



**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

*Giudice dell'Esecuzione*  
*Dott.ssa Giuliana Santa Trotta*



**E.I. 19/18 R.G.E.**

*Banca Nazionale del Lavoro - Gruppo BNP Paribas*  
contro



**il C.T.U.:** *Ing. Giuseppe Paternoster*



*Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio*  
**“Stima Immobiliare”**



**Settembre 2021**

## INDICE

Premessa .....	pag. <u>3</u>
Consistenza della documentazione depositata.....	pag. <u>4</u>
Sopralluogo ed inizio operazioni peritali.....	pag. <u>4</u>
Descrizione catastale degli immobili ed elenco delle unità immobiliari .....	pag. <u>4</u>
Ricostruzione della storia degli immobili nell'ultimo ventennio.....	pag. <u>5</u>
Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, indagini amministrative.....	pag. <u>6</u>
Stato di possesso del bene .....	pag. <u>8</u>
Regime patrimoniale .....	pag. <u>8</u>
Esistenza di formalità, vincoli gravanti sui beni.....	pag. <u>8</u>
Criterio e metodo di stima .....	pag. <u>19</u>
Consistenza commerciale ed individuazione degli immobili .....	pag. <u>25</u>
Lotto 1 (Immobile in Sassano F.10 - P.1129 sub 2-3-4-5).....	pag. <u>33</u>
Lotto 2 (Immobile in Sassano F.10 - P.674) .....	pag. <u>61</u>
Riepilogo .....	pag. <u>67</u>
ALLEGATI (Istanze Enti, Comunicazioni e verbali di sopralluogo, etc.).....	pag. <u>68</u>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PREMESSA:**

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Paternoster** residente in Sala Consilina (Sa) alla Via S. Rocco, 11, avente studio professionale in Sala Consilina (Sa) Via S. Rocco 11, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Salerno con il n°4028, ed all'ex Tribunale di Sala Consilina (SA) come consulente tecnico al n.76, con nomina del 30.11.2020, nella causa a favore della parte Attorea **Banca Nazionale del lavoro - Gruppo BNP Paribas.** contro i debitori eseguiti [REDACTED], ha ricevuto incarico dall'Illustrissimo sig. G. E. dott. ssa Giuliana Santa Trotta per rispondere ai quesiti richiesti, come meglio descritti nel mandato ricevuto, ovvero nell'accettazione dell'incarico e relativo giuramento del 07.12.2020, che è in atti.

Per chiarezza di esposizione, i quesiti verranno enunciati singolarmente nell'ordine emesso dal G. E.

## CONSISTENZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

Dall'esame della documentazione depositata da parte del creditore procedente, risulta che la documentazione prodotta è idonea ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C., in quanto composta da: relazione notarile con allegati, estratto di mappa censuaria e visura storica meccanizzata, nota di trascrizione. Il tutto è correttamente riferito a quanto oggetto di pignoramento.

## SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI

Accettato l'incarico con giuramento in data **07.12.2020**, il sottoscritto, in concerto con il custode, con missiva A/R al debitore, risultante dal fascicolo, pec al creditore procedente, hanno inviato la comunicazione, al fine di accedere agli immobili, alla data dell'accesso, fissata per il giorno **11 febbraio 2021** alle **ore 14:30**.

Il giorno **11 febbraio 2021** alle **ore 14:30**, l'accesso ai luoghi è avvenuto ai beni distinti all'elenco di cui agli atti, ossia immobili distinti in catasto al foglio 10 part.lla 1129 sub 2-3-4-5 e immobile distinto al foglio 10 part.lla 674.

Erano presenti l'avv. Carlo Giordano quale custode giudiziario

opo avere atteso i tempi canonici vista l'assenza di eventuali altri interessati, l'ufficio così composto apre le operazioni peritali accedendo ai suddetti immobili, eseguendo rilievi fotografici e metrici, alle ore 16:00, si concludevano le operazioni peritali, come da verbale allegato.

## DESCRIZIONE CATASTALE DEGL'IMMOBILI

Dalla documentazione presentata dalla parte attorea e da una ricerca condotta sia ante che post operazioni peritali, sia presso gli uffici Comunali di Sassano (SA), che presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente, si è rilevato, che gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati, nel Comune di Sassano (SA) alla data dell'inizio del procedimento, intestati

immobili individuati, presentano le seguenti caratteristiche:

### IMMOBILE 1:

- Comune Censuario: **Sassano (SA);**
- Ubicazione: **loc.tà Tempa Pizzuta;**
- Foglio Catastale: **10;**
- Particella n°: **1129;**
- Subalterno n° **2-3-4-5;**
- Piano: **T-1;**
- Categoria: **A/4 e C/2;**
- Classe;
- Consistenza (vani/mq);

### IMMOBILE 2:

- Comune Censuario: **Sassano (SA);**
- Ubicazione: **loc.tà Tempa Pizzuta;**
- Foglio Catastale: **10;**
- Particella n°: **674;**
- Subalterno n°; ;
- Piano;
- Categoria;
- Classe: **3;**
- Consistenza (vani/mq): **2.665 mq;**

Per meglio inquadrare l'ubicazione degli immobili sia planimetricamente che catastalmente, di seguito si allegano stralci planimetrici e catastali e stralci di ortofoto.



## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA INDAGINI AMMINISTRATIVE e PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Gli immobili, descritti al punto 1 oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Sassano (SA), sono ubicati alla Loc.tà Tempa Pizzuta, in zona periferica, rispetto del centro storico cittadino ed alla popolosa frazione di Silla di Sassano, distinti al N.C.E.U. al foglio 10 part. lla 1129 sub 2-3-4-5.

