

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO –EX SALA CONSILINA**

◆ **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 60/2012**

◆ **BCC DI SASSANO SOC. COOP C [REDACTED]**

◆ **G.E. DOTT.SSA ALESSANDRA ZINGALES**

Ad evasione dell'incarico di C.T.U. conferito dal G.E. dott.ssa Alessandra Zingales relativo alla **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE** incardinata innanzi al Tribunale di Lagonegro con il N. **60/2012 RGE** promossa dalla **Banca Di Credito Cooperativo di Sassano Soc. Coop** nei confronti del [REDACTED] la sottoscritta dott. arch. Francesca Eboli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 951, giusta **ACCETTAZIONE INCARICO- GIURAMENTO** dell'11 aprile 2016, ricevuta la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito sommariamente si trascrivono:

**Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento**

**Quesito n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Quesito n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun otto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

**Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

**Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

**Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

**Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

**Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

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

**Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni**



**Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati**

**Quesito n. 14: acquisite le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

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

**1. Oggetto della procedura di esecuzione immobiliare N. 60/2012 RGE**

"Fabbricato per civile abitazione su due piani fuori terra, composto da un piano terra con ingresso, garage e locale adibito a deposito, da un piano primo con appartamento con tre camere da letto, soggiorno-pranzo, cucina, salotto e servizi igienici, il tutto sito in Sassano alla via Prato Chirico".

**2. Verifiche preliminari**

In data 25 aprile 2016 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 certificazione notarile sostitutiva, a firma della dott.ssa Donata Maria Biase, del 12/12/2012 depositata dal creditore procedente in data 18/01/2013, è completa ed idonea, in quanto certifica le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento *de quo*, nonché i dati catastali attuali e storici dei beni staggiati.

**3. Svolgimento delle operazioni peritali**

A seguito delle verifiche preliminari eseguite, in data 16 maggio 2016, la scrivente, previo avviso alle parti, rispettivamente a mezzo Telegramma e Pec, si recava in Sassano alla via Prato Chirico, presso l'immobile oggetto di pignoramento per procedere secondo legge alla soluzione di quanto prescritto nei quesiti *de quibus*. In tale occasione era presente il sig. [REDACTED], che consentiva l'accesso presso l'immobile da periziare, per eseguire tutte le operazioni del caso (misurazioni interne ed esterne, rilievi fotografici, raccolta di informazioni, etc.). Poiché si è reso necessario un nuovo accesso per ulteriori verifiche relativi agli impianti esistenti, in data 2 agosto 2016, previo avviso a mezzo telegramma all'esecutato, la scrivente si è recata nuovamente presso l'immobile oggetto di causa per il completamento delle operazioni peritali. Dette operazioni sono state eseguite con l'assistenza continua del sig. [REDACTED] così come da verbale allegato alla presente.

Dai su citati sopralluoghi, 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.

#### 4. Risposta ai Quesiti

##### Quesito 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

I diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento n. 468/2012, notificato dall'Ufficio Unico Notificatori – Tribunale di Sala Consilina in data 29/6/2012, e nella relativa Trascrizione n. 141 del 28 agosto 2012 Reg. Gen. n. 32642, Reg. Part. n. 27412 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] sono di piena ed intera proprietà (quota di 1/1) e riguardano due unità immobiliari facenti parte di uno stesso fabbricato posto in Sassano (Sa) alla via Prato Chirico e censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassano come segue:

- ✓ **Fg 6 mappale 1485 sub 8**, categ. A/2 cl 7, vani 11 - Via Prato Chirico PT-I
- ✓ **Fg 6 mappale 1485 sub 9** categ. C/2 cl 3, mq 45 - Via Prato Chirico PT

Il sig. [redacted] effettivamente è titolare della piena ed intera proprietà delle su citate unità immobiliari per averle ricevute con atto di donazione – quindi quale bene personale - dai signori [redacted] - nato a [redacted] – e [redacted] - nata a [redacted] - giusta rogito per notar Agnese Bruno da Sala Consilina del 13 maggio 2005 Rep. n. 176255, Trascrizione n. 19985.1/2005 particolare.

Dal confronto tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo non si riscontrano “difformità formali”.

Si riscontrano invece “difformità sostanziali” tra la situazione di fatto e quanto riportato nella scheda planimetrica catastale dell'unità individuata al Fg 6 n. 1485 sub 8 (Dich. Prot. n. 000201280 del 5/6/2002) relativamente ad una diversa distribuzione e destinazione dei vani a PT, mentre l'unità censita al Fg 6 n. 1485 sub 9 risulta correttamente rappresentata nella scheda planimetrica catastale (Dich. Prot. n. 000174391 del 27/3/2003).

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato 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 (<http://geoportale.provincia.salerno.it>).

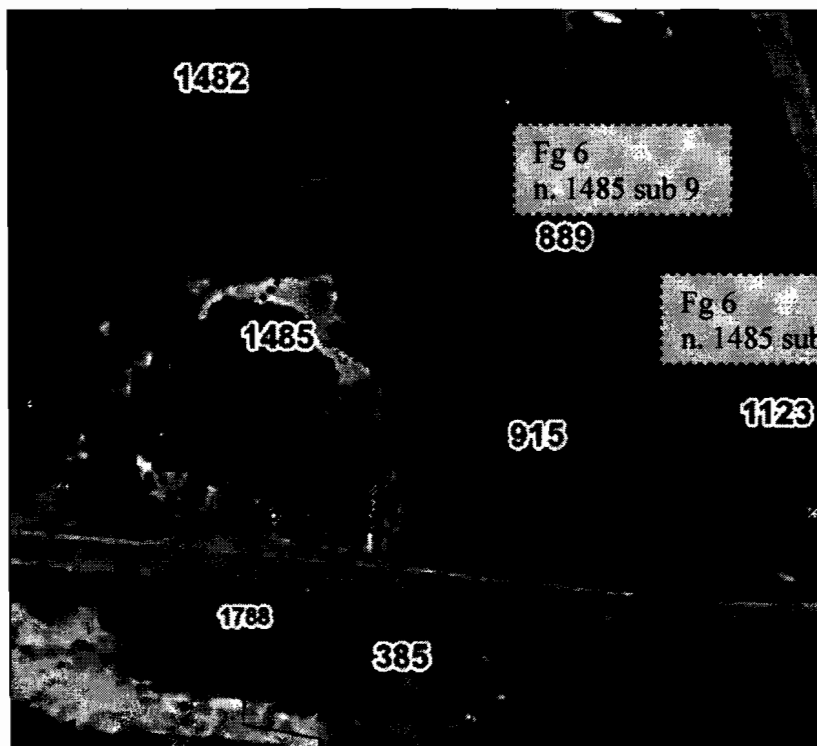
La discordanza tra quanto riportato in mappa e quanto foto-rilevato è determinato dal fatto che la mappa wegis non risulta aggiornata. Infatti con Tipo di Frazionamento e Mappale n. 1171 presentato il 26/03/1997 presso l'UTE di Salerno ed approvato il 13/05/1997 col n. 3002.1/1997 veniva definita la nuova sagoma del fabbricato così come rappresentata sulla mappa cartacea (Fg 6 del Comune di Sassano).





GeoPortale  
Provincia di Salerno

Catasto ortofoto



15m

1:500

Figura 1 Sovrapposizione ortofoto – catastale (GeoPortale Provincia di Salerno)



Figura 2 Stralcio mappa catastale cartaceo Fg.6

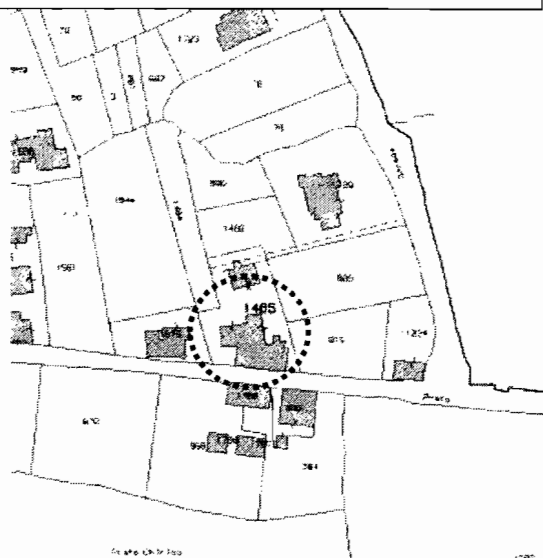


Figura 3 Stralcio mappa wegis Fg.6



Non risulta invece rilevata in mappa la porzione di fabbricato rappresentata dall'unità immobiliare individuata al Fg 6 n. 1485 sub 9, dichiarata nel Catasto Fabbricati il 27/3/2003 n. 1594.1/2003 (prot. 174391) come "unità sfuggita" nella dichiarazione n. 5467/97.

