

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Paola Beatrice

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 45/2010 R.G.E.

I.C.C.R.E.A. BANCA S.p.A.
contro

PERIZIA DI STIMA

IL C.T.U.

Dott. Arch. Daniela Calvanese

data: 13 Agosto 2016

~~DOTT. ARCH. DANIELA CALVANESE~~

Via G.Garibaldi n. 131 - cap 84030 Montesano sulla Marcellana (SA)

Tel e fax 0975863184 cell. 3478438626 e-mail daniela.calvanese@architettisalernopec.it

INDICE

<i>Premessa</i>	pag. 2
<i>Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</i>	pag. 4
<i>Identificazione dei beni oggetto di pignoramento</i>	pag. 5
<i>Formazione dei lotti di vendita</i>	pag. 7
<i>LOTTO A</i>	pag. 8
<i>Descrizione degli immobili</i>	pag. 8
<i>Identificazione catastale degli immobili</i>	pag. 9
<i>Ricostruzione dei passaggi di proprietà</i>	pag. 11
<i>Verifica dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 12
<i>Stato di possesso degli immobili</i>	pag. 16
<i>Elenco formalità pregiudizievoli</i>	pag. 16
<i>Valutazione</i>	pag. 17
<i>Documentazione fotografica</i>	pag. 20
<i>Piante di rilievo</i>	pag. 23
<i>LOTTO B</i>	pag. 25
<i>Descrizione degli immobili</i>	pag. 25
<i>Identificazione catastale degli immobili</i>	pag. 26
<i>Ricostruzione dei passaggi di proprietà</i>	pag. 27
<i>Verifica dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 29
<i>Stato di possesso degli immobili</i>	pag. 30
<i>Elenco formalità pregiudizievoli</i>	pag. 31
<i>Valutazione</i>	pag. 32
<i>Documentazione fotografica</i>	pag. 35
<i>Piante di rilievo</i>	pag. 39
<i>Piante con indicazione delle difformità rilevate</i>	pag. 40
<i>Conclusioni</i>	pag. 41
<i>Allegati</i>	pag. 45

Premessa

Ill.mo G. E. del Tribunale di Lagonegro (PZ) Dott.ssa Paola Beatrice.

In data 20/03/2013, io sottoscritta Arch. Calvanese Daniela, con studio in Via G. Garibaldi, 131 Montesano sulla Marcellana (SA), venivo nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2013 accettavo l'incarico e prestavo il giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Antonio Ansalone presso il Tribunale di Sala Consilina, sottoscrivendo il verbale riportante i seguenti quesiti:

- a) verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- b) 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) 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) identificare catastalmente l'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) ricostruire 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) verificare la 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) indicare lo 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) specificare 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) verificare 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) verificare se i beni pignorati sono 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) 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) Procedere 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.

Il G.E. mi autorizzava a ritirare la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati.

In data 16/07/2014 informavo il G.E. della incompletezza della documentazione ipocatastale e in data 07/01/2016 a S.V.I. mi invitava a proseguire le attività peritali limitatamente all'unità negoziale due della nota di trascrizione del pignoramento.

Con successivo provvedimento del 26.2.2016 la S.V. revocava l'ordinanza del 19.3.2015 nella parte in cui ritiene non dimostrata la continuità ventennale della

trascrizione relativamente al fondo rustico al punto 1 della relazione notarile del 14.1.2015, ritenendo sufficiente, per la vendita del bene stesso << la trascrizione dell'atto di acquisto del 1994 (prodotto in atti) in favore dell'esecutato e l'assenza di trascrizioni successive eseguite contro di lui >> ed invitava << il creditore a manifestare interesse alla prosecuzione della procedura esecutiva anche in riferimento al bene di cui al punto 1) della relazione notarile nel termine di 7 giorni dal ricevimento del presente provvedimento >>.

Con istanze del 2.3.2016 il creditore procedente e il creditore intervenuto manifestavano l'interesse a proseguire la procedura esecutiva su tutti i beni pignorati.

Per la redazione della presente relazione ho eseguito accertamenti presso il Comune di Monte San Giacomo (SA) e presso l'Agenzia del Territorio di Salerno.

Il primo accesso ai beni si è svolto in data 5 Aprile 2016 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Gianpiero Vecchio, del debitore sig. e del figlio sig. . Il secondo accesso ai beni si è svolto in data 14 Luglio 2016 alla presenza del sig. e del mio collaboratore Geom. Domenico Manzo (cfr. verbale).

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ipocatastale è composta dalla Certificazione Notarile ex art. 567, 2° comma e.p.c. redatta in data 06.05.2011 dal dott. Vincenzo De Luca, notaio in Vallo della Lucania, dalla Certificazione Notarile integrativa redatta dallo stesso in data 14.01.2015 e della Certificazione Notarile del 03.06.2015 a firma della dott.ssa Maria Carretta, Notaio in Rionero in Vulture.

Sono state altresì depositate nel fascicolo: nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 11.11.2010 trascritta ai nn. 45331/31777; copia di porzione del foglio di mappa n. 13 del Catasto Terreni del Comune di Monte san Giacomo contenente le p.lle 489 e 532; planimetrie catastali degli immobili in via Vincenzo Marone (sehedra 10/82 e 12/82) e relativi certificati storici catastali; nota di iscrizione di ipoteca volontaria presentata il 29.07.2003, nn. 27450/4800; nota di domanda di annotazione di erogazione parziale presentata il 04.11.2003, nn. 38126/3793; nota di domanda di annotazione di erogazione a saldo presentata il 06.08.2004, nn. 35955/3171.

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Con atto del **07.05.2010**, trascritto all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11.11.2010 ai nn. 45331/31777, a favore di **I.C.C.R.E.A. BANCA S.p.A.** con sede in Roma e contro

veniva eseguito

pignoramento immobiliare sui seguenti beni:

<< a) fondo agricolo di proprietà in comunione legale dei beni dei signori
, dalla superficie catastale di ha 0.25.91

ubicato in Comune di Monte San Giacomo (SA) e censito in C.T. al foglio 13 particella 532 di ha 0.18.04 ed al foglio 13 particella 489 di are 0.07.87 entrambe querceto di 2°, confinante con Via Comunale su due lati, eredi, salvo altri;

b) porzione di fabbricato di piena proprietà di per la quota di un terzo (1/3) e dello stesso in nuda proprietà per i rimanenti due terzi (2/3), gravati da usufrutto a favore di consistenti in un locale ed un appartamento ubicate in Comune di Monte San Giacomo (SA) accatastate con schede presentate all'UTE di Salerno in data 22.12.82 e precisamente:

- scheda n. 10 (garage) cat. C/6 C. 5 Mq 28 R. Cat. Euro 27,48;

- scheda n. 12 (appartamento) cat. A/2 Cl. 5 vani 7 R. Cat. Euro 397,60, confinanti con, salvo altri >>

A seguito degli accertamenti svolti è emerso che:

- la sig.ra è deceduta

in e, dunque, per gli immobili di cui al

punto b) dell'atto di pignoramento, l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà (v. *certificato di morte allegato*);

- in Catasto Terreni risulta che il numero di mappa del terreno al F. 13 p.lla 532 (ha 0.07.87) di cui al punto a) dell'atto di pignoramento è stato soppresso dal 26.04.2004; la soppressione ha originato le particelle 1241 (terreno di ha 0.14.44) e 1242 (fabbricato rurale di ha 0.03.60);

- in Catasto Terreni risulta che il numero di mappa del terreno al F. 13 p.lla 489 (ha 0.07.87) di cui al punto a) dell'atto di pignoramento è stato soppresso dal 26.04.2004; la soppressione ha originato le particelle **1243** (terreno di ha 0.06.82) e **1244** (fabbricato rurale di ha 0.01.05);
- in Catasto Fabbricati dal 20.06.2016, a seguito di variazione per modifica identificativo, il locale destinato a garage, identificato nell'atto di pignoramento con scheda n. 10/82, è riportato con i seguenti dati catastali:
F. 14 p.lla 2259 sub 4, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita € 27,48;
- in Catasto Fabbricati dal 20.06.2016, a seguito di variazione per modifica identificativo, l'appartamento, identificato nell'atto di pignoramento con scheda n. 12/82, è riportato con i seguenti dati catastali:
F. 14 p.lla 2259 sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza: 7 vani, sup. catastale totale: 159 mq, sup. catastale totale escluse arce scoperte: 154 mq, rendita € 379,60.

Formazione dei lotti di vendita

Le caratteristiche degli immobili pignorati mi hanno consentito la formazione dei seguenti lotti di vendita:

LOTTO A

Fondo agricolo in Comune di Monte San Giacomo (SA), alla località Galotti, composto da:

- 1) **terreno** in Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo (SA) al **F. 13 p.lla 1241** (ex p.lla 532), quereeto di classe 2, di ha 0.14.44, R.D. 2,24 R.A. 0,37;
- 2) **fabbricato rurale** (porcilaia) in Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo (SA) al **F. 13 p.lla 1242** (ex p.lla 532), ha 0.03.60;
- 3) **terreno** in Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo (SA) al **F. 13 p.lla 1243** (ex p.lla 489), querceto di classe 2, di ha 0.06.82, R.D. 1,06 R.A. 0,18;
- 4) **fabbricato rurale** in Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo (SA) al **F. 13 p.lla 1244** (ex p.lla 489), ha 0.01.05;

LOTTO B

Appartamento con garage in Comune di Monte San Giacomo (SA) alla via Vincenzo Marone, in Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Giacomo (SA) rispettivamente al:

- 1) **F. 14 p.lla 2259 sub 5** (scheda 12/82), categoria A/2, classe 5, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 158 mq, superficie catastale escluse aree scoperte: 154 mq, rendita: 379,60;
- 2) **F. 14 p.lla 2259 sub 4** (scheda 10/82), categoria C/6, classe 5, consistenza: 28 mq, superficie catastale: 33 mq, rendita: € 27,48.

I beni che compongono i lotti non sono divisibili.

LOTTO A

Descrizione degli immobili

Il fondo agricolo composto da due piccoli terreni, un fabbricato rurale destinato a porcilaia e fienile e una capannone destinato all'allevamento dei suini, è situato in località Galotti del Comune di Monte San Giacomo, a circa 500 metri dal centro abitato. Ricade in zona "E1"- zona agricola comune – del vigente P.R.G.

Gli immobili che compongono il fondo agricolo sono identificati in Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo (SA) con i seguenti dati.