In base alle ricerche condotte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune, non sono presenti agli atti d'ufficio alcuni dei titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione dei suddetti immobili, come di seguito si allega certificazione rilasciata dall'UTC di Sassano (SA), quindi gli stessi risultano realizzati antecedentemente il 1° settembre 1967.

Si precisa, inoltre che **Pimmobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

Di seguito si allega la certificazione dell'UTC.

## STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, allo stato attuale risultano essere occupati, come dichiarazioni della sig.ra Donadio Maria Teresa e da quanto verificato in loco come specificato nel verbale di accesso e come di seguito specificato:

**Immobili 1 e 2:** ubicati alla Loc.tà Tempa Pizzuta, [REDACTED]

## REGIME PATRIMONIALE

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici comunali del Comune di Sassano (SA), il debitore esecutato [REDACTED] Sig. Aquino

[REDACTED] Nel certificato di matrimonio che si allega non esistono annotazioni.

## ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

**che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura e che restano a carico dell'acquirente**

Dall'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice sugli immobili e dalle indagini condotte dal sottoscritto e dalle notizie fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Sassano (SA), risulta che non gravano formalità in ordine a vincolo di natura paesaggistica e di rispetto a fasce fluviali, ovvero a corsi d'acqua censiti o altro.

Dall'accesso è emerso che gli attuali immobili (sub 2) e (sub 4-5) sono in parte difformi da quanto presente su schede catastali, unico riferimento, ossia da quanto è presente al catasto, non potendo fare riferimento a quanto assentito, per l'assenza di documentazione all'UTC.

Nello specifico, la parte realizzata circa cinque anni fa è relativa ad un deposito agricolo adiacente il sub 4 di circa 80 mq, oltre ad un altro piccolo ampliamento del sub 4, nella parte posteriore di circa 25 mq.

Realizzato in struttura portante metallica sormontata da pannelli coibentati e tamponamenti esterni in mattoni in cls, mentre il sub 2 risulta ampliato per la realizzazione di un wc, il tutto come meglio specificato nella parte della relazione Lotto 1 e 2.

Da indagini presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Conservatoria dei Registri Immobiliari, è risultato a carico della consistenza immobiliare, in precedenza descritta le seguenti formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, come di seguito riportato:

### Dati della ricerca

## CRITERIO E METODO DI STIMA

In adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente, oltre ad avvalersi della propria esperienza professionale ed effettuati i necessari sopralluoghi tecnici, **indagini di mercato, ovvero traendo i valori di mercato indicati su borsini locali (che si allegano)** ed acquisito ogni altro elemento finalizzato all'incarico, riferisce con la seguente relazione tecnico-estimativa, significando, che adotterà, quale criterio di stima, il metodo sintetico comparativo per pervenire al più probabile valore di mercato.

Per definizione la stima consiste in "un giudizio soggettivo" del valutatore che aumenta di significatività al crescere delle conoscenze tecniche e delle dinamiche economiche dei soggetti chiamati ad esprimerla; ne deriva, quindi, che **le stime hanno carattere di soggettività** in quanto il perito esprime un parere personale che può divergere da quello di altri periti. Il risultato della stima esprime il particolare modo di vedere di una persona che trae dalle proprie conoscenze e dalla propria sensibilità gli elementi di giudizio. In questo senso il giudizio è soggettivo. Tuttavia il giudizio di stima deve essere obiettivo.

**In definitiva si può affermare che il giudizio di stima è di natura soggettiva ma nel contempo deve risultare il più oggettivo possibile. Tale obiettivo è perseguibile attraverso un procedimento di stima che deve necessariamente essere seguito dal perito perché è l'unico logicamente esatto.**

L'oggettività va intesa come imparzialità e come tale non solo può, ma deve entrare nel processo logico attraverso il quale si compie la stima (**metodo**). Per metodo, quindi, s'intende il procedimento logico che il tecnico deve seguire per risolvere un quesito estimativo.

Bisogna accertarsi quali siano i valori attribuiti a beni simili e con essi costruire una scala di valori, stabilire quale valore deve essere attribuito al bene da stimare, ossia scegliere il *gradino della scala* su cui collocare il bene.

E' necessario precisare la fondamentale differenza tra *prezzo di mercato* e *probabile valore di mercato*.

Il prezzo è una realtà accertabile sul mercato (quantità di moneta che è stata scambiata con il bene in oggetto), il probabile valore di mercato è un valore di stima, ossia è la previsione di una possibile realtà: probabile quantità di moneta con la quale, in un previsto mercato, potrebbe essere scambiato il bene in oggetto.

**Il prezzo è sempre un dato storico**, si riferisce ad un fatto avvenuto che si constata a posteriori acquisendo una cognizione che ha il carattere della certezza.

**Il giudizio di stima**, per contro, è la previsione di un ipotetico valore di mercato realizzabile, in un possibile libero scambio, in determinate circostanze di tempo e di luogo. Esso **non ha**, pertanto, **il carattere della certezza ma quello della probabilità**. La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste

un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Come è noto dalla letteratura ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Quindi ogni stima è una previsione di valore che cerca di determinare i più probabili:

- a) valori di mercato: cioè quello che il bene potrebbe assumere se immesso nel mercato;
- b) valore di costo: somma delle spese reali e virtuali necessarie per riprodurlo;
- c) valore di trasformazione: valore di mercato del bene trasformato dedotte le spese di trasformazione;
- d) valore di surrogazione: pari a quello di un bene di pari utilità immesso sul mercato;
- e) valore di complementarità: differenza del valore più probabile di mercato di un complesso di beni e di una o più parti di essi dei quali si conoscono i suddetti valori.