**Presenza alla ricostruzione del servizio di proprietà in relazione al bene pignorato**

L'atto di pignoramento n. 468/2012 del 29/6/2016, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Sassano Soc. Coop. con sede in Sassano – c.f. 02172710655- contro [REDACTED], per la piena proprietà, sulle unità immobiliari site in Sassano e riportate nel CF al Fg 6 n. 1485 subb 8 e 9, risulta trascritto in data 28 agosto 2012 Reg. Gen. n. 32642, Reg. Part. n. 27412.

Oltre alla trascrizione del pignoramento per cui è causa, nel ventennio precedente la su citata trascrizione, risultano pubblicate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità:

***Trascrizioni a favore***

- ✓ Trascrizione del 9/6/2005 n. 28496 d'ordine e n. 19985 particolare, relativa all'Atto di Donazione per notar Agnese Bruno da Sala Consilina Rep. n. 176255 – con cui i beni staggiti (Fg 6 n. 1485 subb 8 e 9) venivano donati per la piena proprietà a [REDACTED] dai propri genitori [REDACTED], nato a [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED].
- ✓ Trascrizione dell'11/9/1980 n. 21776 d'ordine e n. 19144 particolare, relativa all'Atto di Vendita per notar Pietro Romanelli da Sassano, registrato a Sala Consilina l'8/9/1980 al n. 1356, con cui veniva acquistato, tra l'altro, dalla [REDACTED] (madre dell'esecutato) il terreno censito in catasto del Comune di Sassano al Fg 6 p.lla 81 di are 8.54 ( facente parte del lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di causa).
- ✓ Trascrizione del 7/11/1967 n. 25588 d'ordine e n. 22656 particolare, relativa all'Atto di Divisione per notar Giovanni Spinelli del 12/10/1967, registrato a Sala Consilina il 26/10/1967 al n. 1131 con cui veniva assegnato, tra l'altro, a [REDACTED] (padre dell'esecutato) il terreno con annesso piccolo fabbricato rurale sito in Sassano ed individuati in catasto al Fg 6 p.lla 80 di are 13.62 e p.lla 914 di are 1.75 (fabbricato rurale).
- ✓ Trascrizione del 7/11/1967 n. 25586 d'ordine e n. 22654 particolare, relativa all'Atto di donazione per notar Giovanni Spinelli del 12/10/1967, registrato a Sala Consilina il 26/10/1967 al n. 1131 con cui veniva donato, tra l'altro, a [REDACTED] (padre dell'esecutato) ed ad altri il terreno con annesso piccolo fabbricato rurale sito in Sassano ed individuati in catasto al Fg 6 p.lla 80 di are 13.62 e p.lla 914 di are 1.75 (fabbricato rurale). Dalla "citata formalità si evince che la donante [REDACTED] si era riservata l'usufrutto



sua vita durante su tutti i beni donati, fatta eccezione per il fabbricato rurale esistente sul fondo sito nel Comune di Sassano alla contrada Prato”.

- ✓ Trascrizione del 14/8/1957 n. 15102 d'ordine e n. 13777 particolare, relativo all'Atto di Vendita per notar Spinelli del 1/8/1957, registrato a Sala Consilina il 9/8/1957 al n. 124, con cui veniva acquistato da [REDACTED] (padre dell'esecutato) il piccolo terreno, con annesso piccolo fabbricato rurale (non rilevato in catasto) sito in Sassano e riportato in catasto al Fg.6 p.lla 80/e di are 1.74.

#### **Formalità pregiudizievoli – Iscrizioni contro**

- ✓ Ipoteca legale iscritta in data 9/4/2010 al n. 14752 d'ordine e n. 2246 particolare, accesa per € 63.390,32 in dipendenza di provvedimento Rep. n. 105982/100 del 1/4/2010 dell'Equitalia Polis S.p.a., formalità eseguita a garanzia della somma di € 31.695,16 a favore di Equitalia Polis S.p.a.- c.f. 07843060638- per la piena proprietà ed a carico di [REDACTED] gravante sui beni staggiti (Fg.6 n. 1485 subb.8 e 9).
- ✓ Ipoteca volontaria iscritta in data 23/5/2007 al n. 27975 d'ordine e n. 6886 particolare, accesa per € 220.000,00 a garanzia di un mutuo di € 110.000,00, rimborsabile in anni quindici, concesso alla [REDACTED] dalla BCC di Sassano Società Cooperativa, giusta atto del 30/4/2007 Rep. n. 48442 per notar Pietro Ferrara da Sassano, formalità eseguita a favore della BCC di Sassano per la piena proprietà ed a carico di [REDACTED] gravante sui beni staggiti (Fg.6 n. 1485 subb.8 e 9).

Si precisa che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento (Fg. 6 n. 1485 subb.8 e 9) è stato edificato su “suolo ed area di risulta di vecchi fabbricati rurali demoliti” per cui il mappale individuato al Fg.6 n. 1485 - Ente Urbano- di are 13.06 scaturisce dalla fusione delle p.lle 891; 914; 946; 1483 e 1485 giusta Tipo di Frazionamento e Mappale n. 1171 presentato il 26/03/1997 presso l'UTE di Salerno ed approvato il 13/05/1997 col n. 3002.1/1997 (vedere all. A3). In particolare, come riportato nella certificazione notarile sostitutiva, a firma della dott.ssa Donata Maria Biase, del 12/12/2012 e rilevato dallo stralcio di mappa catastale di impianto del Fg.6 di seguito riportato:

- le p.lle 891 e 946 sono state distaccate dall'originaria p.lla 891 (ex 80/e);
- la p.lla 1483 è stata distaccata dall'originaria p.lla 80;
- la 1485 è stata distaccata dall'originaria p.lla 81.







**Figura 6** Stralcio ortofoto con individuazione unità immobiliari oggetto di pignoramento

Allo stato attuale non risulta in catasto un elaborato planimetrico aggiornato con la dimostrazione dei subalterni relativi al mappale n. 1485 del Fg 6, ma solo quello presentato in data 28/8/1997 – costituzione n. 5467.2/1997 - a seguito di tipo di Frazionamento e Mappale n. 1171/1997 approvato il 13/05/1997 col n. 3002.1/1997, da cui si evince la presenza di altre unità immobiliari, censite originariamente come subb 2 e 3, ma tali subalterni successivamente con variazione n.7395.1/2002 del 05/06/2002 - protocollo n. 201280 – sono stati soppressi per procedere ad una “RETTIFICA SUBALTERNI ERRONEAMENTE ATTRIBUITI”.

Da quanto è stato possibile accertare, effettivamente, sul mappale 1485 insistono attualmente le seguenti unità immobiliari individuate come sub 6 (*ex* sub 2); sub 7 (*ex* sub 3) nonché i beni staggiti, individuati come subb 8 e 9, mentre la corte è comune a tutti i subalterni ed è individuata con i subb 1 e 2 - costituzione n. 5467.2/1997 del 28/8/1997, anche se sul su citato elaborato planimetrico risulta individuata solo come sub 1 (*vedere all.A4*).

Non risulta invece rilevata in mappa la porzione di fabbricato rappresentata dall'unità immobiliare individuata al Fg 6 n. 1485 sub 9, dichiarata nel Catasto Fabbricati il 27/3/2003 n. 1594.1/2003 (prot. 174391) come “UNITÀ SFUGGITA” nella dichiarazione n. 5467/97.

Il fabbricato per civile abitazione oggetto di esecuzione immobiliare è la tipica casa unifamiliare costruita nella zona all'inizio degli anno '80, con accesso dalla corte comune e costituita da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su due livelli, oltre la sovrastante soffitta, individuato catastalmente col n. 1485 sub 8, ed un secondo corpo di fabbrica, costruito in





aderenza al primo – lato nord- costituito da un solo piano terra ed individuato catastalmente con il n. 1485 sub 9.



**Foto 1** Vista da via Prato Chirico – Lato ovest



**Foto 2** Vista da via Prato Chirico – Lato est



**Foto 3** Vista ingresso abitazione – Lato sud

Lo stesso sorge su un terreno con destinazione “Agricola E1 del PRG vigente nel Comune di Sassano (vedere all. H) posto non molto lontano dal centro abitato e di fatto in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, illuminazione pubblica delle strade, rete distributiva dell'energia). Nelle sue immediate vicinanze sono presenti altri fabbricati a destinazione anche residenziale. Detta area non è soggetta a vincoli ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/04 ed, in particolare, è esclusa dalla perimetrazione del Parco del Cilento e Vallo di Diano (vedere all. C).