- ✓ **terreno al F. 13 p.lla 1241** (ex p.lla 532), querceto di classe 2, di ha 0.14.44, R.D. 2,24 R.A. 0,37;
- ✓ **fabbricato rurale** (porcilaia) **al F. 13 p.lla 1242** (ex p.lla 532), ha 0.03.60;
- ✓ **terreno al F. 13 p.lla 1243** (ex p.lla 489), querceto di classe 2, di ha 0.06.82, R.D. 1,06 R.A. 0,18;
- ✓ **fabbricato rurale al F. 13 p.lla 1244** (ex p.lla 489), ha 0.01.05;

Il fondo confina nell'insieme a nord con p.lla 525 intestata a , a est con p.lla 933 intestata a , p.lle 533 e 535 intestate a , p.lla 537 intestata ad , a sud con via Galotti, a ovest con strada vicinale, salvo altri.

Si precisa che la strada vicinale che di fatto si sviluppa sul lato ovest del fondo agricolo, sulla mappa catastale attraversa centralmente il fondo.

Il capannone destinato all'allevamento dei suini (p.lla 1242) ha una superficie rettangolare di m² 360. L'altezza interna varia da 2,70 m a 4,20 m. La struttura portante è composta da elementi prefabbricati metallici con muratura laterale di compagnatura in blocchetti di calcestruzzo. Come si evince dal Certificato di Collaudo, il fabbricato è costituito da un reticolo di fondazioni in c.a. a travi rovesce su cui poggia la struttura metallica zincata a caldo. La copertura è a doppia falda di tetto con capriate in acciaio sulle quali poggiano lastre di fibro cemento ecologico e controsoffittatura con lastra isolante di lana vetro. In prossimità dell'ingresso è situato un silos verticale di stoccaggio per il mangime.

Il fabbricato rurale destinato a porcilaia e fienile (p.lla 1244) è composto da due corpi di fabbrica in aderenza. Il corpo minore dalla superficie lorda di m² 40,00, con altezza minima di 2,60 m e massima di m 3,10, si sviluppa su un unico livello destinato a porcilaia; la struttura portante è del tipo mista in cls armato, blocchi di calcestruzzo e laterizi forati e la copertura, a falda unica, è del tipo in lamiera grecata. Il secondo corpo di fabbrica dalla superficie lorda di m² 71,30, si sviluppa su due livelli: il piano seminterrato con porcilaia di m² 46,00, deposito di m² 14,10 e altezza di 2,70 m; il primo piano con fienile di m² 49,00 con altezza minima di 2,25 m e massima di 3,90 m, e ufficio di m² 9,30 con altezza minima di 2,45 m e massima di 3,05 m. La copertura del fienile è a falda unica di tetto del tipo con travi in legno, listelli e soprastante manto di tegole; la copertura dell'ufficio è formata da una soletta di calcestruzzo armato con soprastante intelaiatura in legno e manto di tegole. Tutti i pavimenti sono il cls.

Al primo piano del fabbricato si accede da una scala esterna parzialmente coperta da una tettoia in lamiera grecata.

I terreni sono incolti e, in particolare la p.lla 1241, morfologicamente scoscesa e difficilmente accessibile, è ricoperta da arbusti.

L'intero fondo versa in stato di abbandono e le condizioni di manutenzioni sono carenti.
(cfr grafico di rilievo e fotografie)

Identificazione catastale degli immobili

Dalle visure catastali aggiornate si evince che gli immobili oggetto di pignoramento, componenti il LOTTO A, sono riportati in Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo (SA) con i seguenti identificativi catastali:

- **terreno** al **F. 13 p.lla 1241**, qualità: querceto, classe 2, ha 0.14.44, R.D. 2,24 R.A. 0,37, intestato a ;
- **fabbricato rurale** al **F. 13 p.lla 1242** (ex p.lla 532), ha 0.03.60, intestato a ;
- **terreno** al **F. 13 p.lla 1243**, qualità: querceto di classe 2, di ha 0.06.82, R.D. 1,06 R.A. 0,18, intestato a
- **fabbricato rurale** al **F. 13 p.lla 1244** ha 0.01.05, intestato a

Il fondo confina nell'insieme a nord con p.lla 525 intestata a , a est con p.lla 933 intestata a , p.lle 533 e 535 intestate a , p.lla 537 intestata ad , a sud con via Galotti, a ovest con strada vicinale, salvo altri.

Si precisa che la strada vicinale che di fatto si sviluppa sul lato ovest del terreno al F. 13 p.lla 1243, sulla mappa catastale attraversa centralmente il fondo. A tal proposito, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Monte San Giacomo, in data 22.07.2016 ha certificato << che in data 03.03.2016 è pervenuta al Prot. n. 546 di questo Ente, a nome del predetto , una richiesta di autorizzazione alla permuta, a propria cura e spese, tra:

- a) una porzione di terreno attualmente utilizzato come via rurale denominata "strada per la fontana dei Galotti", situata sulla particella mappale n. 1243 (ex n. 489) del Foglio catastale n. 13 , a confine con le particelle mappali n. 488, 487, n. 1348 (ex n. 485) dello stesso foglio catastale; la richiamata particella mappale n. 1243 risulta, da visure catastali, di proprietà ;
- b) la superficie appartenente al tracciato stradale riportato in catasto come "strada vicinale dei Galotti" situata tra la particella mappale n. 1243 del Foglio catastale n. 13 e la particella mappale n. 1241 (ex n. 532) dello stesso foglio catastale.

e che , pertanto, quanto precede sarà oggetto di argomento del Consiglio Comunale di Monte San Giacomo. >>

Ai fini della vendita si precisa che i fabbricati rurali che risultano accatastrati soltanto al Catasto Terreni, secondo l'art. 2, comma 36 e 37 del D.L. n° 262/06, pur preservando i requisiti di ruralità, dovranno essere censiti anche al N.C.E.U..

Le spese previste per le operazioni di accatastramento ammontano a circa € 1.500,00.

Tali spese resteranno a carico dell'acquirente.

(cfr visure catastali aggiornate, mappe catastali e certificazione del Responsabile dell'Area Tecnica)

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Dalla Certificazione Notarile del 06/05/2011 redatta dal dott. Vincenzo De Luca, notaio in Vallo della Lucania e dalla Certificazione Notarile integrativa redatta dallo stesso in data 14.01.2015, si evince che i terreni al F. 13 p.lle 532 di ha 00.18.04 e p.lla 489 di ha 00.07.87 sono pervenuti a

, coniugato in regime di comunione legale dei beni con

, in virtù di **Atto di**

Compravendita del 13.12.1994, per Notar Ermanno Bonocore, trascritto in data 28.12.1994 ai nn. 34797/26959, contro il

il quale, nel suddetto atto di compravendita, dichiarava di esserne proprietario "per pubblico e pacifico possesso non interrotto da oltre venti anni", e quindi privi di titolo legale trascrivibile.

Dalle visure storiche catastali si evince che:

- il terreno al f. 13 p.lla 532, all'impianto meccanografico del 30.06.1973 risultava intestato ai sigg.
e a seguito di
atto pubblico del 13.12.1994, il terreno è stato intestato a .
Dal 26.04.2004, il numero di mappa 532 è stato soppresso e la soppressione ha originato le p.lle 1241 (terreno di ha 0.14.44) e 1242 (fabbricato rurale di ha 0.03.60);
- il terreno al f. 13 p.lla 489, all'impianto meccanografico del 30.06.1973 risultava intestato al sig.. e a seguito di atto pubblico del 13.12.1994, il terreno è stato intestato a . Dal 26.04.2004, il numero di mappa 489 è stato soppresso e la soppressione ha originato le p.lle 1243 (terreno di ha 0.06.82) e 1244 (fabbricato rurale di ha 0.01.05).

(v. estratto di matrimonio e visure catastali aggiornate)

Verifica dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dall'aggiornato Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che gli immobili al Foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo (SA), p.lle 1241, 1242 (fabbricato rurale) 1243, 1244 (fabbricato rurale), ricadono in "Zona E1" – zona agricola comune del vigente P.R.G. . In tali zone sono consentite:

- A. costruzioni a servizio del fondo agricolo: abitazioni, fabbricati rurali, ricoveri per animali e macchine agricole , etc.
- B. impianti produttivi di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- C. eventuali costruzioni estrattive, cave ed impianti per lo sfruttamento delle risorse del luogo;

e vige il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distacchi dalle strade:
 - mt 60,00 dalle autostrade, raccordi autostradali e svincoli;
 - mt 30,00 dalle strade statali, provinciali e comunali larghe più di mt 10,50
 - mt 20,00 dalle strade provinciali e comunali larghe meno di mt 10,50

per le costruzioni di cui al punto A.:

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,10 mc/mq
 - di cui per abitazioni 0,03 mc/mq
- superficie minima del lotto 3000 mq
- altezza massima 7,50 mt
- distacco minimo dai confini 5,00 mt
- parcheggi inerenti alle costruzioni 5,00 mq/100 mc

per le costruzioni di cui al punto B.:

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,10 mc/mq
- superficie minima del lotto 5000 mq
- altezza in relazione alle esigenze
- distacco minimo dai confini 10,00 mt
- aree per parcheggi di urbanizzazione primaria 8,00 mq/100 mc

per le costruzioni di cui al punto C.:

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,15 mc/mq
- superficie minima del lotto 10000 mq

- altezza in relazione alle esigenze
- distacco minimo dai confini 50,00 mt
- aree per parcheggi di urbanizzazione primaria 8,00 mq/100 mc

Si applicano, altresì, le norme descritte per le zone agricole nella Legge regionale 20 marzo 1982, n. 14

Gli immobili ricadono in zona ZPS (zona a protezione speciale) di cui alla Direttiva "Habitat" 92/43/CEE e in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923, n. 3267.