Quindi, il nostro compito è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuito al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

La stima, riguardante le abitazioni di tipo civile e commerciale, sono in pratica facilmente risalibili e piuttosto attendibili, perché tali immobili nel mercato locale sono usualmente oggetto di compravendita.

Comunque tenendo conto:

- della ragion pratica per cui la stima viene richiesta;
- che l'immobile avente funzione di civile abitazione, ufficio, deposito ed attività commerciale, è attualmente occupato dagli stessi proprietari, svolgendo la funzione di prima casa;
- che ultimamente alcune unità immobiliari sono state parzialmente oggetto di ristrutturazione rendendo gli ambienti agevoli, confortevoli e di uso appropriato al loro utilizzo;

Si fa presente in tal merito, che ad un'offerta media, a fronte di una domanda abbondante, si determina un'elevata quotazione di mercato anche per immobili di qualità media. Inoltre lo stesso mercato immobiliare di codesti immobili e soprattutto in tali aree è oggetto di forte richiesta. Pertanto dopo tali considerazioni, sono pervenuto alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili summenzionati.

Al fine di determinare il valore più probabile di mercato dei beni oggetto di causa si procede con il metodo comparativo. Considerato che esiste un mercato di beni analoghi a quelli oggetto di causa, il metodo sintetico-comparativo (*procedimento diretto*) è stato l'unico usato e sicuramente il più attendibile, ricorrendo come detto in precedenza, prima di individuare i prezzi, ad individuare:

- orizzonte temporale;
- orizzonte spaziale.

Infine i parametri impiegati nella stima per giungere al più probabile valore dell'immobile sono stati quelli tecnici. Per esempio la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Di seguito verranno elencati i dati metrici e le consistenze analitica e la valutazione allo stato attuale, per ogni unità immobiliare come sopra elencati.