Alla luce di quanto innanzi si può affermare che l'immobile risulta ben servito dal punto di vista delle infrastrutture e di tutti quei servizi che rappresentano la normalità per la zona ove è ubicato, ed è raggiungibile direttamente con mezzi meccanici.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., con solai in latero-cemento, la copertura è a tetto con orditura in legno e manto in laterizi, la tompagnatura è in blocchi di laterizi; mentre il



retrostante e comunicante DEPOSITO\_1 è costruito con blocchi in cls e copertura inclinata, ad una falda, con orditura in legno e pannelli di lamiera metallica.

L'ingresso all'abitazione é posto a piano terra, sul lato sud. Si accede tramite il vano scala, di collegamento con il piano superiore e la sovrastante soffitta; alla sua sinistra, per chi entra, si trova una TAVERNETTA, sulla destra un disimpegno (DISIMPEGNO\_1) da cui si accede ad una camera (CAMERA\_1) ed un bagno (BAGNO\_1).



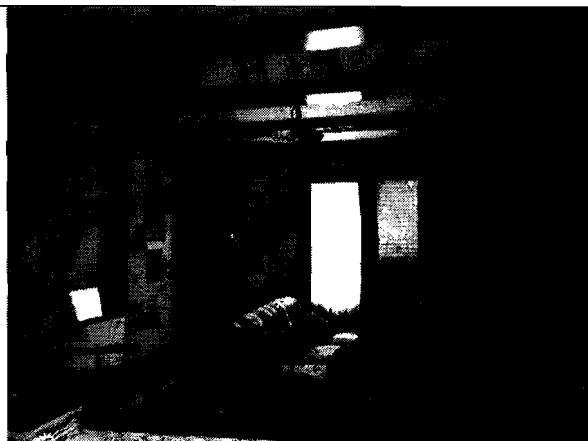
**Foto 4** Vista vano scala PT



**Foto 5** Vista vano scala PT



**Foto 6** Vista Tavernetta PT



**Foto 7** Vista Tavernetta PT

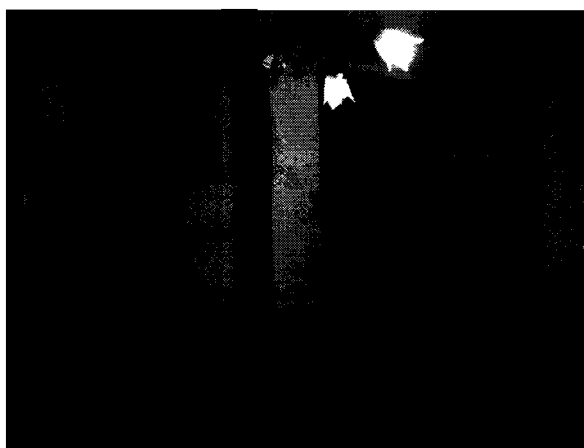


**Foto 8** Vista Disimpegno\_1 PT

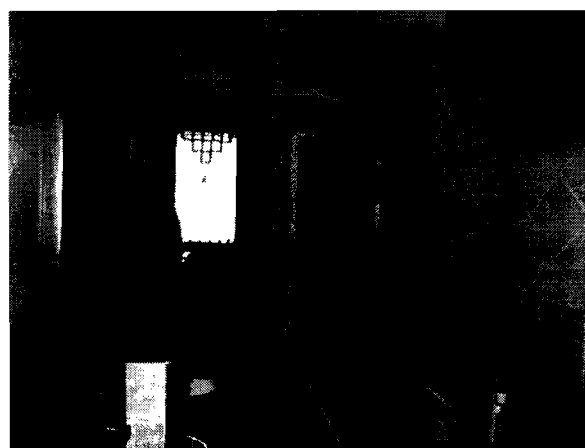


**Foto 9** Vista Camera\_1 PT





**Foto 10** *Vista Camera\_1 PT*



**Foto 11** *Vista Bagno\_1 PT*

Sempre al piano terra sono ubicati poi dei locali depositi, pertinenti all'abitazione, e precisamente:

- un primo locale (DEPOSITO\_1) con accesso carrabile dalla corte comune, tramite un cancello che da direttamente sulla strada - lato sud- ed uno pedonale, lato est, che da sempre sulla corte comune, facente parte catastalmente dell'unità censita con il n. 1458 sub 8;
- un secondo locale (DEPOSITO\_2) - individuato catastalmente con il n. 1485 sub 9 - con accesso carrabile dalla corte comune - lato ovest- e con accesso interno dalla TAVERNETTA di cui sopra, costruito in aderenza al corpo di fabbrica principale;
- un terzo locale (DEPOSITO\_3) intercluso, facente parte catastalmente dell'unità censita con il n. 1458 sub 8, con accesso dal locale di cui sopra (DEPOSITO\_2).



**Foto 12** *Vista ingresso Deposito\_1*



**Foto 13** *Vista ingresso Deposito\_2*

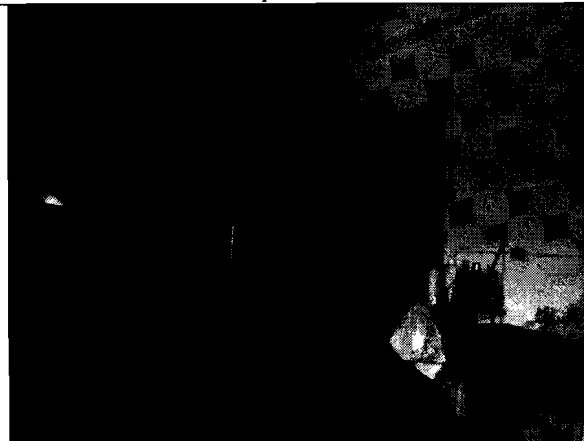




**Foto 14** *Vista interna Deposito\_1*



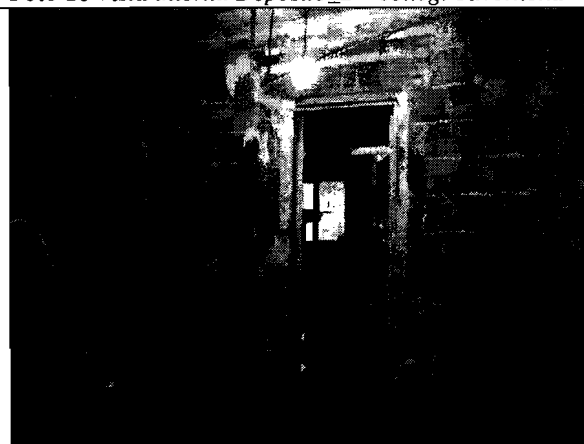
**Foto 15** *Vista interna Deposito\_1*



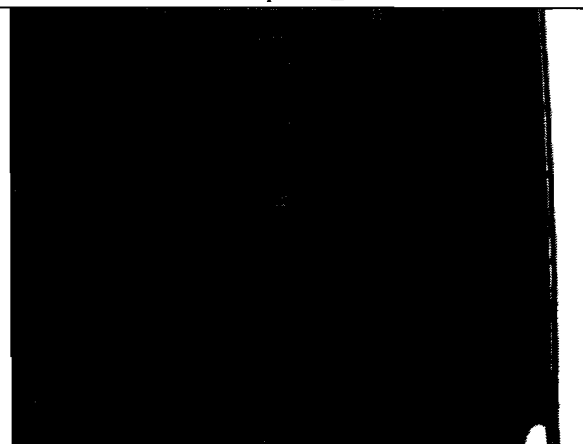
**Foto 16** *Vista interna Deposito\_2 – colleg. Tavernetta*



**Foto 17** *Vista interna Deposito\_2*



**Foto 18** *Vista Deposito\_3*



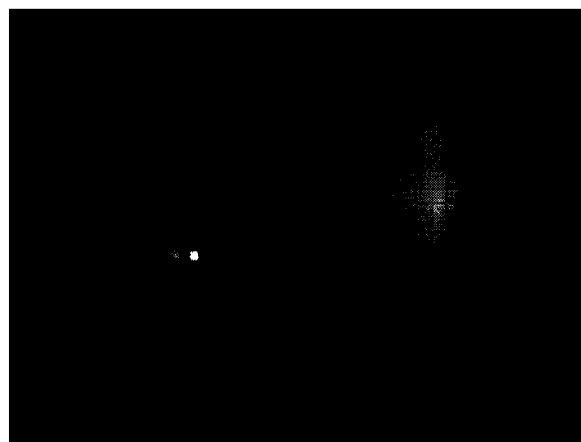
**Foto 19** *Vista Deposito\_3*

Dal vano scala si accede al primo piano ove si viene a trovare, sulla destra per chi sale, un ampio vano SOGGIORNO, poi, un disimpegno (DISIMPEGNO\_2), un vano CUCINA-PRANZO, tre camere (CAMERA\_2; CAMERA\_3 e CAMERA\_4) e due bagni completi (BAGNO\_2 E BAGNO\_3), disimpegnati da un comodo CORRIDOIO.