In merito alla conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati, presso l'UTC del Comune di Monte San Giacomo (SA), per il fabbricato rurale al F. 14 del Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo, p.lla 1242 sono stati esibiti e prodotti in copia i seguenti atti:

1. **Concessione Edilizia n. 34 del 30.11.1995** rilasciata al sig. dal Comune di Monte San Giacomo in data 05.06.1996 per la costruzione di un fabbricato rurale;
2. **Concessione Edilizia n. 5 del 14.02.1997** rilasciata dal Comune di Monte San Giacomo al sig. **per Variante in Corso d'Opera al fabbricato da adibirsi a Porcilaia** costruito con Concessione Edilizia n. 34 del 30.11.1995.
3. **Certificato di Collaudo strutturale del 05.03.1997;**
4. **Autorizzazione allo scarico n. 1674 del 21.03.1997 prot.2434** rilasciata dall'Ufficio Servizi Ecologia e Ambiente della Provincia di Salerno al Sig. , titolare di un fabbricato rurale adibito a porcilaia;
5. **Parere favorevole dell'ASL SA/3 – Unità Operativa Prevenzione Veterinaria – Distretto 112 – sala Consilina**, rilasciata in data 07.04.1997;
6. **Autorizzazione igienico sanitaria del 09.04.1997 prot. 815 all'esercizio per l'allevamento dei suini** da ingrasso nel fabbricato rurale ad uso porcilaia costruito con Concessione Edilizia n. 34, Prot. n° 2600 del 30.11.1995 e della Concessione Edilizia n. 5, Prot. n° 358 del 14.02.1997;
7. **Dichiarazione rilasciata dal Direttore dei lavori del 19.05.1997** rilasciata ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 425 del 22.04.1994;

8. **Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico alla regola d'arte** (art. 9 legge 46/90 e D.M. 20 Febbraio 1992) rilasciato dall'impiantista in data 19.06.1997;
9. **Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte** (art. 9 legge 46/90 e D.M. 20 Febbraio 1992) rilasciato dall'impiantista in data 31.12.1996;
10. **Autorizzazione di Agibilità** per il fabbricato ad uso porcilaia di proprietà del sig. rilasciata in data 21.08.1997.

Per il fabbricato rurale al F. 14 del Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo (SA), p.lla 1244 sono stati esibiti e prodotti in copia i seguenti atti:

1. **Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria** presentata in data 01.03.1995, prot. 447, ai sensi della Legge 23 Novembre 1994 n° 724 e s.m e i., dal sig. per la sanatoria di un << fabbricato ad uso agricolo costituito da un corpo a due piani utilizzati per fienile (primo piano) e porcilaia (P.T.), un corpo aggiunto adibito a deposito (P.T.) e ufficio (P.P.) e un altro corpo aggiunto a un solo piano adibito a porcilaia >>;
2. **Richiesta integrazione** trasmessa dal Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giacomo al sig. in data 26.06.1998, prot. 1441, per il rilascio della Concessione in Sanatoria consistente nella produzione di:
 - ricevuta del versamento della somma complessiva di £ 1.182.000, quale costo di costruzione (£ 882.000) e oneri di urbanizzazione (£ 360.000) da non versare qualora il richiedente esibirà "Attestato in originale di imprenditore agricolo a titolo principale", ai sensi dell'art. 12, della legge 9 maggio 1975, n. 153;
 - planimetria della zona in scala 1:2000 o 1:1000 con indicazioni catastali;
 - planimetria della zona in scala 1:500 con descrizione dettagliata dell'area circostante;
 - certificazione comprovante il possesso dei requisiti per ottenere l'abitabilità e/o agibilità dell'immobile, come descritto dal D.P.R. n. 425 del 22/04/1994;
 - attestazione della qualifica di Coltivatore Diretto e Attestato di Imprenditore Agricolo a titolo principale ;

- titolo di proprietà dell'immobile oggetto di richiesta in sanatoria;
- prove dell'avvenuta presentazione all'Ufficio tecnico Erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento.

Ad oggi, la pratica di condono non risulta integrata per cui la Concessione Edilizia in Sanatoria non è stata rilasciata.

Si precisa che l'aggiudicatario potrà richiedere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria integrando la pratica di condono così come richiesto dal Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Giacomo. Alla somma da versare per il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione si dovranno aggiungere gli interessi legali che saranno meglio calcolati dal Responsabile del Servizio dell'U.T.C..

Ad oggi, la somma complessiva da versare ammonta ad € 1.025,70 oltre spese tecniche che ammontano a circa € 825,00.

Tale somma e le spese tecniche necessarie per il completamento della pratica di condono sono state sottratte al valore stimato dell'immobile e, pertanto, resteranno a carico dell'acquirente.

Per quanto riguarda i terreni, si evidenzia che gli stessi sono stati asserviti con atto di costituzione di vincolo del 27.11.2004 tra il sig. ed il Comune di

Monte San Giacomo per la costruzione di un fabbricato rurale in località "Trustano".

(v. Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato, copia Concessione Edilizia n. 34 del 30.11.1995, Concessione edilizia per Carliante in C.O. n. 5 del 14.02.1997, Certificato di collaudo strutturale del 05.03.1997, Autorizzazione allo scorcio n. 1674 del 21.03.1997, Parere favorevole ASL SA/3 del 07.04.1997, Autorizzazione Igienico sanitaria del 09.04.1997, Dichiarazione del Direttore dei lavori del 19.05.1997, Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, Autorizzazione di Agibilità, richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria del 01.03.1995 e allegati, Richiesta integrazioni del 26.06.1998 per rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria, nota di trascrizione atto di costituzione di vincolo)

Stato di possesso degli immobili

Gli immobili componenti il LOTTO A sono di proprietà del sig.
, coniugato in regime di _____
comunione legale dei beni con il

Dall'estratto di matrimonio si evince che i sigg.
hanno contratto matrimonio in data

Non risultano annotazioni. Gli immobili versano in stato di abbandono e
necessitano di manutenzione. Le spese previste per la manutenzione ammontano a circa
€ 14.060,00.

(v. Estratto di matrimonio).

Elenco formalità pregiudizievoli

Eseguite le visure ipotecarie, ho predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e
trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima, confrontandolo
con l'elenco riportato nelle Certificazioni Notarili.

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 03.11.1995** derivante da
Concessione a garanzia di mutuo condizionato – **R.P. 3246, R.G. 29090**, atto
per Notar Ermanno Bonocore, Rep. 38465 del 26.10.1995, annotata in data
22.07.1997 al n. 1784 per Riduzione Somma e al n. 1785 per Quietanza e
conferma, a favore di I.C.C.R.E.A. ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE
DI CREDITO COOPERATIVO S.P.A. con sede in Roma.
- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 29.07.2003** derivante da
Concessione a garanzia di mutuo – **R.P. 4800, R.G. 27540**, atto per Notar Pietro
Ferrara, Rep. 33052 del 16.07.2003, annotata in data 04.11.2003 al n. 3793 per
Erogazione parziale e in data 06.08.2004 al n. 3171 per Erogazione a saldo, a
favore di I.C.C.R.E.A. ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE DI
CREDITO COOPERATIVO S.P.A. con sede in Roma.
- **TRASCRIZIONE del 11.11.2010, R.P. 31777 R.G. 45331, di ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI del 07.05.2010, rep. N. 339, Pubblico Ufficiale UNEP Sala**

Consilina, a favore di I.C.C.R.E.A. ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO S.P.A. con sede in Roma per la somma di € 100.890,35.

- **TRASCRIZIONE DEL 17.12.2004 – R.P. 44762, R.G. 59643, ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO** per Notar Pietro Ferrara, rep. 39960 del 27.11.2004.

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate).

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.

In linea di massima, nella valutazione di un fondo rustico non si procede alla suddivisione dei singoli beni che lo compongono e non si effettua quindi la stima disgiunta dei fabbricati necessari alla conduzione qualora gli stessi costituiscano l'ordinaria dotazione. Ma, considerato che gli immobili versano in stato di abbandono e, dunque, risultano improduttivi e considerato che il fabbricato rurale destinato a porcilaia si presenta come fabbricato eccedente l'ordinarietà, ritengo opportuno procedere nella valutazione per singoli beni.

Il metodo di stima che meglio si applica alla tipologia di immobili da stimare è quello "sintetico comparativo" con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti.

Come specifica la dottrina dell'estimo, l'utilizzazione del criterio in esame è utilizzabile in quanto è possibile formare una scala di valori noti di beni analoghi attraverso "dati elementari" omogenei di unico tipo. In questa scala può effettuarsi direttamente un sintetico inserimento del bene da stimare in quello dei "gradini" corrispondente al valore del bene che presenta maggior analogia con il bene da stimare.

Nella valutazione ho tenuto conto di variabili come l'ubicazione degli immobili, l'accessibilità, le caratteristiche e le peculiarità della zona, la facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione, il tipo di coltura per i terreni, la consistenza, i vincoli, i dati metriei ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Ho svolto accertamenti sulle recenti compravendite di terreni e fabbricati simili a quelli oggetto di stima e indagini sui prezzi di mercato. Ho tenuto conto, altresì, dei valori fondiari medi unitari dei terreni (suddivisi per Provincia), aggiornati per l'anno 2016 e pubblicati con Decreto Dirigenziale n. 10 del 9 Marzo 2016, sul BURC della Regione Campania n. 21 del 4 Aprile 2016, di cui alla Legge 26.05.1965 N. 590, riferiti ad unità di superfici e a tipi di coltura per la Provincia di Salerno, zona n. 7 - Comune di Monte San Giacomo.

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili.

Per i terreni, il valore medio trovato è di €/ m² 5,00;

per il fabbricato rurale (porcilaia/fienile), il valore medio trovato è di €/ m² 300,00;

per il fabbricato rurale destinato all'allevamento dei maiali (porcilaia), il valore medio trovato è di €/ m² 450,00.

Ne deriva che il valore del terreno in Monte San Giacomo (SA) al **F. 13 p.lla 1241** (ex p.lla 532) di ha 0.14.44 è il seguente:

$$m^2 1.444 \times €/mq 5,00 = \text{€ } 7.220,00$$

il valore del terreno in Monte San Giacomo (SA) al **F. 13 p.lla 1243** (ex p.lla 489) di ha 0.06.82 è il seguente:

$$m^2 682 \times €/mq 5,00 = \text{€ } 3.410,00$$

il valore del fabbricato rurale (porcilaia) in Monte San Giacomo (SA) al **F. 13 p.lla 1242** (ex p.lla 532) di m² 360 è il seguente:

$$m^2 360 \times €/m^2 450,00 = \text{€ } 162.000,00$$

il valore del fabbricato rurale (porcilaia/fienile) in Monte San Giacomo (SA) al **F. 13 p.lla 1244** (ex p.lla 489) di m² 182,60 è il seguente:

$$(m^2 40 + m^2 71,30 + m^2 71,30) \times €/m^2 300,00 = \text{€ } 54.780,00$$

Al valore complessivo vanno sottratte le spese per le operazioni di accatastamento dei fabbricati rurali (€ 1.500,00), le spese per il rilascio della Concessione Edilizia in

Sanatoria per il fabbricato rurale al F. 13 p.lla 1244 (€ 1.850,00) e le spese di manutenzione (€ 14.060,00).

Il valore complessivo degli immobili stimati è pari a:

$$€ 7.220,00 + € 3.410,00 + € 162.000,00 + € 54.780,00 = € 227.410,00$$

Le spese che resteranno a carico dell'acquirente sono:

$$€ 1.500,00 + € 1.850,00 + € 14.060,00 = € 17.410,00$$

Il valore degli immobili componenti il LOTTO A è pari a:

$$€ 227.410,00 - € 17.410,00 = € 210.000,00$$

(euro duecentodiecimila/00).