Casa Locali commerciali Immobili Servizi Entra in Gabetti **Agenzie** News

Home > Agenzie Immobiliari



Ricerca agenzia

Campania

Salerno

Sassano

1 risultati

GRIGLIA

Agenzie immobiliari: Sassano

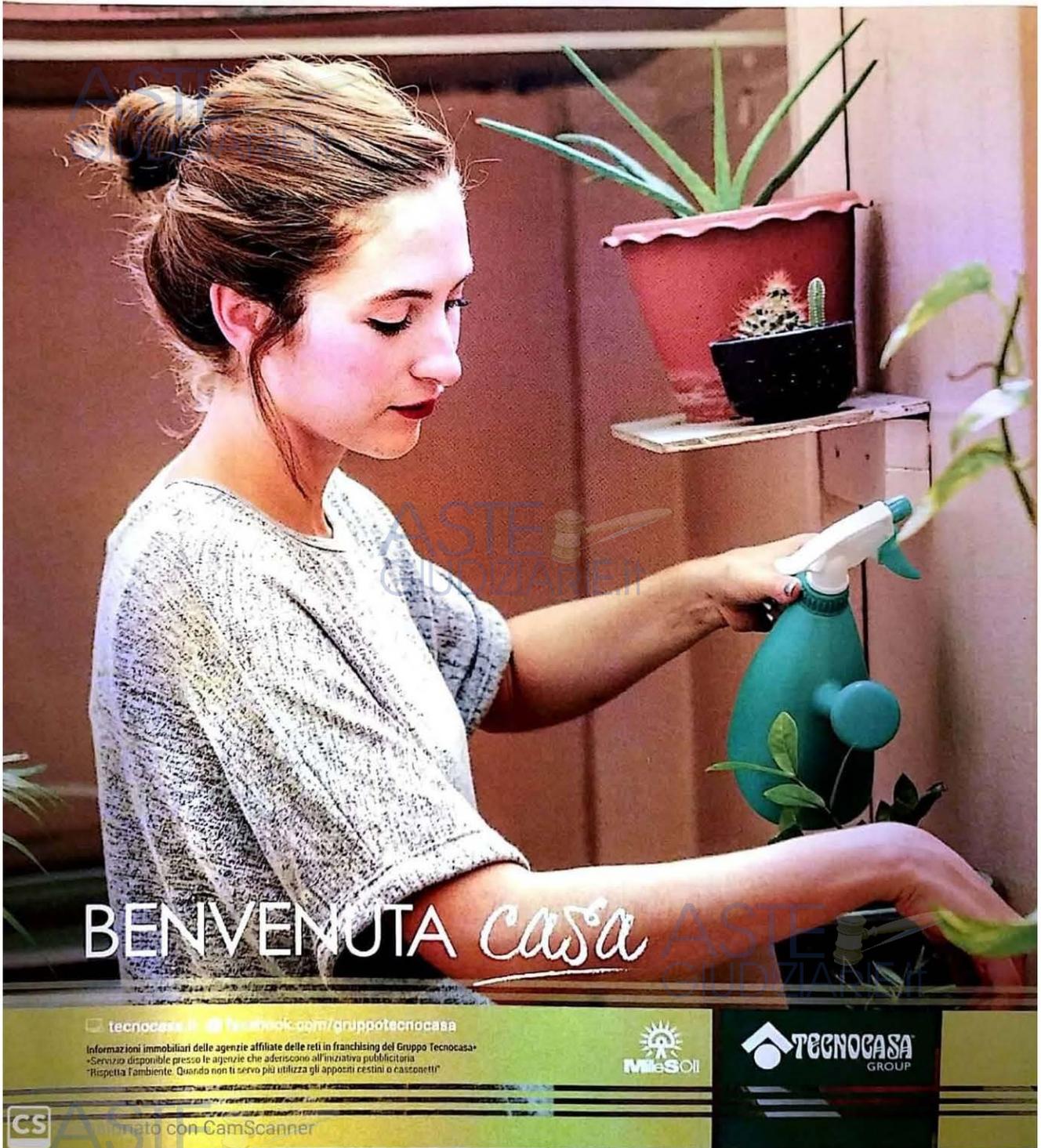


Anno 11 - Numero 9

PERIODICO DI INFORMAZIONE IMMOBILIARE  
**COPIA OMAGGIO**



APPARTAMENTI, VILLE E COMMERCIALE



BENVENUTA *casà*

tecnocasa.it | facebook.com/gruppotecnocasa

Informazioni immobiliari delle agenzie affiliate delle reti in franchising del Gruppo Tecnocasa\*  
\*Servizio disponibile presso le agenzie che aderiscono all'iniziativa pubblicitaria  
\*Rispetta l'ambiente. Quando non ti serve più utilizza gli appositi restini o casonetti!



Digitato con CamScanner  
ASTE GIUDIZIARIE.it

**borsino**  
immobiliare.it

HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINO PRO AGENZIE PRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SARDEGNA > SASSANO

**Sassano (SA)**

ZONA INCRUCIO SP11, SP72A, SP51A, PONTE SILLA, V.LAGNOSECCO, LOCALITA ISCA, LOCALITA CROCE

Posizione Zona Periferia Tipologia Prevalente Abitazioni Di Tipo Economico Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

**Stima Online**

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negoz Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
€uro 624,36	€uro 747,34	€uro 870,32	Valuta subito questo immobile
€uro 510,84	€uro 614,90	€uro 718,96	Valuta subito questo immobile
€uro 434,12	€uro 481,91	€uro 529,71	Valuta subito questo immobile

**Esperti di Zona**

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona? Collabora con noi

INFORMAZIONE

**Servizi Immobiliari**

Valutazioni Certificate A partire da 110 €

PROCEDI



**borsino**  
Immobiliare.it

HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINO PRO AGENZE PRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMMOBILIARE

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAPANNI > SALIZADA > SASSANO

**Sassano (SA)**

ZONA INCROCIO SP11, SP72A, SP51A, PONTE SILLA, V.LAGNOSECCO, LOCALITA ISCA, LOCALITA CROCE

Posizione Zona Periferia Tipologia Prevalente Abitazioni Di Tipo Economico Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

**Stima Online**

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
€ 140,16	€ 192,72	€ 245,28	Valuta questo immobile
€ 166,44	€ 232,14	€ 297,84	Valuta questo immobile
€ 140,16	€ 188,34	€ 236,52	Valuta questo immobile

\* Costo di costruzione standard per irregolarità di tipologia costruttiva, di carattere architettonico e distributivo, rispetto alle zone territoriali ricche e stabili, e volutamente adibite attività imprenditoriali, artigianali o agricole.