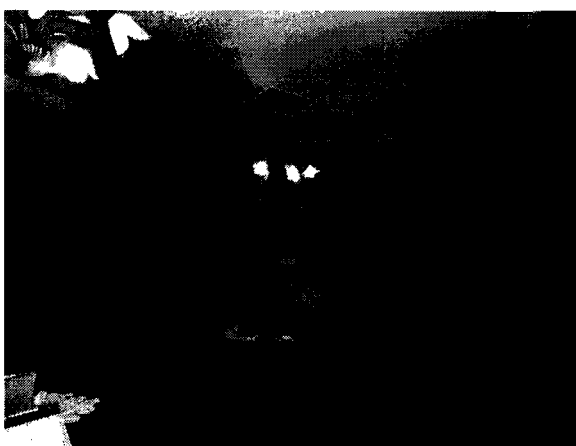




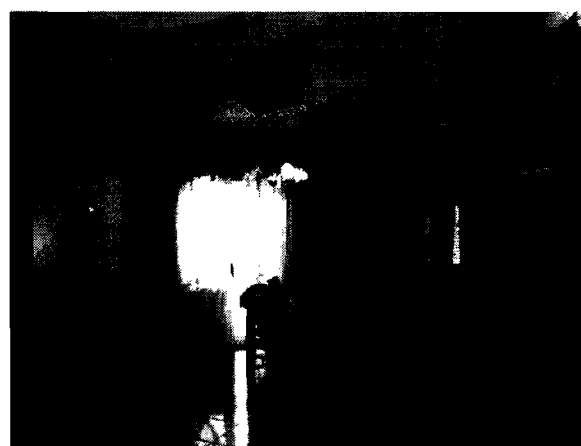
**Foto 20** *Vista vano scala dal P1*



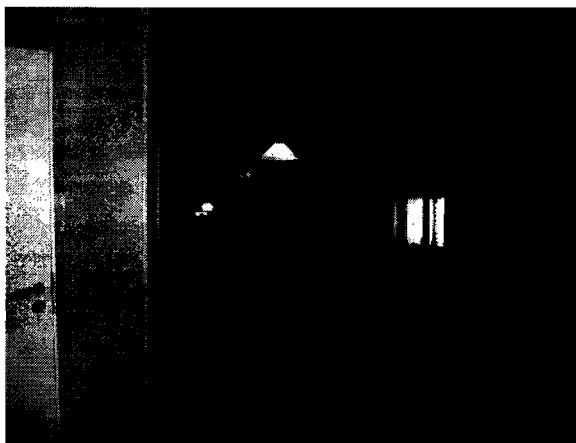
**Foto 21** *Vista Disimpegno\_2 P1*



**Foto 22** *Vista Soggiorno P1*



**Foto 23** *Vista Soggiorno P1*

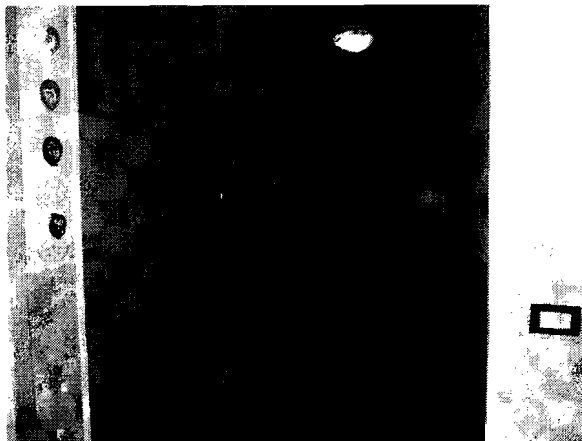


**Foto 24** *Cucina-Pranzo P1*



**Foto 25** *Cucina-Pranzo P1*

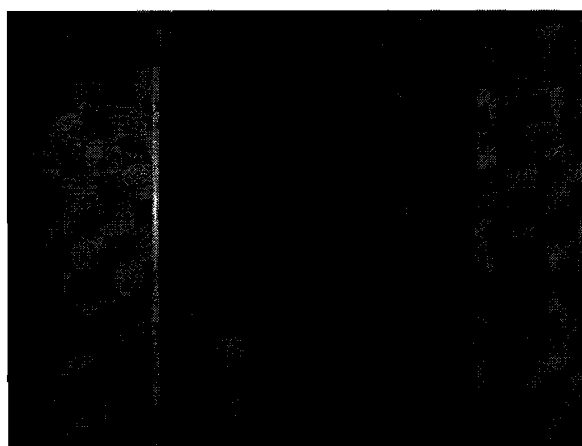




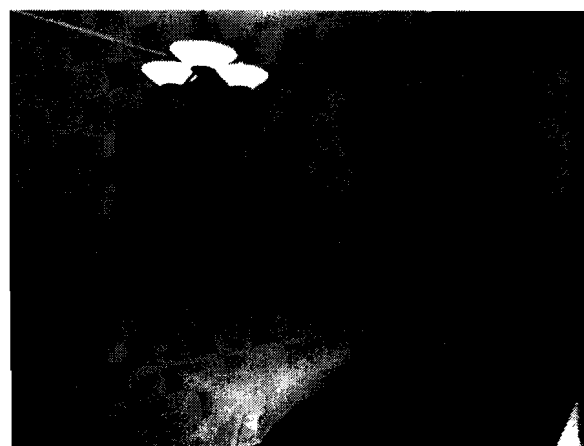
**Foto 26** Vista Corridoio P1



**Foto 27** Vista Camera\_2 P1



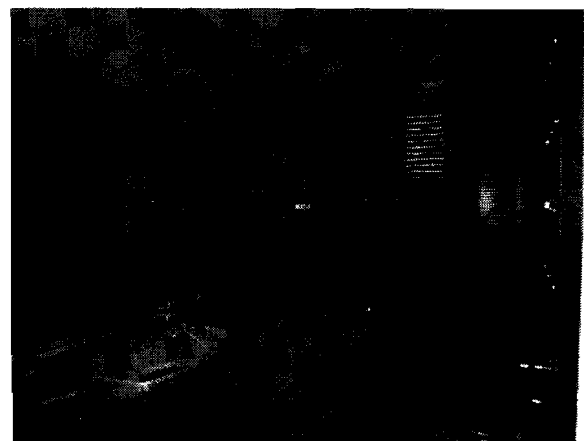
**Foto 28** Vista Corridoio P1



**Foto 29** Vista Camera\_3 P1

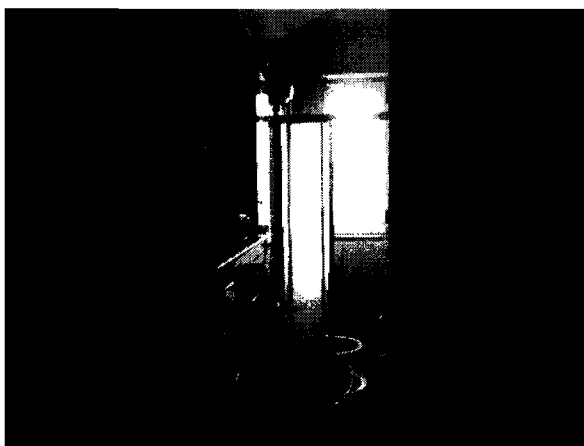


**Foto 30** Vista Camera\_2 P1



**Foto 31** Vista Bagno\_2 P1





**Foto 32 Vista Bagno\_3 P1**



**Foto 33 Vista Disimpegno\_2 P1**

Pur trattandosi di un fabbricato realizzato all'inizio degli anni '80 lo stesso nel complesso versa in buono stato di conservazione, tanto dal punto di vista strutturale che nelle finiture interne ed esterne. I pavimenti di tutti gli ambienti abitabili sono in gres porcellanato, la scala è rivestita in marmo, come pure in marmo è la pavimentazione dell'ingresso al PT; alcune pareti sono trattate con pittura decorativa, le altre con idropittura; mentre le pareti dei bagni e parte di quelle delle zone cucina (PT e P1) sono rivestite con piastrelle ceramiche. Gli infissi interni sono in legno di buona fattura (alcune porte sono in legno naturale, altre laccate); gli infissi esterni al P1 sono in alluminio preverniciato, completate da persiane alla romana, mentre quelli dei locali abitabili posti al P1 sono in legno. Esternamente detto immobile è completato con solo intonaco, il portone di ingresso è in alluminio preverniciato, mentre le porte di accesso ai locali deposito, come pure le finestre sono in metallo.