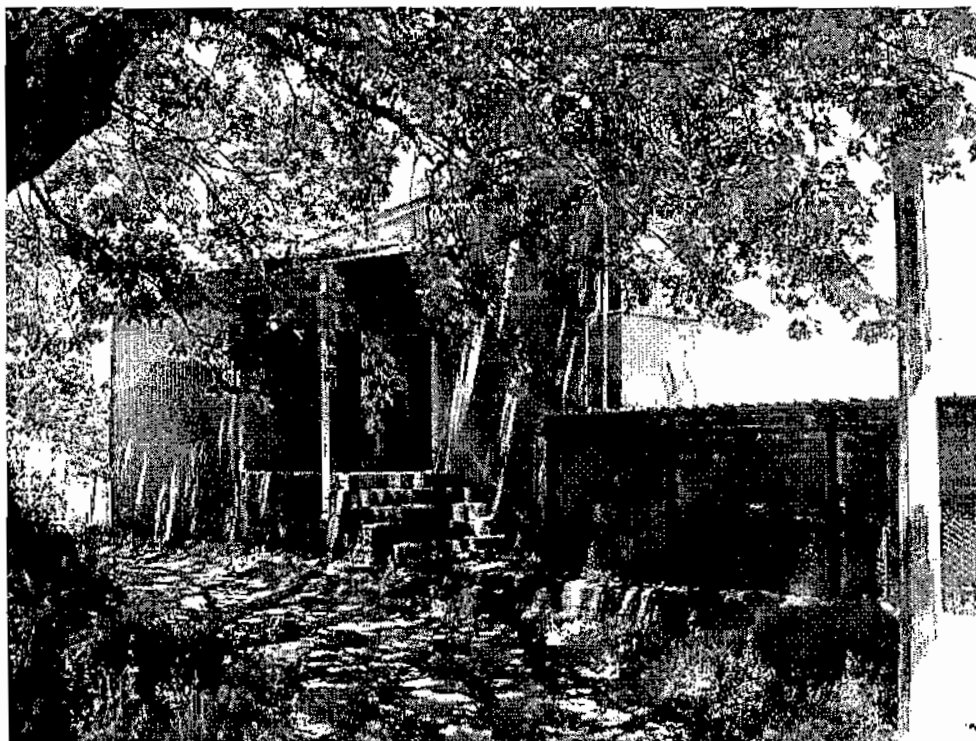


FOTO N. 1 – fabbricato rurale al F. 13 p.la 1244

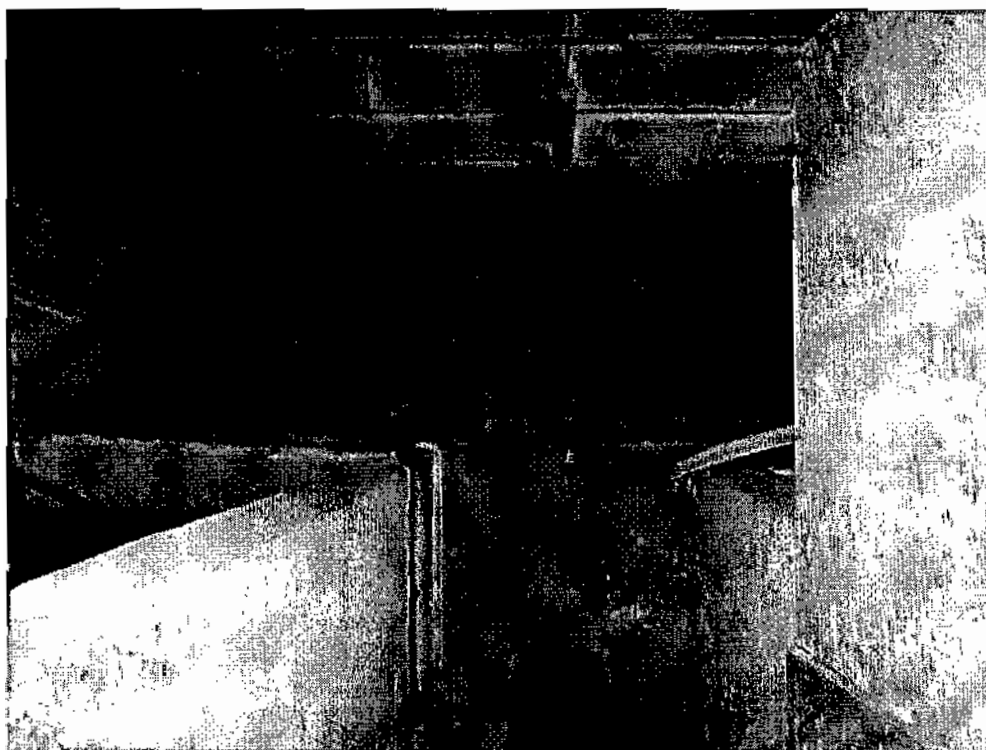


FOTO N. 2 – piano terra del fabbricato rurale al F. 13 p.la 1244



FOTO N. 3 – fabbricati rurali al F. 13 p.lle 1242 e 1244 e terreno al F. 13 p.la 1241



FOTO N. 4 – terreno al F. 13 p.la 1243 e lato ovest porcilaia al F. 13 p.la 1242

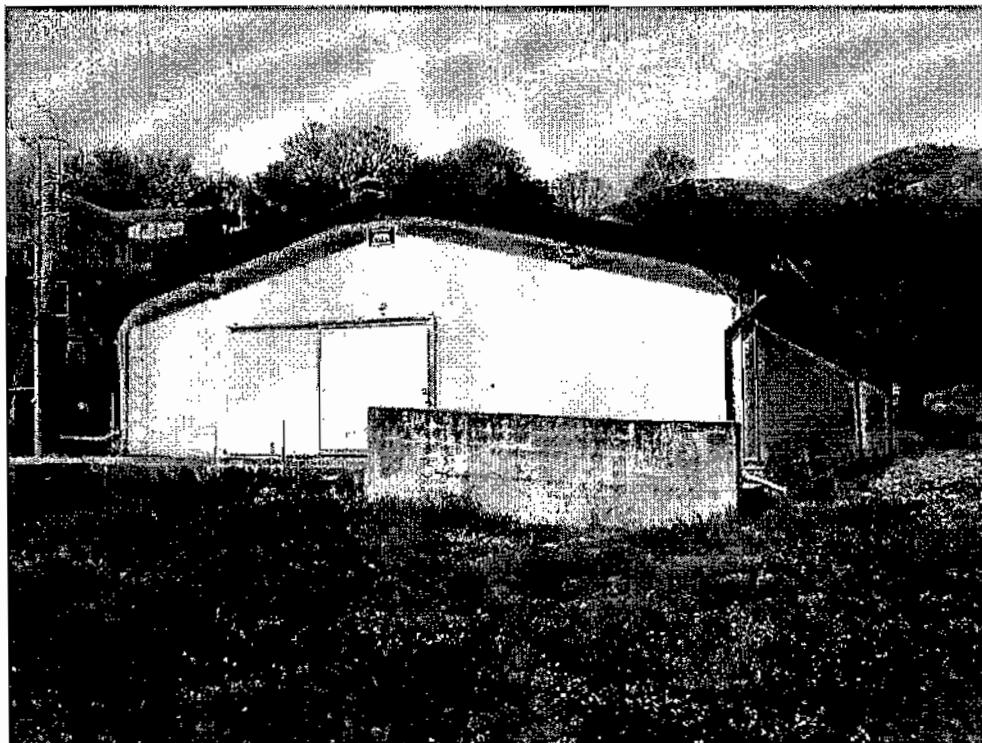


FOTO N. 5 – prospetto sud porcilaia al F. 13 p.lla 1242 e terreno al F. 13 p.lla 1241