**Esperti di Zona**

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona? Collabora con noi

INFORMAZIONE

**Servizi Immobiliari**

Valutazioni Certificate A partire da 110 €

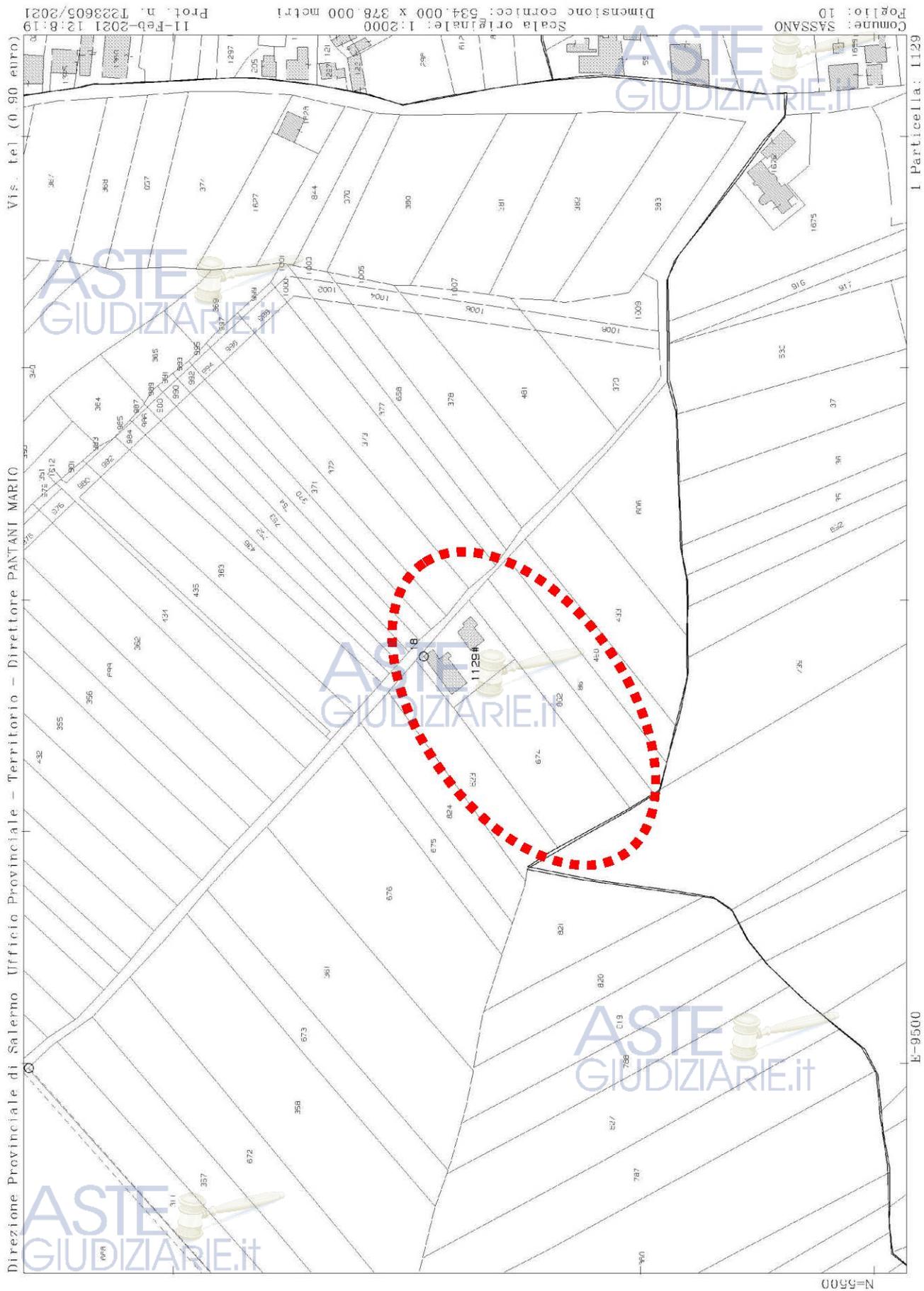
PROCEDI



## CONSISTENZA COMMERCIALE ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

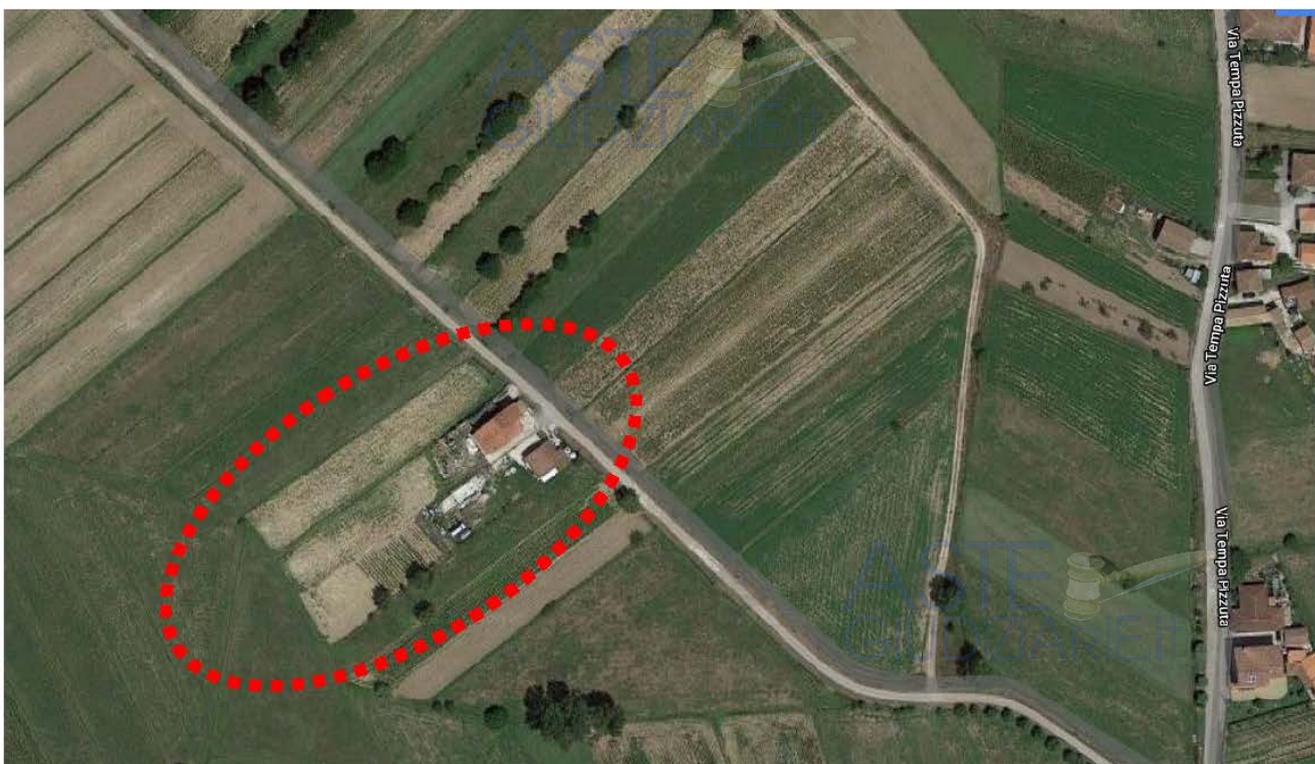
Al fine di rendere intelligibile la presente relazione di stima, vista anche la complessità, lo scrivente rende l'unità immobiliare, ut supra, in "**due lotti**". La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abitudinario, computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, adottando dei criteri moltiplicativi per le pareti (110% la superficie utile residenziale), al 75% la superficie utile del sottotetto abitabile, al 35% la superficie utile del sottotetto non abitabile, al 75% la superficie utile dei seminterrati abitabile (h> 2.40m), della scala e dei depositi ed al 50% la superficie complessiva dei balconi.







Ortofoto con individuazione del fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare



Ortofoto in dettaglio, con individuazione del fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare



## LOTTO N. 1

### Immobile in Sassano (SA) distinto al foglio n. 10 part. 1129 sub 2-3-4-5

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobili siti in Sassano (SA), in zona periferica rispetto al centro storico, ed alla popolosa frazione di Silla di Sassano, sono riportati al N.C.E.U. al foglio **10** particella **1129 sub 2-3-4-5**, ctg A/4 e C/2, ubicato al piano **T e 1**.