L'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, idrosanitario, termico con termosifoni collegati tanto a due camini a legna, posti l'uno a piano terra nell'ambito della TAVERNETTA, l'altro al primo piano nel vano CUCINA-PRANZO, che ad una caldaia autonoma, alimentata da bombole a gpl. Sono presenti altresì l'impianto TV, l'impianto citofonico e l'antifurto. 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.

Il locale DEPOSITO\_1 presenta le pareti intonacate e la pavimentazione con piastrelle in gres, mentre tanto il DEPOSITO\_2 che il DEPOSITO\_3 sono completi al grezzo, con pareti prive di intonaco e pavimentazione in battuto di cemento; tutti e tre i locali pertinenziali sono dotati di impianto elettrico.

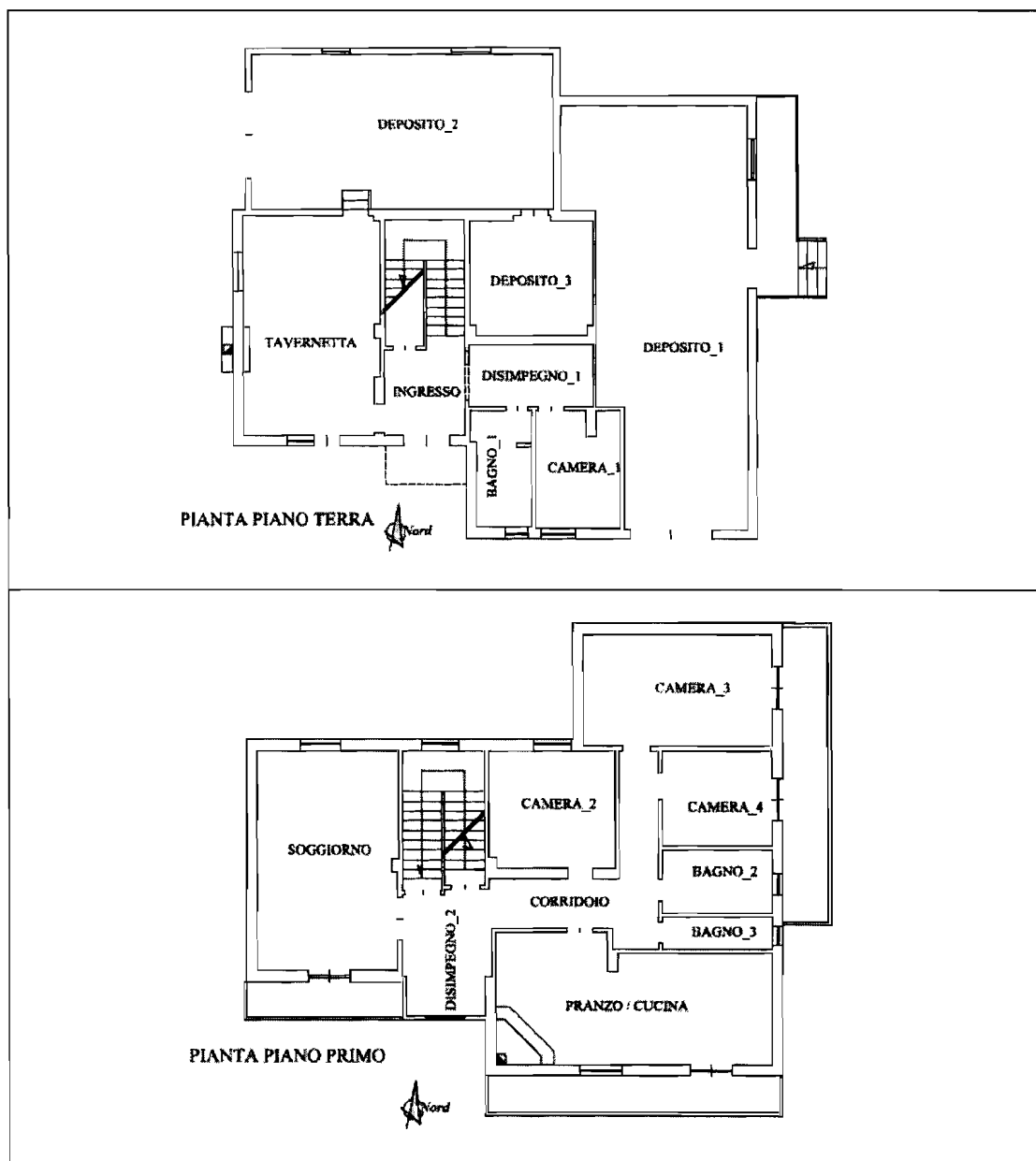
Non è stato possibile reperire la documentazione relativa ai vari impianti tecnologici, ma essendo il fabbricato costruito antecedentemente al 2008 l'assenza dei certificati è sanabile con una dichiarazione di rispondenza degli stessi, sottoscritta da un tecnico abilitato, dopo aver



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 € 400,00 incluso oneri fiscali, oltre eventuali spese.

Considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile lo stesso non risulta dotato di attestato di prestazione energetica; 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' immobile sopra descritto, redatte dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



**Figura 7** Grafici di rilievo





Detto immobile ha una **superficie convenzionale** (Sc) di circa **m<sup>2</sup>306,67** [pari ad una superficie utile interna di circa **m<sup>2</sup>200,93**- misurata al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre - oltre una superficie non residenziale di circa **m<sup>2</sup>176,24\*0.60** (composta dai depositi, dai balcone e dalla scala)] come meglio specificato nella tabella che segue.

Unità immobiliare	Piano	Destinazione	Su m <sup>2</sup>	Snr m <sup>2</sup>
Fg 6 n. 1485 sub 9	T	DEPOSITO_1	-	47.13
Fg 6 n. 1485 sub 8	T	TAVERNETTA	29,82	-
		INGRESSO	7.50	-
		DISIMPEGNO_1	7.72	-
		BAGNO_1	6.50	-
		CAMERA_1	9.75	-
		DEPOSITO_2	-	14.07
		DEPOSITO_3	-	64.55
		TERRAZZO	-	8.15
	1	SOGGIORNO	29.71	-
		DISIMP_2.-CORR.	24.25	-
		CAMERA_2	14.04	-
		CAMERA_3	20.05	-
		CAMERA_4	9.85	-
		BAGNO_2	6.63	-
		BAGNO_3	3.49	-
		CUCINA-PRANZO	31.62	-
		BALCONE_1	-	5,99
		BALCONE_2	-	11,56
		BALCONE_3	-	13,95
		SCALA	-	10,83
In uno			200.93	176,24
SC = (Su + 60% Snr) =			m <sup>2</sup> 306.67	

L'**altezza interna utile** per i locali adibiti ad abitazione è pari, al piano terra a ml 2.70, al piano primo a ml 2,80; mentre i locali di pertinenza hanno altezza diverse e precisamente il DEPOSITO\_1 presenta un'altezza variabile, ovvero max pari a ml 3.30 e min. pari a ml 2.60; il DEPOSITO\_2 presenta un'altezza costante pari a ml 2,85, come pure il DEPOSITO\_3 pari a ml 2,90.

La **superficie commerciale** (*lorda*), arrotondata al metro quadrato (m<sup>2</sup>) 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, terrazze, etc.) e delle pertinenze accessorie (cantine, depositi, etc.)

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 scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione, indipendentemente dai piani collegati.
- ✓ 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.

Per quanto riguarda le pertinenze accessorie, sia quelle comunicanti con i vani principali ed accessori diretti ( DEPOSITO \_1 e DEPOSITO \_2) sia quelle non comunicanti (DEPOSITO\_3), viste le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno computare le relative superfici lorde, calcolate sempre con le modalità indicate in precedenza, nella misura pari al 50%.