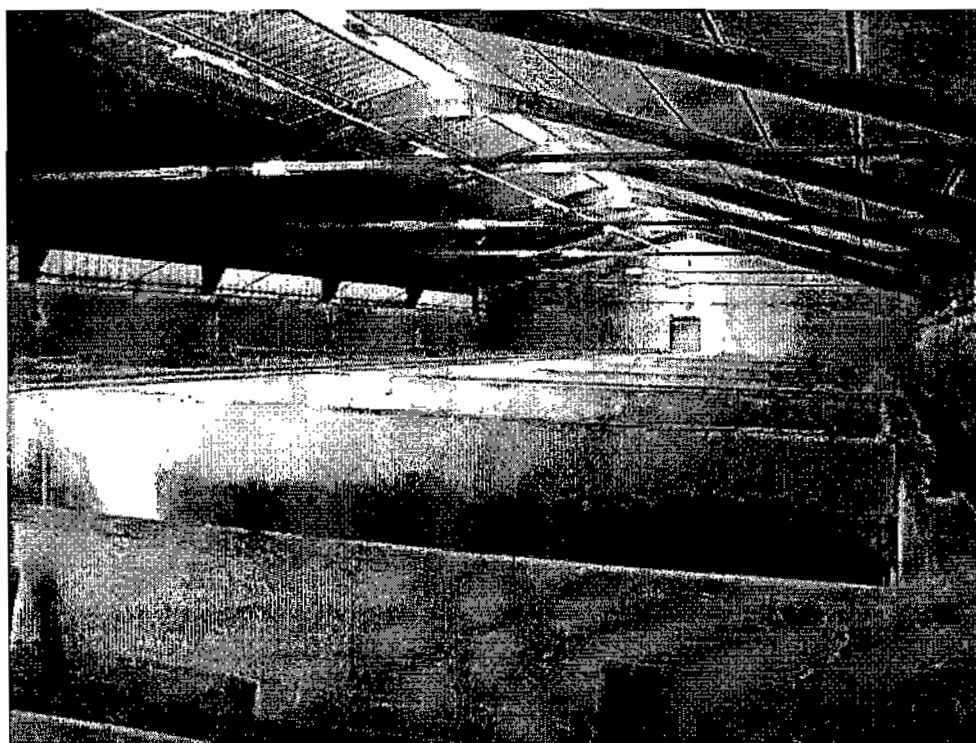
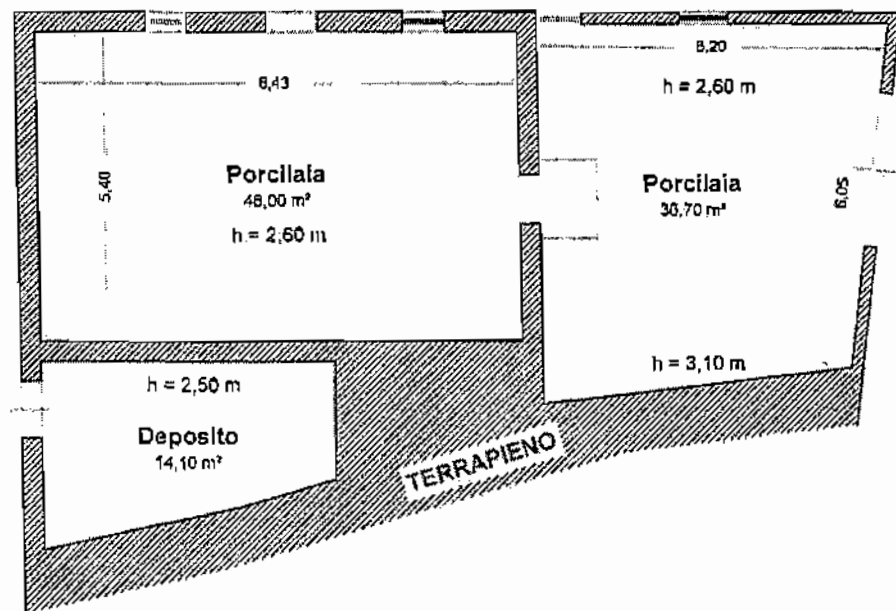
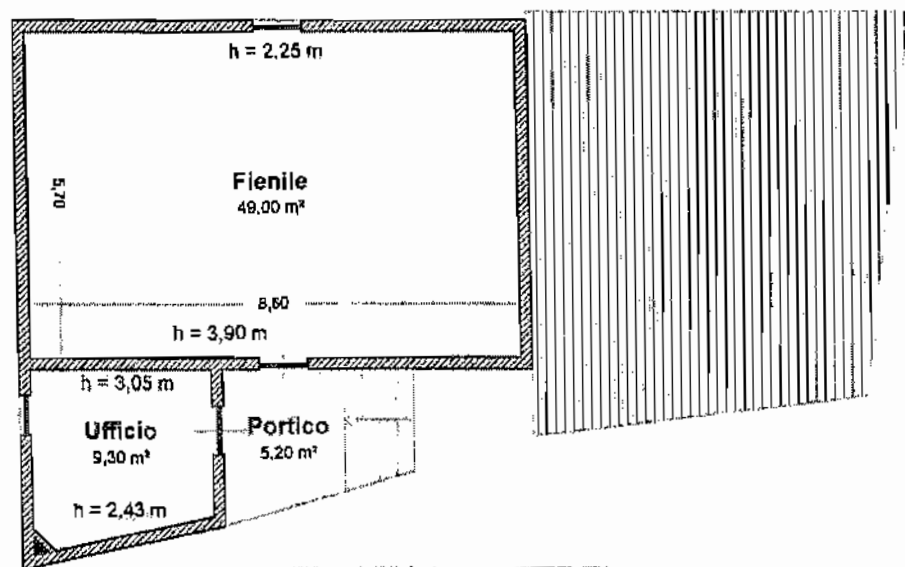


FOTO N. 6 – interno porcilaia

**FABBRICATO RURALE
IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 13 P.LLA 1244 (EX 489)**



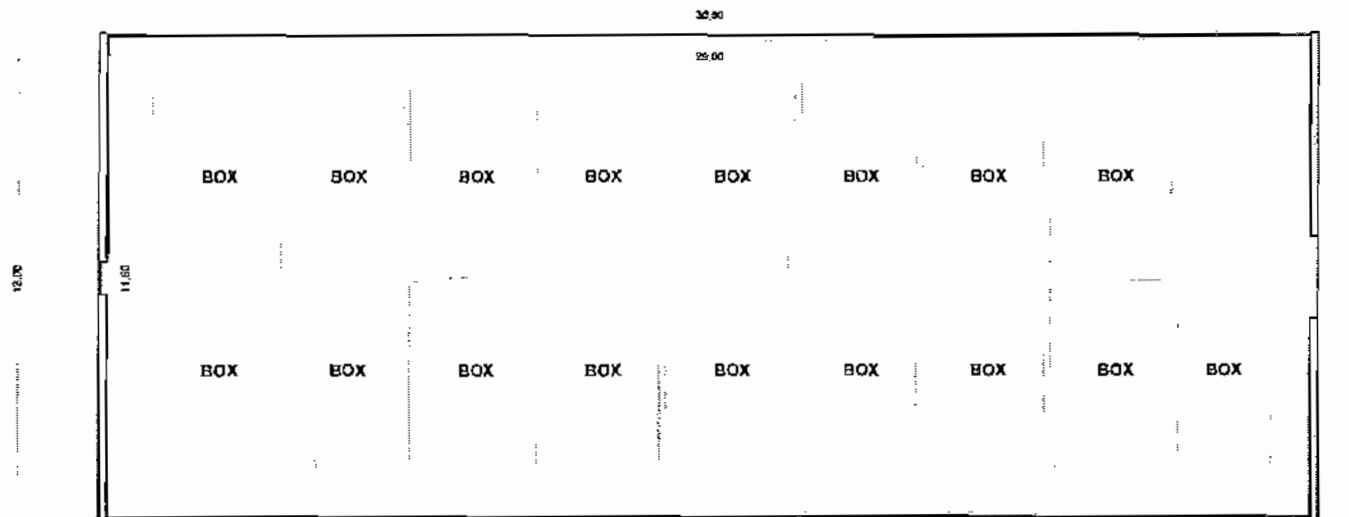
PIANO SEMINTERRATO



PRIMO PIANO

scala 1:100

**RABBRICATO RURALE
IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 13 P.LLA 1242 (EX 532)**



PIANTA PORCILAIA

scala 1:100

LOTTO B

Descrizione degli immobili

Appartamento con garage in Comune di Monte San Giacomo (SA) alla via Vincenzo Marone, siti al secondo piano e al piano terra di un fabbricato su quattro livelli, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Giacomo (SA) rispettivamente al:

- ✓ **F. 14 p.lla 2259 sub 5** (scheda 12/82), categoria A/2, classe 5, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 158 mq, superficie catastale escluse aree scoperte: 154 mq, rendita: 379,60, confinante con soprastante soffitta comune scala comune e con sottostante appartamento corrispondente alla p.lla 2259 sub 3 intestata a ;
- ✓ **F. 14 p.lla 2259 sub 4** (scheda 10/82), categoria C/6, classe 5, consistenza: 28 mq, superficie catastale: 33 mq, rendita: € 27,48, confinante con ingresso e scala comuni e con soprastante appartamento corrispondente alla p.lla 2259 sub 3 intestato a .

L'appartamento comprende un locale a piano terra destinato a cucina rustica con piccolo w.c. e parte della soffitta al terzo piano che, allo stato, si presenta indivisa. A tutti gli ambienti si accede dall'ingresso comune a tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato e dalla scala interna che collega i vari livelli. Al garage, situato al piano terra, vi si accede dalla via Marone e, internamente, dall'ingresso comune. Al locale a piano terra destinato a cucina rustica vi si accede anche dalla Traversa I via Vincenzo Marone.

Il fabbricato è situato al centro del paese e ricade in "zona B" – zona residenziale di completamento del vigente P.R.G.

L'appartamento è composto dall'ingresso, dal soggiorno/ salotto con angolo cottura, dal bagno e da tre camere da letto. Un ampio balcone corre sui due lati dell'abitazione. L'altezza interna è pari a m 2,84. La superficie netta è di m² 133,25 a cui vanno aggiunti m² 13,70 di balconi. Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali del fabbricato, per quanto possibile visionare, la struttura portante dell'edificio è composta

da pilastri e travi è in cemento armato e solai in latero cemento, 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.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'appartamento è provvisto di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo. Gli infissi, oscurabili con persiane esterne avvolgibili, sono del tipo in legno; il portone d'ingresso è a doppia anta in legno e le porte interne sono in legno con pannellature vetrate. I pavimenti sono realizzati con marmettoni di marmo levigabili ed i rivestimenti ceramici sono del tipo in bicottura e monocottura. Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, l'appartamento risulta in buone condizioni. Dalla scala condominiale si accede alla soffitta comune che, contrariamente a quanto riportato nella planimetria catastale, si presenta indivisa e allo stato grezzo. La copertura è a più falde di tetto spioventi ed è composta da travi e listelli in legno sormontati da tegole tipo marsigliese. L'altezza minima della soffitta è di 0,60 m, la massima è di m 3,75.

Al piano terra è situato il garage di m² 27,40 e altezza pari a m 3,45, con ingresso dalla via Vincenzo Marone e internamente dall'ingresso comune alle varie unità immobiliari che compongono il fabbricato. Al piano terra è situato, altresì, un locale adibito a cucina rustica di m² 20,60 con piccolo W.C. di m² 1,65 e ripostiglio di m² 2,90.

Lo stato di manutenzione interna degli immobili è buono. Esternamente si rileva il distacco dell'intonaco dal balcone in corrispondenza delle pluviali e dalla pensilina del balcone della soffitta. Non risultano certificati di conformità degli impianti.

(cfr grafico di rilievo e fotografie)

Identificazione catastale dell'immobile

A seguito di variazione per modifica identificativo il locale destinato a garage, identificato nell'atto di pignoramento con scheda n. 10/82, dal 20.06.2016, è riportato in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

F. 14 p.la 2259 sub 4, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita € 27,48, via Vincenzo Marone, ben intestato a per 1/1, confinante con ingresso e scala comuni e con

soprastante appartamento corrispondente alla p.lla 2259 sub 3, intestato a , salvo altri.

A seguito di variazione per modifica identificativo l'abitazione, identificata nell'atto di pignoramento con scheda n. 12/82, dal 20.06.2016, è riportato in Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

F. 14 p.lla 2259 sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 159 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 154 mq, rendita € 379,60, via Vincenzo Marone, ben intestato a per 1/1, confinante con soprastante soffitta comune, scala comune e con sottostante appartamento corrispondente alla p.lla 2259 sub 3, intestato a , salvo altri.

Si precisa che nella planimetria catastale corrispondente alla scheda n. 12 del 22.12.1982, la porzione di soffitta spettante a è chiaramente individuata dalla presenza di pareti divisorie che delimitano la superficie a lui spettante. Di fatto, tali pareti non esistono. Nel locale al piano terra destinato a cucina rustica, sono state realizzate pareti per un w.e. e un ripostiglio, non riportate nella suddetta planimetria. Infine, nella planimetria dell'appartamento al secondo piano sono riportate pareti, di fatto non esistenti, che dividono la cucina dal soggiorno e il salotto dal soggiorno e la finestra è stata spostata dal lato sud al lato ovest.

