n. 1931 sub 4 - ascende a

$$\text{€ } 121.000,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 118.500,00$$

(diconsi euro centodiciottomilacinquecento/00)

12) procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

- L'UI staggita riportata nel CF al Fg 14 n. 1931 sub 3 (LOTTO 1) è di piena ed intera proprietà di [REDACTED] - bene personale.
- L'UI staggita riportata nel CF al Fg 14 n. 1931 sub 4 (LOTTO 2) è di piena ed intera proprietà di [REDACTED] - bene personale.

13) acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Da CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE rilasciate dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Monte San Giacomo in data 13/11/2024 (*all. L, all. M*) si evince che:

- [REDACTED] è residente in [REDACTED] alla via [REDACTED] e risulta celibe;
- [REDACTED] è residente in [REDACTED] alla via [REDACTED] e risulta celibe.

14) procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

<p>LOTTO 1</p> <p>Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso residenziale posta in abitato di Monte San Giacomo alla Via Vincenzo Marone IV Traversa civ. 3.</p> <p>L'unità immobiliare staggita è censita nel CF del Comune di Monte San Giacomo come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fg 14 n. 1931 sub 3 categ. A/4 cl 3 vani 7 Sup. cat. mq 135 R € 278,37 Via Vincenzo Marone PT <p>Detta unità immobiliare confina ad ovest con Via Vincenzo Marone IV Traversa, ad est in parte con vano scala (BCNC Fg 14 n. 1931 sub2) e per i restanti lati con corte comune (BCNC Fg 14 n. 1931 sub1); detta UI è sovrastante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 6 e sottostante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 4 (Lotto2).</p> <p>La stessa fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, in particolare è posta a PT, ha accesso tramite un portico di pertinenza ed è composta da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina, un corridoio, tre camere, un bagno completo, oltre un ampio balcone che interessa l'intero prospetto ovest ed un terrazzo sul lato est confinante col vano scala (sub2 - BCNC); è presente una scala che collegava originariamente l'appartamento con i locali sottostanti non oggetto di procedura, detto collegamento dovrà essere eliminato.</p> <p>Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare staggita, è stato costruito con Licenza Edilizia n. 331 del 5/6/1974, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 2902 del 23/12/2003 ai sensi della L. 47/85.</p> <p>Detto fabbricato ricade in zona "B" (residenziale di completamento) del PRG vigente nel Comune di Monte San Giacomo.</p> <p>Lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato.</p> <p>Analogamente non si rilevano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione catastale.</p> <p>L'unità immobiliare non è dotata di abitabilità/agibilità, né di certificazione degli impianti, né di attestato di prestazione energetica (APE).</p> <p>PREZZO BASE € 73.900,00</p>
--



LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso residenziale posta in abitato di Monte San Giacomo alla Via Vincenzo Marone IV Traversa civ. 5.

L'unità immobiliare staggita è censita nel CF del Comune di Monte San Giacomo come segue:

- Fg 14 n. 1931 sub 4 categ. A/2 cl 5 vani 8,5 Sup. cat. tot.mq 190 R € 460,94 via Vincenzo Marone snc P1

Detta unità immobiliare confina ad ovest con Via Vincenzo Marone IV Traversa, ad est in parte con il vano scala da cui si accede (BCNC Fg 14 n. 1931 sub2) e per i restanti lati con la corte comune (BCNC Fg 14 n. 1931 sub1); detta UI è sovrastante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 3 (Lotto 1) e sottostante all'UI Fg 14 n. 1931 sub 5.

La stessa, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, in particolare è posta al P1, ha accesso tramite un vano scala comune con l'UI posta al P2 (Benc Fg 14 1931 sub 2) ed è composto da un ampio disimpegno rispetto al quale da una parte si trova la cucina abitabile con annesso ripostiglio ed un ampio soggiorno-pranzo e dall'altra parte è posta la zona notte, composta da tre camere e due bagni completi, disimpegnati da un comodo corridoio; sono presenti due balconi che interessano rispettivamente i prospetti nord e sud.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare staggita, è stato costruito con Licenza Edilizia n. 331 del 5/6/1974, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 2902 del 23/12/2003 ai sensi della L. 47/85.

Detto fabbricato ricade in zona "B" (residenziale di completamento) del PRG vigente nel Comune di Monte San Giacomo.

Sono presenti lievi difformità rispetto a quanto autorizzato, sanabili tramite una Richiesta di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 s.m.i..

Non si rilevano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione catastale.

L'unità immobiliare non è dotata di abitabilità/agibilità, né di certificazione degli impianti, né di attestato di prestazione energetica (APE).

PREZZO BASE € 118.500,00

La scrivente, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto il mandato conferitole, rimette la presente relazione al sig. G.E. competente dott. Aniello Maria De Piano, restando sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede di quanto innanzi.

Sanza, novembre 2025

L'ESPERTO STIMATORE