**Descrizione dell'immobile:** Ai fabbricati, oggetto della procedura, non è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione, infatti dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che tutto il compendio è realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967, una restante parte realizzata in totale assenza di titoli abilitativi, come di seguito meglio sarà identificato. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE**;

Il compendio è formato da una fabbricato avente corpo a forma rettangolare semplice, isolato, non facente parte di alcun comparto, esso è adibito ad abitazione (sub 3), il quale si sviluppa su due livelli fuori terra, in adiacenza il sub 2, locale deposito magazzino, allo stato adibito ad ufficio.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (pietrame) con solai in latero cemento con travetti in c.a. ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su due piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano terra è dalla corte comune, di contro l'accesso al piano primo avviene a mezzo di una scale esterna. Esiste una scala interna, ma allo stato è murata, quindi non fruibile, questo fa sì che i due piani di fatto sono due unità immobiliari indipendenti.

Le finiture e gli accessori non sono di recente posa e sufficiente qualità e stato manutentivo, al piano terra sono presenti evidenti tracce di umidità di risalita, al limite dell'abitabilità.

#### *UBICAZIONE E CONFINI*

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione agricola a bassa densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata **"E" area Agricola**. Inserito in un contesto periferico, distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. **1129 sub 3**, confina la Via Tempa Pizzuta, ossia ubicato sul sub 1 corte comune (ENTE URBANO) esso confina con la Via Tempa Pizzuta.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello scadente, fosse altro perché datate, e con mediocre livello manutentivo, al piano terra, di contro al piano I le finiture sono di livello sufficiente con sufficiente livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, non rispondenti alle norme vigenti, ed è privo di utenza telefonica, la pertinenza scoperta risulta, altresì, in pessimo stato, ossia utilizzato come deposito di materiali vari e parcheggio auto e mezzi agricoli, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dai sigg. [REDACTED]; lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere mediocre.

I **sub 4 e 5** sono dei depositi agricoli e locali adibiti all'allevamento suinicolo (Stalle), con box, paddock, mangiatoie etc. I manufatti sono caratterizzati da una struttura in muratura (blocchi in cls) con copertura del tipo a falde e struttura in legno sormontata da manto di tegole, gli stessi si sviluppano su un piano fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano terra è dalla corte comune, in adiacenza il sub 4 insiste una struttura di nuova fattura (presumibilmente realizzata negli anni 2015/16 in assenza di titoli abilitativi), adibita a deposito agricolo delle dimensioni in pianta di 10,70 x 7,00 ed altezza variabile tra 3,00 mt e 4,00 mt

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio (**sub 2-3**) può essere così sintetizzato:

- le facciate principali non hanno un valore architettonico storico, ma risultano in normale stato di conservazione con la presenza di intonaci;
- E' installato un camino/forno a legna sia al piano I che II;
- Gli infissi sono in legno con singolo vetro, di vecchia fattura e in stato di conservazione mediocre;
- I servizi sono vetusti;

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata mediocre.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio (sub 4-5) può essere così sintetizzato:

- le facciate principali non hanno un valore architettonico storico, e risultano in mediocre stato di conservazione con assenza di intonaci;

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata mediocre.

#### CARATTERISTICHE FUNZIONALI

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data **11 febbraio 2021** risultava in mediocre stato di manutenzione.

**Proprietà:** dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini, l'immobile risulta di proprietà del debitore esecutato

**Agibilità/Abitabilità:** In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano (SA) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

**Stato di godimento:** all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato

**Frutti prodotti dall'immobile:** nessuno;

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:**

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti;

pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **Gli appartamenti ubicati al piano T e I sono privi di APE.**

**Consistenza commerciale:** Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Soggiorno	T	20,60	1,10	22,66
Cucina	T	19,00	1,10	20,90
Letto	T	16,40	1,10	18,04
Soggiorno 1	T	23,60	1,10	25,96
Wc	T	6,05	1,10	6,66
Ufficio	T	12,10	1,10	13,31
Wc	T	1,70	1,10	1,87
Legnaia	T	10,40	0,75	7,80
Deposito	T	6,80	0,75	5,10
Soggiorno	1°	18,53	1,10	20,38
Cucina	1°	11,68	1,10	12,85
Wc	1°	4,10	1,10	4,51
Letto	1°	10,00	1,10	11,00
Letto	1°	11,50	1,10	12,65
Letto	1°	21,78	1,10	23,96
Ripostiglio	1°	2,84	0,75	2,13
<b>Totale mq</b>				<b>209,77</b>

#### CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Sassano (SA), in zona periferica rispetto al centro storico ed alla popolosa frazione di Silla di Sassano, è riportato al N.C.E.U. al foglio **10** particella **1129 sub 2-3**, ctg **A/4 e C/2 ed Ente urbano (area scoperta)**, ubicato al piano **T e 1°**, e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dei lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), quindi isolata, con struttura in muratura, importati tracce di umidità di risalita e condensa, nonché dello stato manutentivo, possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Salerno e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il Borsino, etc., il prezzo medio di mercato dell'immobile è di **€ 550,00 al metro quadrato (diconsi EURO Cinquecentocinquanta/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 209,77** e del fatto che il costo a mq è di **€ 550,00**, avremo un valore totale, di **€ 115.373,50 (diconsi EURO Centoquindicitrecentosettantatre/50)**.