Si rende, pertanto, necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale per l'unità immobiliare al f. 14 p.lla 2259 sub 5 (scheda 12/82) con presentazione in Catasto Fabbricati di modello DOCFA per variazioni interne alla u.i.u.. Le spese previste, che resteranno a carico dell'acquirente, ammontano a circa € 500,00.

(v. certificato di morte di , visure catastali aggiornate e planimetrie catastali)

Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Dalla Certificazione Notarile a firma della dott.ssa Maria Carretta, Notaio in Rionero in Vulture si evince che gli immobili, gravati da usufrutto parziale di 1/3 in favore della madre , sono pervenuti al

sig. in virtù di Atto di Divisione del 12.06.1985, per Notar Pietro Romanelli, Notaio in Sassano, Rep. N. 9097, trascritto ai nn. 15086/12454 il 15.07.1985 in favore e contro ,
nata a
. A costoro gli immobili pervennero per successione legittima di _____

In data 30.04.2015 ai nn. 14670/12116 è stato trascritto l'Atto di Accettazione Tacita dell'Eredità per Notar Pietro Ferrara del 16.07.2003 a favore di
contro l'eredità di
ed ivi deceduto in data

La signora è deceduta in e,

pertanto, l'usufrutto parziale si è consolidato alla nuda proprietà.

Si precisa che nell'Atto di Divisione del 12.06.1985, in merito all'esatta individuazione della porzione di fabbricato spettante a , si fa riferimento << alle planimetrie e schede presentate all'U.T.E. di Salerno in data 22 dicembre 1982 ed annotate rispettivamente ai nn. 10 e 12 >>. Nella scheda n. 12, la porzione di soffitta spettante a è chiaramente individuata dalla presenza di pareti divisorie che delimitano la superficie a lui spettante. Di fatto, tali pareti non risultano né realizzate né autorizzate e, pertanto, a parere della scrivente, la soffitta deve considerarsi comune.

Nell'Atto di Divisione su citato, si legge, inoltre, che << Restano in comune tra i condividenti, il portone d'ingresso al fabbricato, le rampe di scale ed i relativi pianerottoli, nonché un corridoio di accesso-disimpegno alla soffitta. Tra le parti si precisa che il condividente potrà, con le dovute autorizzazioni, costruire una piccola loggetta nella porzione di fabbricato assegnatagli, posta al secondo piano, sul lato dove è situata la cucina. Della loggetta avrà una larghezza massima di metri uno e centimetri dieci e potrà occupare l'intero muro ad ovest del fabbricato, precisandosi, però, che detta loggetta dovrà essere sospesa e non mantenuta da pilastri>> . Ad oggi la loggetta non risulta costruita.

Dalle visure storiche catastali aggiornate si evince che:

le unità immobiliari identificate con schede 10/82 e 12/82 sono state costituite in data 22.12.1982 ed intestate ai sigg. ; dal

12.06.1985, a seguito di atto pubblico di divisione, le stesse sono state intestate a ; dal 20.06.2016, a seguito di variazione per modifica identificativo, l'immobile identificato con scheda n. 10/82, è stato riportato in Catasto Fabbricati con i seguenti dati catastali: F. 14 p.lla 2259 sub 4; l'immobile, identificato con scheda 12/82, è stato riportato in Catasto Fabbricati con i seguenti dati catastali: F. 14 p.lla 2259 sub 50, entrambi intestati a .

(v. note di trascrizione e visure catastali aggiornate)

Verifica dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dall'aggiornato Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il fabbricato per civile abitazione, in catasto fabbricati di Monte San Giacomo al **F. 14 p.lla 2259** ricade in "Zona B" – zona residenziale di completamento – del vigente P.R.G.

In tali zone vige il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie minima del lotto: 300 mq
- indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq
- indice di copertura 0,40 mq/mq
- altezza massima 11,00 mt
- numero massimo dei piani 3
- distacco minimo dai confini:
 - 1) in rapporto all'altezza $D = H/2$
 - 2) minimo assoluto 5,00 mt
- distacco dai fabbricati:
 - 1) se separate da strade veicolari non cieche, salvo il caso previsto dal P.R.G., da calcolare in base alla larghezza "L":
 - 1a – per strade larghe fino a ml 7 ml $10 + L$
 - 1b – per strade larghe da ml 7,00 a ml 15,00 ml $15 + L$
 - 1c – per strade larghe più di ml 15,00 ml $20 + L$
 - 2) in rapporto all'altezza dei fabbricati $D = H$
 - 3) minimo assoluto 10,00 ml

- parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq/100 mq
- lunghezza massima delle fronti ml 40,00

l'immobile ricade in 'zona ZPS (zona a protezione speciale) di cui alla Direttiva "Habitat" 92/43/CEE.

In merito alla conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato, presso l'UTC del Comune di Monte San Giacomo (SA), per gli immobili in oggetto, sono stati esibiti e prodotti in copia i seguenti titoli abilitativi:

1. **Licenza Edilizia – pratica n. 166 del 27.3.1973** rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte San Giacomo ai sigg. per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione con allegata denuncia e progetto delle opere da realizzare.

Dall'esame del progetto assentito emergono piccole difformità in merito alla distribuzione interna degli ambienti dell'abitazione al secondo piano. Risultano, difatti demoliti i tramezzi che nella zona giorno dividono la cucina dal soggiorno ed il soggiorno dal salotto, la finestra è stata spostata dal lato sud al lato ovest e nel locale al piano terra risultano realizzate due piccoli ambienti destinati rispettivamente a w.c. e ripostiglio.

Ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i., l'acquirente potrà ottenere la sanatoria dell'intervento, versando una somma che sarà stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

(cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato, copia della Licenza Edilizia n. 166 del 27.03.1973, copia della Denuncia di opere Edili e del progetto assentito).

Stato di possesso degli immobili

Gli immobili componenti il LOTTO B sono di esclusiva proprietà del sig.

Dall'estratto di matrimonio si evince che i sigg.
il

hanno contratto matrimonio in data

Non risultano annotazioni.

L'appartamento è abitato dal sig. , dalla moglie sig.ra

e dal figlio sig. tutti ivi

residenti.

(v. Estratto di matrimonio e Certificato di Residenza di).

Elenco formalità pregiudizievoli

Eseguite le visure ipotecarie, ho predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima, confrontandolo con l'elenco riportato nelle Certificazioni Notarili

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 03.11.1995** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato – **R.P. 3246, R.G. 29090**, atto per Notar Ermanno Bonocore, Rep. 38465 del 26.10.1995, annotata in data 22.07.1997 al n. 1784 per Riduzione Somma e al n. 1785 per Quietanza e conferma, a favore di I.C.C.R.E.A. ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO S.P.A. con sede in Roma.
- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 29.07.2003** derivante da Concessione a garanzia di mutuo – **R.P. 4800, R.G. 27540**, atto per Notar Pietro Ferrara, Rep. 33052 del 16.07.2003, annotata in data 04.11.2003 al n. 3793 per Erogazione parziale e in data 06.08.2004 al n. 3171 per Erogazione a saldo, a favore di I.C.C.R.E.A. ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO S.P.A. con sede in Roma.
- **TRASCRIZIONE del 11.11.2010, R.P. 31777 R.G. 45331, di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 07.05.2010, rep. N. 339, Pubblico Ufficiale UNEP Sala Consilina, a favore di I.C.C.R.E.A. ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO S.P.A. con sede in Roma per la somma di € 100.890,35.
- **TRASCRIZIONE del 30.04.2015 – R.P. 12116 R.G. 14670 di ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del 16.07.2003, rep. N. 33052, Pubblico Ufficiale FERRARA PIETRO.

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate).

Valutazione

Calcolo delle superfici

SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI			
Destinazione	Superficie netta	Esposizione	Coudizioni
APPARTAMENTO			
Zona giorno (ingresso, soggiorno/salotto e angolo cottura	m ² 45,00	ovest	buone
disimpegno	m ² 7,50	centrale	buone
letto	m ² 10,10	sud	buone
letto	m ² 19,45	est	buone
letto	m ² 26,90	est	buone
bagno	m ² 6,65	sud	buone
cucina rustica al piano terra	m ² 20,60	est	buone
ripostiglio al piano terra	m ² 1,65	interno	buone
w.c. al piano terra	m ² 2,90	ovest	buone
SUPERFICIE NETTA	m² 133,25		
GARAGE	m ² 27,40	est	buone
SOFFITTA COMUNE	m ² 124,00		discrete
INGRESSO E SCALA COMUNI	m ² 21,50	centrale	buone
SUPERFICI SCOPERTE CALPESTABILI			
balcone appartamento	m ² 13,70	sud est	discrete
balcone mansarda comune	m ² 13,70	sud est	discrete

SUPERFICE COMMERCIALE	
<i>SUPERFICIE COPERTA</i>	
100 % SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI APPARTAMENTO	m ² 133,25
100 % SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI	
50 % SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI (max. 10% della superficie coperta calpestabile	m ² 13,30
60% GARAGE collegato ai vani principali	m ² 16,40
20 % SOFFITTA AL 50%	m ² 12,40
50/% INGRESSO E SCALA COMUNI	m ² 10,75
<i>SUPERFICIE SCOPERTA</i>	
25 % BALCONE APPARTAMENTO	m ² 6,85
25% BALCONE AL 50%	m ² 1,70
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE	m² 195,00

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 secondo semestre 2015.

Sono giunta alla individuazione del valore di € 700,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Ho tenuto conto del discreto grado di appetibilità, di parametri oggettivi quali la tipologia, 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, ed, infine, ho applicato i seguenti coefficienti di merito:

Abitazione libera	100%
Piano 2°	- 15%
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 %

Per ottenere il **valore di mercato** degli immobili ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente calcolata per il prezzo medio individuato e per i coefficienti di merito:

$$\text{m}^2 195,00 \times \text{€}/\text{m}^2 700,00 \times 100\% = \text{€ } 136.500,00$$

Il valore dell'abitazione è, dunque, pari ad **€ 136.500,00**.

A carico dell'acquirente resteranno le spese di manutenzione per il ripristino dell'intonaco sulla facciata dell'edificio (€ 2.500,00), le spese per le variazioni catastali (€ 500,00) e le spese per la sanatoria delle opere interne realizzate in difformità al progetto assentito (€ 1.500,00).

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

$$\text{€ } 136.500,00 - \text{€ } 2.500,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } \underline{132.000,00}$$

(euro centotrentaduemila/00).