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

Piano	Destinazione	Superficie	%	Superficie omogeneizzata
T	ABITAZIONE	84,00	1	84,00
	DEPOSITO _1	54,00	50%	27,00
	DEPOSITO _2	16,00	50%	8,00
	DEPOSITO _3	73,00	50%	36.50
	TERRAZZO	8,00	30%	2,40
1	ABITAZIONE	178,00	1	178,00
	BALCONI (1+2+3)	32,00	30% fino a 25mq 10% oltre 25mq	8,20
<b>Superficie commerciale</b>				<b>m<sup>2</sup> 344,00 in c.t.</b>

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

#### **Quistio n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorat**

I beni staggiti sono censiti nel Catasto Fabbricati di Sassano come segue:



- ✓ **Fg 6 mappale 1485 sub 8**, categ. A/2 cl 7, vani 11 RC € 653,32 - Via Prato Chirico PT-1
- ✓ **Fg 6 mappale 1485 sub 9**, categ. C/2 cl 3, mq 45 RC € 48,81 - Via Prato Chirico PT

Si precisa che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento (Fg 6 n. 1485 subb. 8 e 9) è stato edificato su “suolo ed area di risulta di vecchi fabbricati rurali demoliti” per cui il mappale individuato al Fg 6 n. 1485 - Ente Urbano- di are 13.06 scaturisce dalla fusione delle p.lle 891; 914; 946; 1483 e 1485 giusta Tipo di Frazionamento e Mappale n. 1171 presentato il 26/03/1997 presso l'UTE di Salerno ed approvato il 13/05/1997 col n. 3002.1/1997 (*vedere all.A3*). In particolare, come riportato nella certificazione notarile sostitutiva, a firma della dott.ssa Donata Maria Biase, del 12/12/2012:

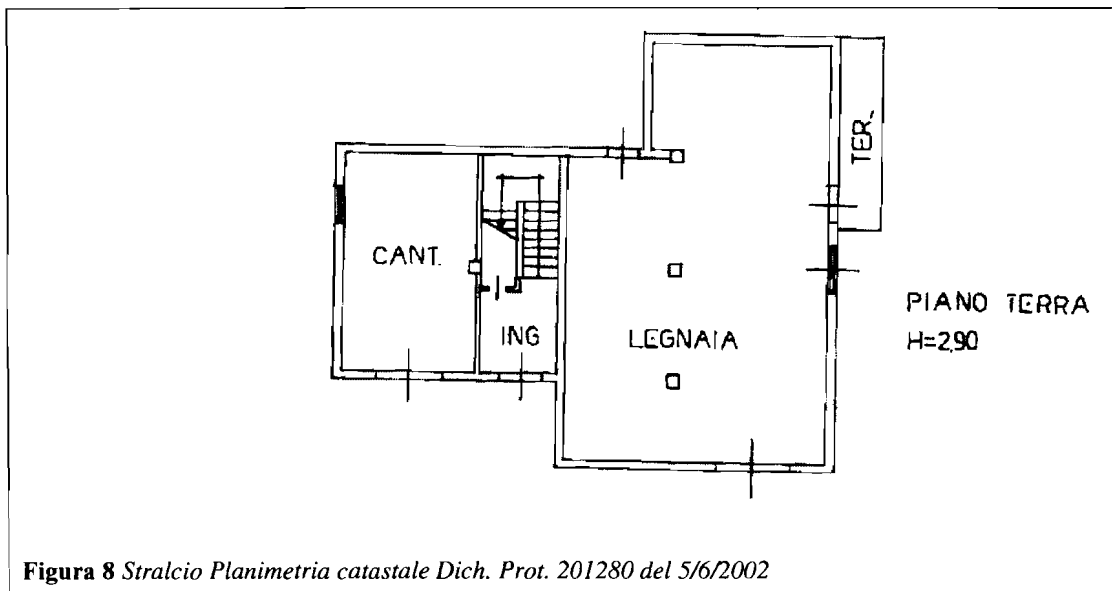
- le p.lle 891 e 946 sono state distaccate dall'originaria p.lla 891 (ex 80/e);
- la p.lla 1483 è stata distaccata dall'originaria p.lla 80;
- la 1485 è stata distaccata dall'originaria p.lla 81.

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento per cui è causa, nella relativa trascrizione, nonché nell'atto di donazione per notar Agnese Bruno di Sala Consilina del 13 maggio 2005 Rep. n. 176255, Trascrizione n. 19985.1/2005 particolare.

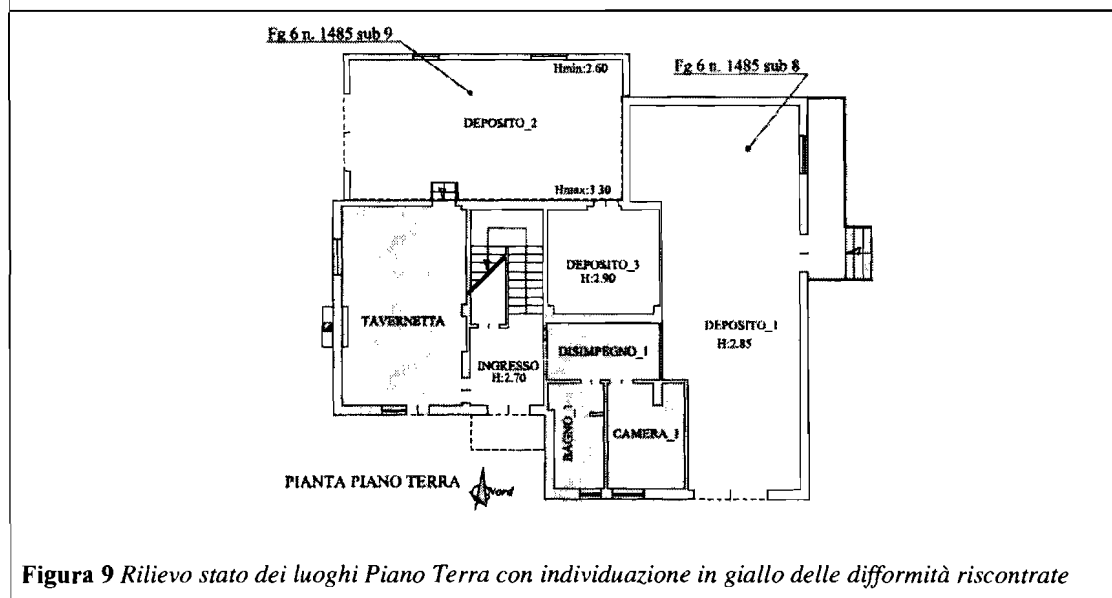
Come già fatto rilevare in risposta al quesito 3 non risulta rilevata in mappa la porzione di fabbricato rappresentata dall'unità immobiliare individuata al Fg 6 n. 1485 sub 9, dichiarata nel Catasto Fabbricati il 27/3/2003 n. 1594.1/2003 (prot. 174391) come “unità sfuggita” nella dichiarazione n. 5467/97. Per sanare tale difformità è necessario aggiornare la mappa catastale con procedura Pregeo: costo presunto per registrazione pratica, collegamento dati CT e CF nonché spese tecniche professionali, inclusi relativi oneri fiscali, può attestarsi intorno a € 900,00.

Si riscontrano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella scheda planimetrica catastale dell'unità individuata al Fg 6 n. 1485 sub 8 (Dich. Prot. n. 000201280 del 5/6/2002) relativamente ad una diversa distribuzione e destinazione dei vani a PT, mentre l'unità censita al Fg 6 n. 1485 sub 9 risulta correttamente rappresentata nella scheda planimetrica catastale (Dich. Prot. n. 000174391 del 27/3/2003).





**Figura 8** Stralcio Planimetria catastale Dich. Prot. 201280 del 5/6/2002



**Figura 9** Rilievo stato dei luoghi Piano Terra con individuazione in giallo delle difformità riscontrate

Per eliminare le riscontrate difformità tra la scheda planimetrica catastale relativa all'unità di cui al Fg 6 n. 1485 sub 8 e la situazione di fatto bisogna procedere alla denuncia presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Provinciale – Territorio, della variazione con procedura Do.c.Fa.: costo presunto per registrazione pratica e spese tecniche professionali, inclusi relativi oneri fiscali, può attestarsi intorno a € 750,00 .

Si ricorda che prima della variazione catastale dovranno essere obbligatoriamente regolarizzate le difformità dal punto di vista edilizio, per la cui situazione sulla conformità si rimanda allo specifico quesito n.6.



**CONCLUSIONE ALLA VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE DESCRITTO DEL LOTTO**

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà del fabbricato per civile abitazione ubicato in agro di Sassano alla via Prato Chirico, composto nel suo insieme da un piano terra, un piano primo e sovrastante soffitta. Lo stesso confina per più lati con corte comune, che a sud da direttamente su via Prato Chirico, mentre ad est risulta in parte in aderenza con l'unità immobiliare censita al Fg 6 n. 1485 sub7. L'intero fabbricato, composto da un'abitazione unifamiliare con annessi locali deposito di pertinenza, è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassano al Fg 6 p.lla 1485 subb 8 e 9.

Vi è concessione in sanatoria n.447 del 1/7/1987 prot. 3296 rilasciata in data 11/4/2003.