Di contro i depositi ed i locali adibiti ad allevamento suinicolo, distinti al N.C.E.U. al foglio **10** particella **1129 sub 4-5**, ctg **C/2**, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dei lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (distante da esercizi commerciali, e produttivi, da strade principali), quindi isolata, con struttura in muratura di mattoni in cls, nonché dello stato manutentivo (mediocre), possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Salerno e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il Borsino, etc., il prezzo medio di mercato dell'immobile è di **€ 300,00 al metro quadrato (diconsi EURO Trecento/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 90,00** e del fatto che il costo a mq è di **€ 300,00**, avremo un valore totale, di **€ 27.000,00 (diconsi EURO Ventisetteemila/00)**. Si precisa che sulla parte posteriore del sub 4 insiste un capannone di nuova realizzazione di circa 70 mq, realizzato in assenza di titoli abilitativi, non sanabile. Quindi non stimato dallo scrivente.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 142.373,50 (diconsi EURO Centoquarantaduemilatrecentosettantatre/50)**.

#### **QUOTA DI PIGNORAMENTO**

Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati sono pignorati per l'intera quota,

[REDACTED]

**Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE, e che il wc dedicato all'ufficio, ubicato al piano terra (sub 2) è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi. Lo stesso è sanabile con P.di C. in sanatoria.**

**Piante dello stato di atto al 11 Febbraio 2021**

Documentazione Fotografica (sub 3-4)