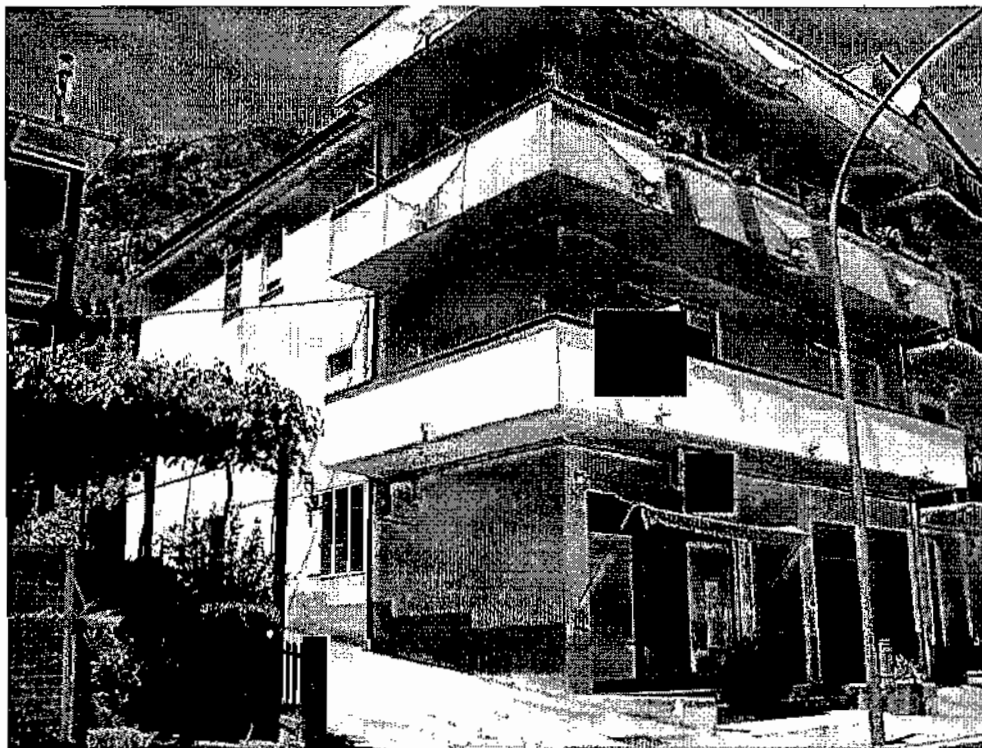


FOTO N. 1 – fabbricato in via Vincenzo Marone



FOTO N. 2 – prospetto principale



FOTO N. 3 – garage (F. 14 p.la 2259 sub 4 scheda 10/82)



FOTO N. 4 – cucina rustica al piano terra (F. 14 p.la 2259 sub 5 scheda 12/82)



FOTO N. 5 – soggiorno/salotto (F. 14 p.la 2259 sub 5 scheda 12/82)

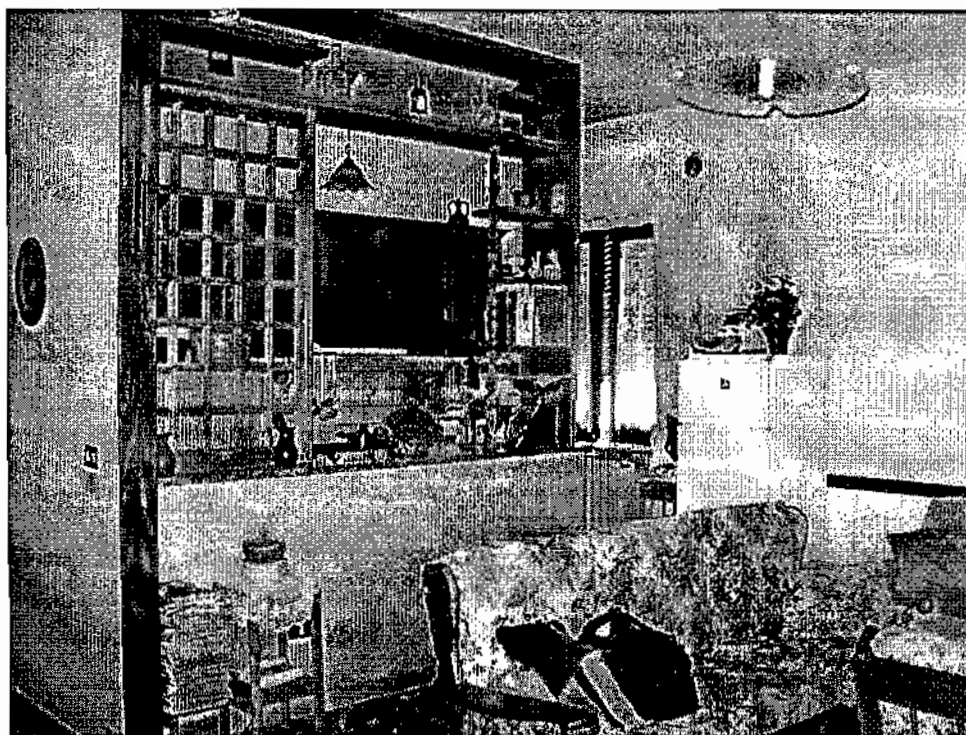


FOTO N. 6 – angolo cottura (. 14 p.la 2259 sub 5 scheda 12/82)



FOTO N. 7 – camera da letto (F. 14 p.la 2259 sub 5 scheda 12/82)

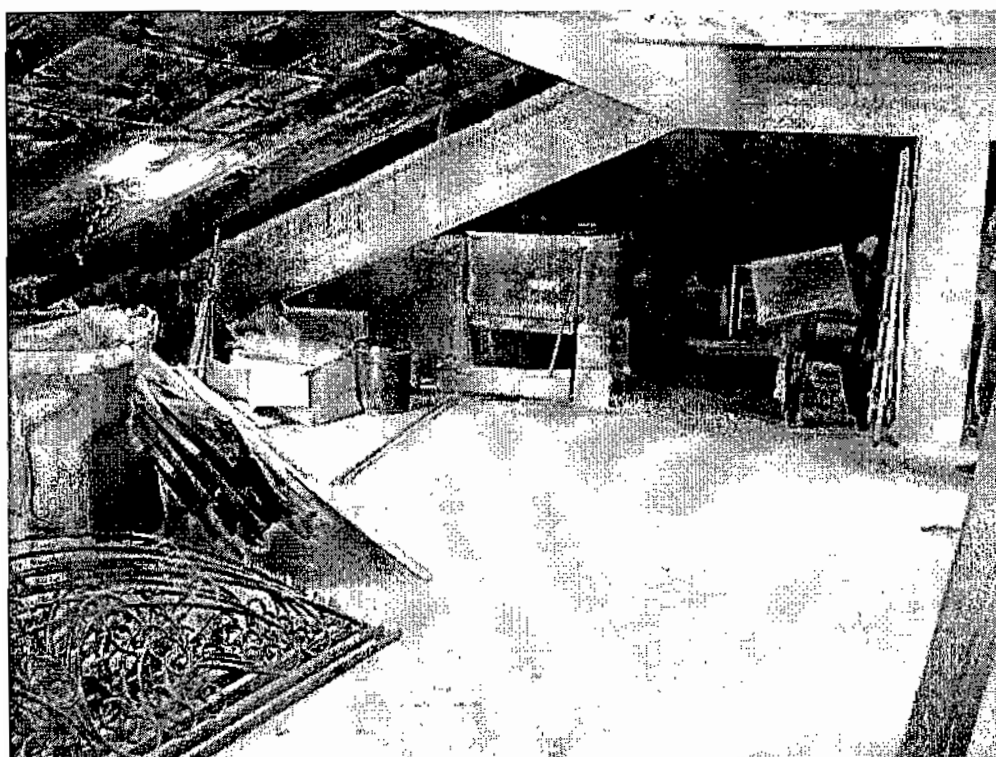
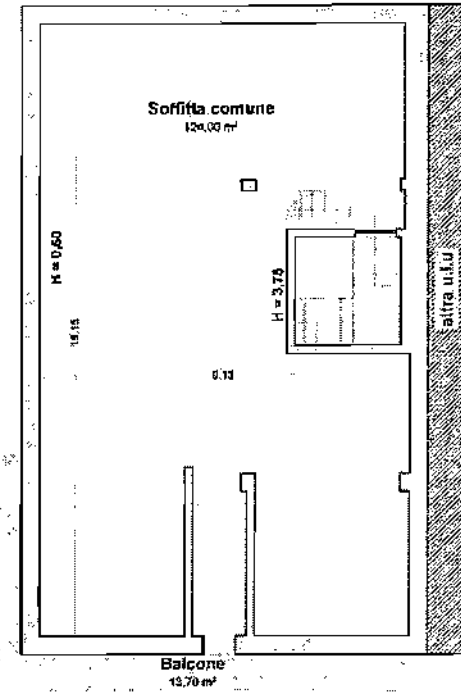
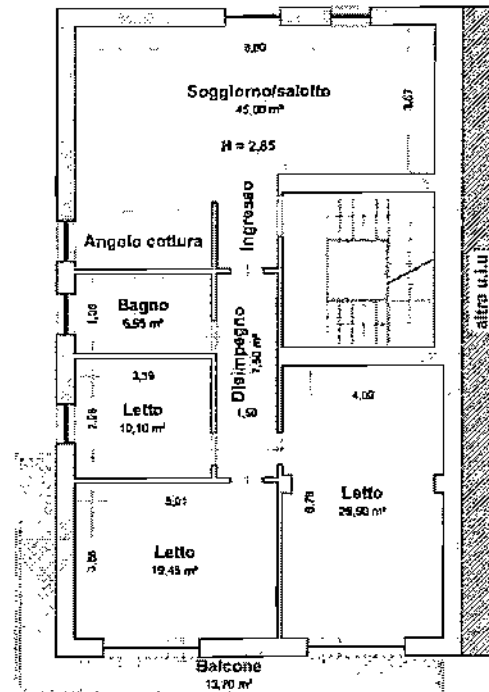
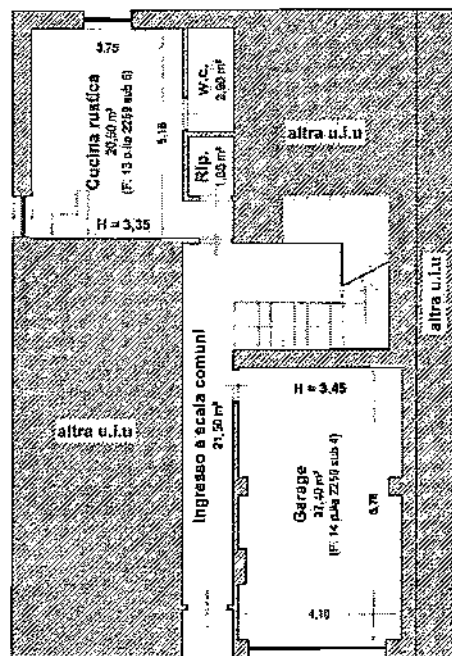