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto autorizzato con la su citata concessione edilizia in sanatoria ed a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale dell'unità individuata al Fg 6 n. 1485 sub 8 (Dich. Prot. n. 000201280 del 5/6/2002) in quanto al piano terra si rileva una diversa distribuzione degli ambienti e relativa modifica dei prospetti. Tale difformità è sanabile dal punto di vista urbanistico ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., dal punto di vista catastale, invece, presentando la relativa denuncia di variazione.

L'immobile non risulta dotato di certificazioni di conformità degli impianti, né di attestato di prestazione energetica.

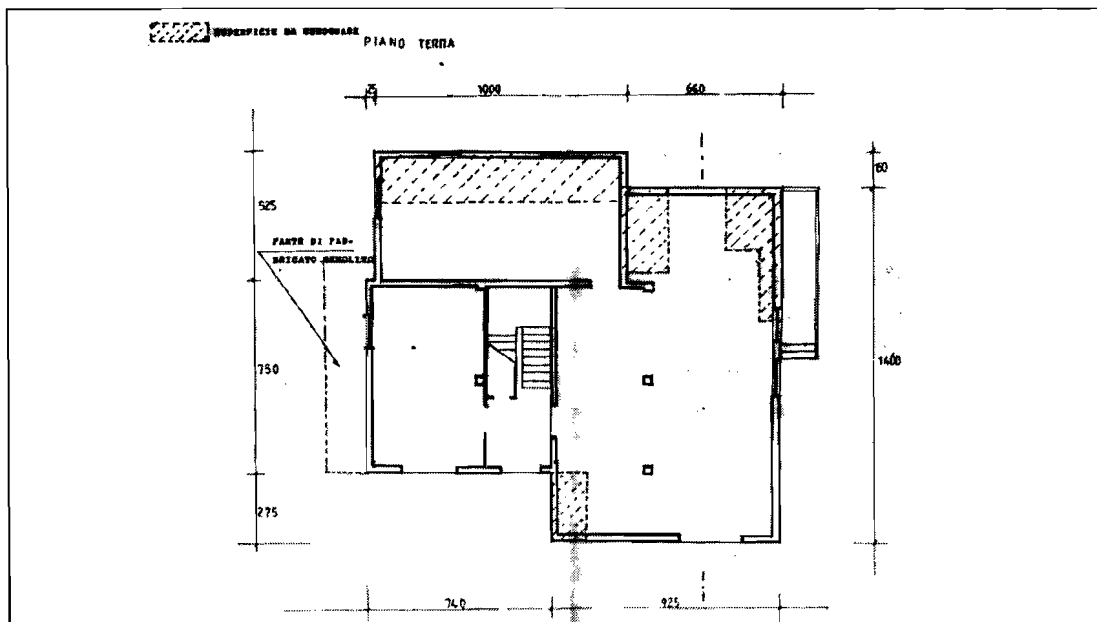
PREZZO BASE € 252.900,00

**CONCLUSIONE ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED**

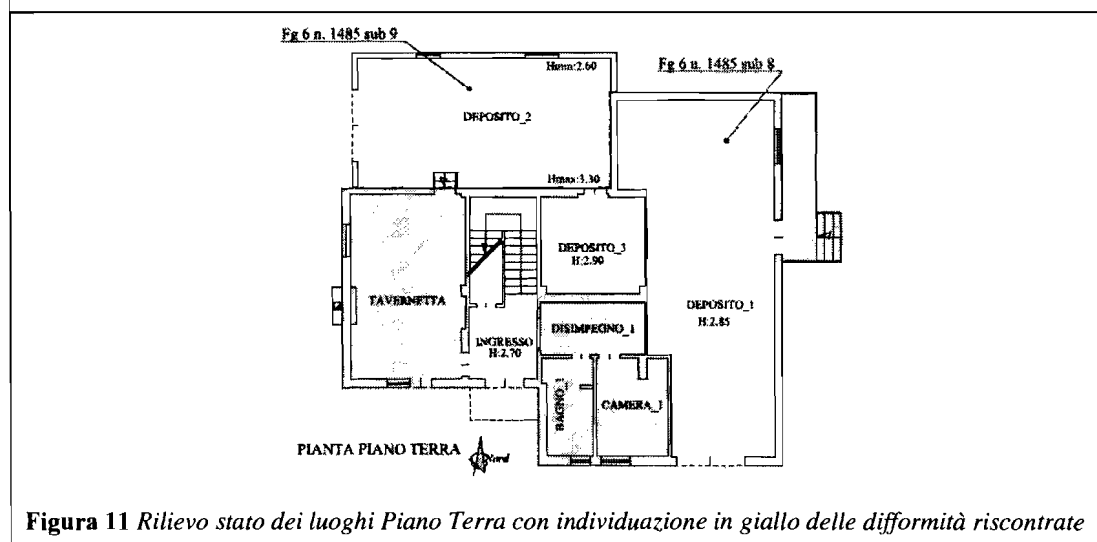
Al fine di verificare la regolarità dei beni oggetto di perizia sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono state effettuate delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale e si è potuto appurare che è stata rilasciata una CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DI COMPLETAMENTO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE ubicato in via Prato Chirico – Fg 6 mapp.1485/4 – ora subb 8 e 9 - ai sensi della L. 47/85, pratica n. 447 del 1/7/1987 – prot. 3296 in data 11/4/2003 dal Responsabile del Servizio geom. Giovanni Biancamano. Dai documenti allegati all'istanza di condono edilizio presentata dal *dante causa* dell'esecutato, [REDACTED], risulta che il fabbricato attuale era stato costruito in assenza di autorizzazioni, a seguito di demolizione di un vecchio fabbricato risalente agli anni '50 e tale ricostruzione aveva determinato aumento di superfici e volumi.

Dal confronto tra i grafici allegati alla su citata concessione edilizia in sanatoria e lo stato di fatto rilevato risulta che al piano terra è stata eseguita una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una relativa modesta modifica dei prospetti.





**Figura 10** Pianta Piano Terra con indicazione superficie da condonare allegata alla Concessione edilizia in sanatoria n. 447/1987



**Figura 11** Rilievo stato dei luoghi Piano Terra con individuazione in giallo delle difformità riscontrate

Considerato che l'immobile è autorizzato quale FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, e considerata la natura delle difformità riscontrate (diversa distribuzione interna e relativa modesta modifica dei prospetti) si ritiene che le stesse sono sanabili, ovvero si è nelle condizioni previste dall'art. 46 co. 5 e co. 5bis del D.P.R. 380/2001 (che ha sostituito l'art. 17 della L.47/85).

Alla luce di quanto innanzi si ritiene di poter affermare che l'intervento abusivo in questione è successivo all'11/4/2003, data di rilascio della Concessione edilizia in sanatoria su citata.

La ragione del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento è l'Ipoteca volontaria iscritta in data 23/5/2007 al n. 27975 d'ordine e n. 6886 particolare, concesso alla "Società



[redacted] dalla BCC di Sassano Società Cooperativa, giusta atto del 30/4/2007 Rep. n. 48442 per notar Pietro Ferrara da Sassano, formalità eseguita a favore della BCC di Sassano.

Al fine di sanare le difformità edilizie riscontrate dovrà essere presentata Richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Si precisa che da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale tali difformità sono sanabili versando una sanzione pecuniaria e diritti pari a circa € 600,00, mentre gli oneri professionali possono attestarsi intorno a € 1500,00 incluso gli oneri fiscali.

Per detto immobile è stato depositato il Certificato di idoneità statica presso l'ufficio del Genio Civile di Salerno in data 21/1/2003, prot. 918 Reg. n. 627 a firma dell'ing. Donato Benvenga, iscritto all'Albo dell'Ordine degli ingegneri della provincia di Salerno al n. 707 (vedere all. G).

Per l'immobile oggetto di causa non è disponibile il certificato di agibilità, mentre in data 16/05/2016 è stato acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano il certificato di destinazione urbanistica relativo al mappale su cui insiste lo stesso (vedere all. H).

[redacted]  
Le unità immobiliari pignorate sono occupate dall'ex coniuge dell'esecutato, sig.ra [redacted] nata a [redacted] e dai figli, giusta provvedimento di separazione consensuale del Tribunale di Lagonegro del 26/11/2013 R.G. 693/13 e relativa omologa del 25/3/2014. Con tale sentenza si stabilisce che entrambi i figli manterranno la residenza anagrafica presso la casa coniugale assegnata alla madre (vedere all. P).

Dai certificati storici di residenza rilasciati dal Comune di Sassano in data 16 giugno 2016 risulta che la sig.ra [redacted] ed il figlio [redacted] (maggiorenne) risultano residenti in Sassano alla via Prato Chirico 11 (vedere all. N - all. O).

Il su citato provvedimento, con cui si stabilisce l'assegnazione della casa coniugale, non risulta trascritto presso i Pubblici Registri Immobiliari (vedere all. Q - all. R) e comunque risulta successivo alla data del pignoramento che ha determinato la procedura di esecuzione immobiliare *de qua*.

Alla luce di quanto innanzi il titolo in forza del quale ha luogo l'occupazione risulta non opponibile alla procedura *de qua*.

1. Il canone di locazione relativo ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato delle unità immobiliari pignorate viene desunto dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di seguito riportati:



- Comune Sassano; Zona extraurbana; Tipologia residenziale (ville e villini) Stato conservativo normale; 2 semestre 2015.

1. Valore min 1,9 €/mq

2. Valore max 2,3 €/mq;

Considerando la media di detti valori unitari per la superficie commerciale così come ricavata in risposta al quesito 3, pari a mq 344, si ricava il canone di locazione di mercato come richiesto, ovvero

$$\text{€/mq } (1,90+2,3)/2 \times \text{mq } 344 = \text{€ } 722,40 \text{ in c.t. € } 720$$

2. L'eventuale indennità di occupazione da richiedere all'ex coniuge dell'esecutato, quale assegnatario della casa coniugale, può essere considerato pari al canone di locazione, come sopra ricavato, decurtato del 15% , ovvero € 720 x 15% = € 612 in c.t. € 610.

Non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato relativi alle unità immobiliari staggite -Fg 6 n. 1485 subb 8 e 9- (vedere all.S).

**Descrizione e specificazione i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

- a) Non risultano trascrizioni di pignoramento diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- b) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sulle unità immobiliari pignorate.
- c) A seguito di provvedimento di separazione consensuale del Tribunale di Lagonegro del 26/11/2013 R.G. 693/13 – giusta omologa del 25/3/2014 – la casa coniugale viene assegnata all'ex coniuge dell'esecutato, sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) (vedere all.P).
- d) I beni staggiti non sono soggetti a vincolo storico-artistici.
- e) I beni staggiti non fanno parte di un condominio.
- f) Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso i Registri Immobiliari non risultano atti impositivi di servitù.

Per quanto riguarda "oneri e vincoli gravanti sul bene"

✓ ***resteranno a carico dell'acquirente:***

- 1) Provvedimento di assegnazione della casa coniugale all'ex coniuge giusta Provvedimento di separazione consensuale del Tribunale di Lagonegro del 26/11/2013 R.G. 693/13 – e relativa omologa del 25/3/2014.

✓ ***Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura***

24/27





- 1) *Iscrizioni*: quelle ipotecarie indicate nella certificazione notarile allegata agli atti di causa e precisamente:
- ✓ Iscrizione Ipoteca legale del 9/4/2010 nn. 14752/2246 a favore di Equitalia Polis S.p.a.;
  - ✓ Iscrizione Ipoteca volontaria del 23/5/2007 nn. 27975/6886 a favore della BCC di Sassano Società Cooperativa.
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*: NESSUNO oltre al Pignoramento per la procedura di che trattasi.
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie*: Diversa distribuzione al PT e relativa modifica dei prospetti – costo presunto complessivo della regolarizzazione € 2.100,00 come determinato in risposta al quesito 6.
- 4) *Difformità catastali*: Diversa distribuzione al PT e relativa modifica dei prospetti – costo presunto complessivo della regolarizzazione € 750,00 come determinato in risposta al quesito 4.
- 5) *Difformità catastali*: Aggiornamento mappa con sagoma unità immobiliare censita al Fg 6 n. 1485 sub 9– costo presunto complessivo della regolarizzazione € 900,00 come determinato in risposta al quesito 4.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Non esistono pesi od oneri sui beni pignorati.

**Quesito n. 11: 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 al cespite pignorato: NESSUNO (*vedere ispezioni ipotecarie n.ri T183678 e T187180 del 15/06/2016 - all.Q - all.R*)



**Quesito n. 12. procedere alla valutazione dei beni**

Al fine della ricerca del probabile prezzo di mercato, 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 aventi caratteristiche simili - dimensioni, esposizione, rifiniture, pertinenze, etc.- a quelle del bene oggetto della presente stima - abitazioni di tipo civile con annesse pertinenze- attraverso la consultazione di agenzie immobiliari della zona (Gabetti Franchising Agency – Agenzia Vallo di Diano di Giovanni Giordano, con sede in Sassano via Molinella 1/B) e tecnici locali, confrontando i dati forniti con quelli ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate) relativo al 2 semestre 2015 per immobili con destinazione residenziale (ville e villini).

Ovviamente i dati ricavati sono riferiti ad immobili in “stato conservativo normale” che rappresenta quello più frequente nella zona.

- Gabetti Franchising Agency – Agenzia Vallo di Diano (vedere all.T)

*Abitazione civile*

1. Valore min 700 €/mq
2. Valore max 900 €/mq

- Tecnici locali:

Si considera direttamente la media delle valutazioni dei colleghi tecnici interpellati per il valore di abitazioni civili stato conservativo normale di caratteristiche simili in agro di Sassano:

1. Valore min 800 €/mq
2. Valore max 900 €/mq;

- OMI Comune Sassano; Zona extraurbana; Tipologia residenziale (ville e villini) Stato conservativo normale; 2 semestre 2015 (vedere all.U)

1. Valore min 560 €/mq
2. Valore max 690 €/mq;

Considerate poi le caratteristiche, le rifiniture, gli impianti fissi ed ogni altro elemento, causa e circostanza intrinseca ed estrinseca legata all'immobile *de quo*, si ritiene opportuno considerare ai fini della presente stima i valori massimi ricavati come innanzi specificato, la cui media rappresenterà il più probabile reale prezzo di mercato unitario (€/mq).

La **superficie commerciale (lorda)** è pari a **mq 344**, determinata dalla somma della superficie dei “vani principali e degli accessori diretti” e della superficie omogeneizzata delle “pertinenze ad uso esclusivo” ovvero delle pertinenze di ornamento (balconi, terrazze, etc.) e delle pertinenze di accessorie (cantine, depositi, etc.) -vedere quesito 3.

Tanto opportunamente premesso e considerato, si ritiene di assumere per la presente valutazione la media di detti valori,



$$(\text{€ } 900,00/\text{mq} + \text{€ } 900,00/\text{mq} + \text{€ } 690,00/\text{mq})/3 = \text{€ } 830,00/\text{mq}$$

Il risultato così ottenuto rappresenterà il più vicino reale prezzo di mercato dell'immobile:

$$\text{mq } 344 \times \text{€ } 830,00/\text{mq} = \text{€ } 285.520,00$$

Da detto valore vanno sottratti i vari costi presunti di seguito riportati:

1. Costo presunto per regolarizzazione difformità Urbanistiche (quesito 6)	€ 2.100,00
2. Costo presunto per regolarizzazione difformità catastali (quesito 4)	€ 1.750,00
3. Costo presunto per dichiarazione rispondenza impianti (quesito 3)	€ 400,00
4. Costo presunto per dotazione immobile di APE (quesito 3)	€ 400,00
	In uno € 4.550,00

Dunque il probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia può considerarsi equo sul mercato immobiliare di Sassano in € 280.970,00 (diconsi euro duecentottantanovecentosettanta/00)

Considerato che tale perizia ha come fine la vendita forzata del bene pignorato, si propone quale prezzo a base d'asta il valore di mercato, come sopra ricavato, decurtato del 10%, pari a € 280.970,00 x 10% = € 28.097,00

Per cui il **prezzo a base d'asta** proposto è pari a € 280.970,00 - € 28.097,00 = € 252.873,00  
in c.t. 252.900,00 (diconsi euro duecentocinquantaduemilanovecento/00)

I beni staggiati sono di piena ed intera proprietà dell'esecutato.

- Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Sassano in data 5 maggio 2016 risulta che [redacted] nato a [redacted] è residente in via Prato Chirico 11 dalla nascita.
- Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Sassano in data 18 aprile 2016 risulta che in data 25/3/2014 è stato emesso un provvedimento di separazione giudiziale tra i coniugi [redacted] nato a [redacted] (esecutato) e la sig.ra [redacted], mentre non risultano annotazioni in merito al regime patrimoniale. Ad ogni buon fine si precisa nuovamente che i beni oggetto della presente procedura sono "beni personali".

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

In fede di quanto innanzi.

Lì, 12 agosto 2016

**Il C.T.U.**

27/27