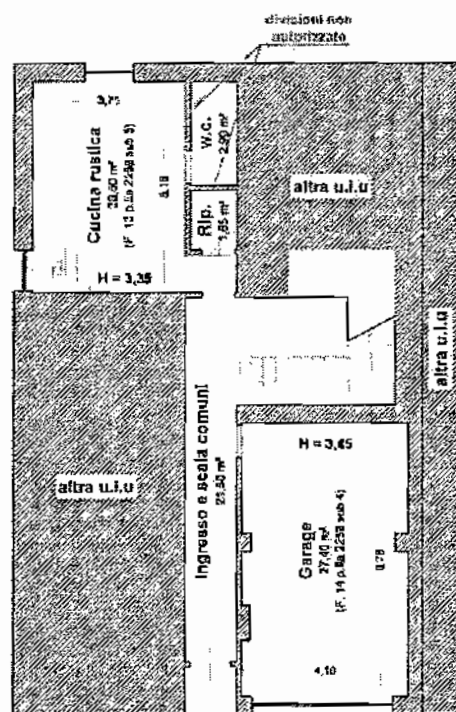
FOTO N. 8 – soffitta comune

APPARTAMENTO E GARAGE IN VIA VINCENZO MARONE
(F. 14 P.LLA 2259 SUB 4 E SUB 5)

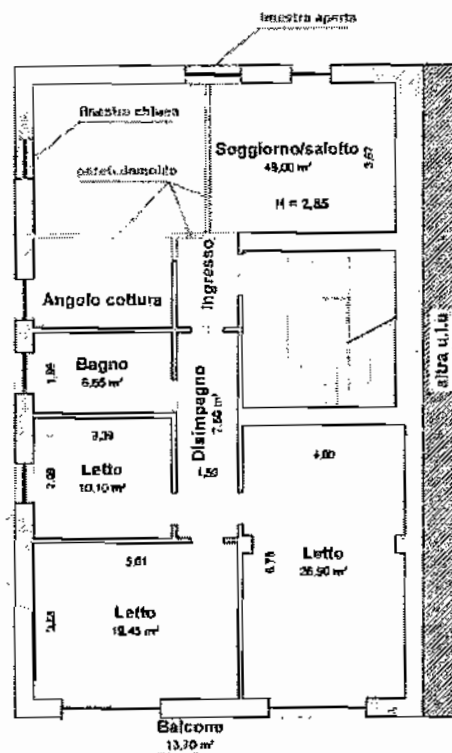


scala 1:100

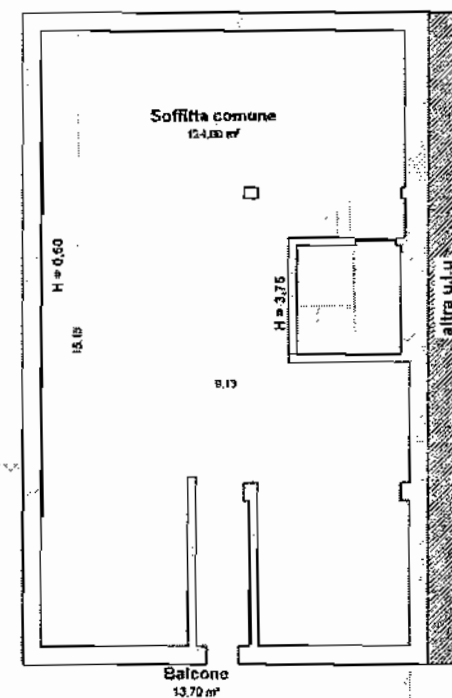
**APPARTAMENTO E GARAGE IN VIA VINCENZO MARONE
(F. 14 P.LLA 2259 SUB 4 E SUB 5)
CON INDICAZIONE DELLE DIFORMITA' AL PROGETTO ASSENTITO**



PIANO TERRA



SECONDO PIANO



SOFFITTA

scala 1:100

Conclusioni

LOTTO A: piena ed esclusiva proprietà del fondo agricolo composto da due piccoli terreni, un fabbricato rurale destinato a porcilaia e fienile e una capannone destinato all'allevamento dei suini, situato in località Galotti del Comune di Monte San Giacomo (SA), a circa 500 metri dal centro abitato, riportati in Catasto Terreni del Comune di Monte San Giacomo (SA) con i seguenti dati identificativi:

- ✓ terreno al F. 13 p.lla 1241 (ex p.lla 532), querceto di classe 2, di ha 0.14.44, R.D. 2,24 R.A. 0,37;
- ✓ fabbricato rurale (porcilaia) al F. 13 p.lla 1242 (ex p.lla 532), ha 0.03.60;
- ✓ terreno al F. 13 p.lla 1243 (ex p.lla 489), querceto di classe 2, di ha 0.06.82, R.D. 1,06 R.A. 0,18;
- ✓ fabbricato rurale al F. 13 p.lla 1244 (ex p.lla 489), ha 0.01.05;

Il fondo confina nell'insieme a nord con p.lla 525 intestata a , a est con p.lla 933 intestata a , p.lle 533 e 535 intestate a , p.lla 537

intestata ad , a sud con via Galotti, a ovest con strada vicinale, salvo

altri. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma, secondo l'art. 2, comma 36 e 37 del D.L. n° 262/06, i fabbricati rurali pur preservando i requisiti di ruralità, dovranno essere censiti anche al N.C.E.U.. Per il fabbricato rurale al F. 13 p.lla 1244 l'aggiudicatario potrà richiedere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria integrando la pratica di condono e versando gli oneri dovuti. Il fondo agricolo ricade in zona "E1"- zona agricola comune – del vigente P.R.G e in zona ZPS (zona a protezione speciale) di cui alla Direttiva "Habitat" 92/43/CEE e in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923, n. 3267. Gli immobili sono pervenuti ai debitori esecutati in virtù di Atto di Compravendita del 13.12.1994, per Notar Ermanno Bonocore, trascritto in data 28.12.1994 ai nn. 34797/26959, contro **PREZZO BASE: € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)**

LOTTO B: piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento con garage in Comune di Monte San Giacomo (SA) alla via Vincenzo Marone, siti al secondo piano e al piano

terra di un fabbricato su quattro livelli, riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Giacomo (SA) rispettivamente al:

- ✓ **F. 14 p.lla 2259 sub 5** (scheda 12/82), categoria A/2, classe 5, consistenza: 7 vani, superficie catastale totale: 158 mq, superficie catastale escluse aree scoperte: 154 mq, rendita: 379,60, confinante con soprastante soffitta comune scala comune e con sottostante appartamento corrispondente alla p.lla 2259 sub 3 intestata a , salvo altri;
- ✓ **F. 14 p.lla 2259 sub 4** (scheda 10/82), categoria C/6, classe 5, consistenza: 28 mq, superficie catastale: 33 mq, rendita: € 27,48, confinante con ingresso e scala comuni e con soprastante appartamento corrispondente alla p.lla 2259 sub 3 intestato a , salvo altri.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di piccole variazioni per le quali sarà necessario presentare in Catasto Fabbricati modello DOCFA per variazioni interne alla u.i.u. e chiedere al Comune di Monte San Giacomo la sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i..

Il fabbricato ricade "Zona B" – zona residenziale di completamento – del vigente P.R.G. e in zona ZPS (zona a protezione speciale) di cui alla Direttiva "Habitat" 92/43/CEE.

Gli immobili sono pervenuti ai debitori esecutati in virtù di Atto di Divisione del 12.06.1985, per Notar Pietro Romanelli, derivante da successione legittima di a cui ha fatto seguito

trascrizione di Atto di Accettazione Tacita dell'Eredità del 16.07.2003 per Notar Pietro Ferrara, trascritto ai nn. 14670/12116 in data 30.04.2015.

PREZZO BASE: € 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00)

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

$$€ 210.000,00 + € 132.000,00 = € 342.000,00$$

(entro trecentoquarantaduemila/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;
- piante di rilievo dei fabbricati in scala 1:100
- rilievo con indicazione delle difformità al progetto assentito in scala 1:100;
- mappe catastale in scala 1:2000 con individuazione del LOTTO A;
- mappe catastale in scala 1:2000 con individuazione del LOTTO B;
- ortofoto;
- visure catastali storiche aggiornate;
- ultime planimetric catastali in atti;
- certificato di destinazione urb. aggiornato e certificazione Responsabile U.T.C.;
- certificato di morte di
- estratto di matrimonio e certificato di residenza di ;
- copia Concessione Edilizia n. 34 del 30.11.1995; Concessione edilizia per Variante in C.O. n. 5 del 14.02.1997 con relazione tecnica ed elaborati grafici di progetto; Certificato di collaudo strutturale del 05.03.1997, Autorizzazione allo scarico n. 1674 del 21.03.1997, Parere favorevole ASL SA/3 del 07.04.1997, Autorizzazione Igieneo sanitaria del 09.04.1997, Dichiarazione del Direttore dei lavori del 19.05.1997, Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, Autorizzazione di Agibilità;
- richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria del 01.03.1995 e allegati, Richiesta integrazioni del 26.06.1998 per rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria;
- copia della Licenza Edilizia n. 166 del 27.03.1973, copia della Denuncia di opere Edili e del progetto assentito
- nota di trascrizione atto di costituzione di vincolo del 27.11.2004;
- elenco formalità pregiudizievoli F. 13 p.lla 489;
- elenco formalità pregiudizievoli F. 13 p.lla 532;
- elenco formalità pregiudizievoli F. 13 p.lla 1241;
- elenco formalità pregiudizievoli F. 13 p.lla 1242;
- elenco formalità pregiudizievoli scheda 10-1982

- elenco formalità pregiudizievoli scheda 10-1982 bis;
- elenco formalità pregiudizievoli scheda 12-1982;
- nota di trascrizione e costituzione di vincolo del 17.12.2004;
- copia della lettera di trasmissione della relazione alle parti e attestazioni di invio;
- attestazioni di spese sostenute;
- CD con relazione in formato Word e pdf;
- parcella professionale.

Montesano s/M, lì 13.08.2016

Il C.T.U. Dott. Arch. Daniela Calvanese