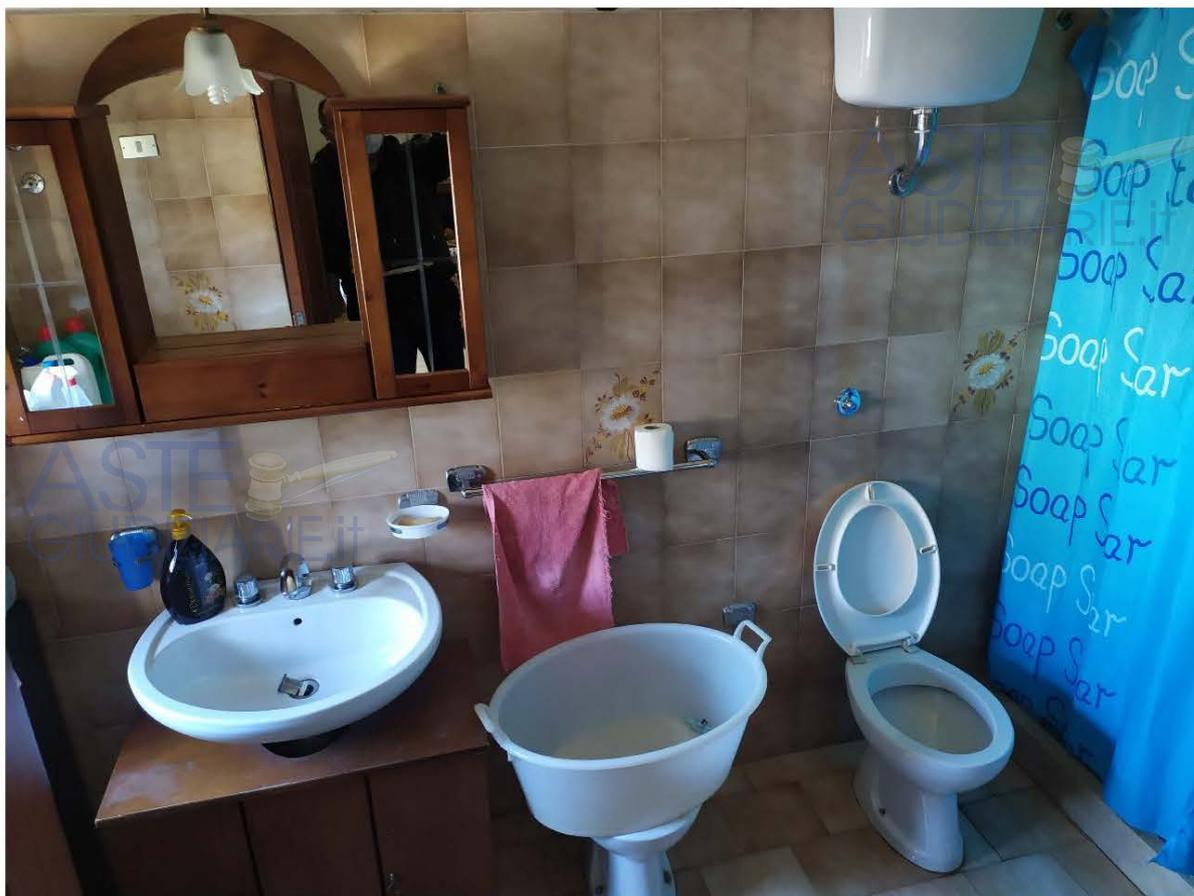




oto piano Terra (sub 3)  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



GIUDIZIARIE.it



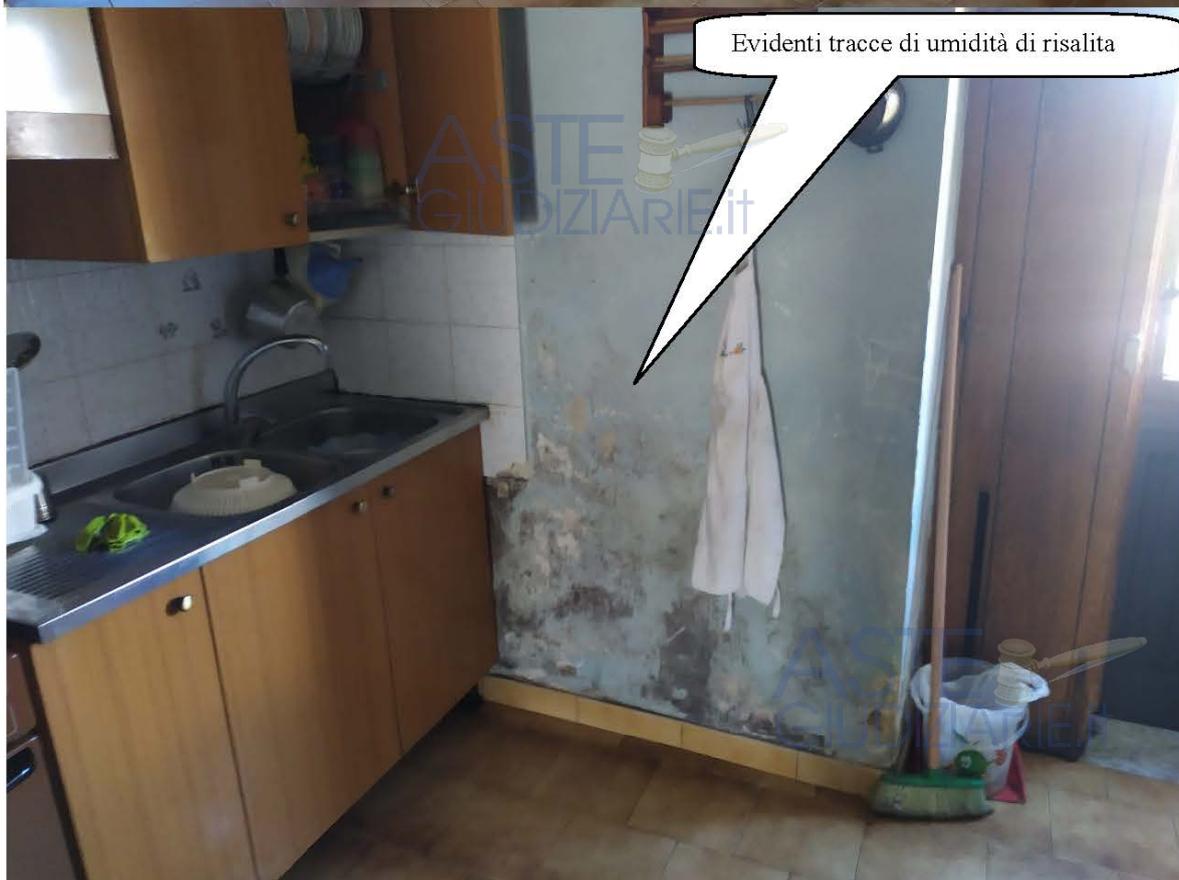
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Evidenti tracce di umidità di risalita



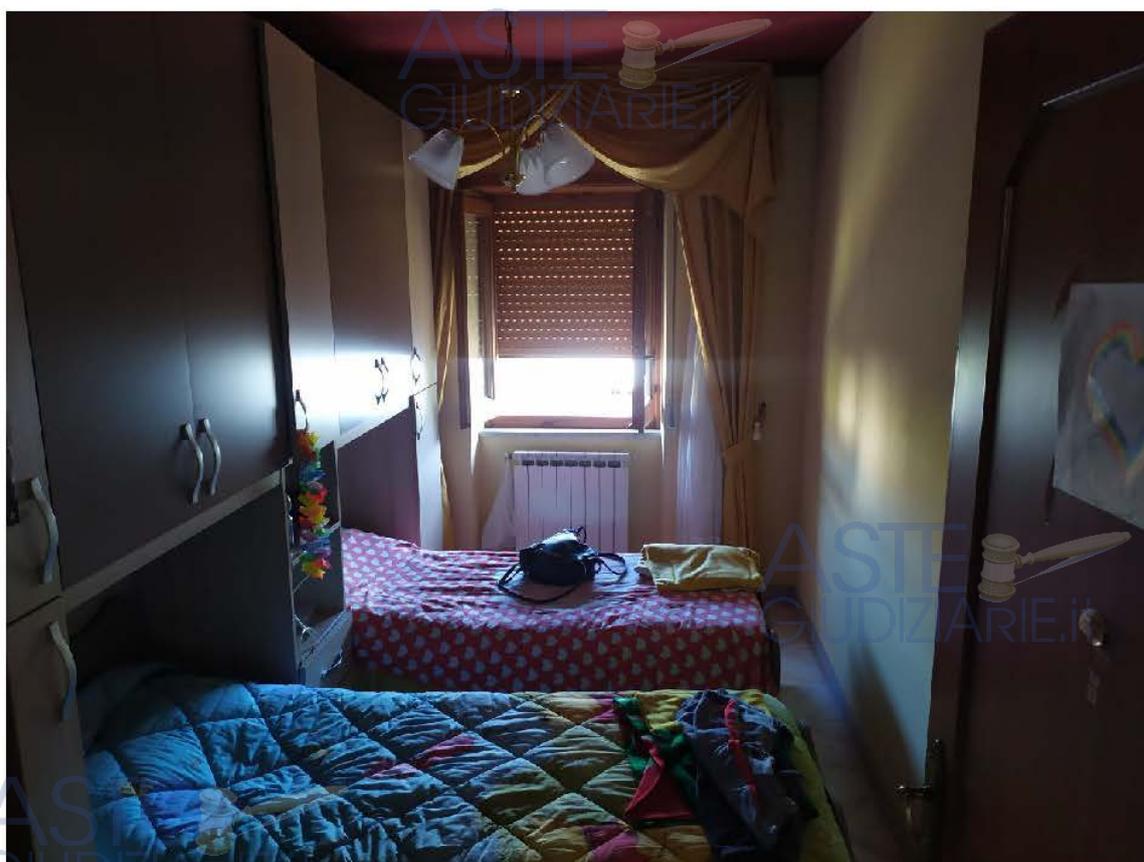


**Foto Piano Primo (sub 3)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



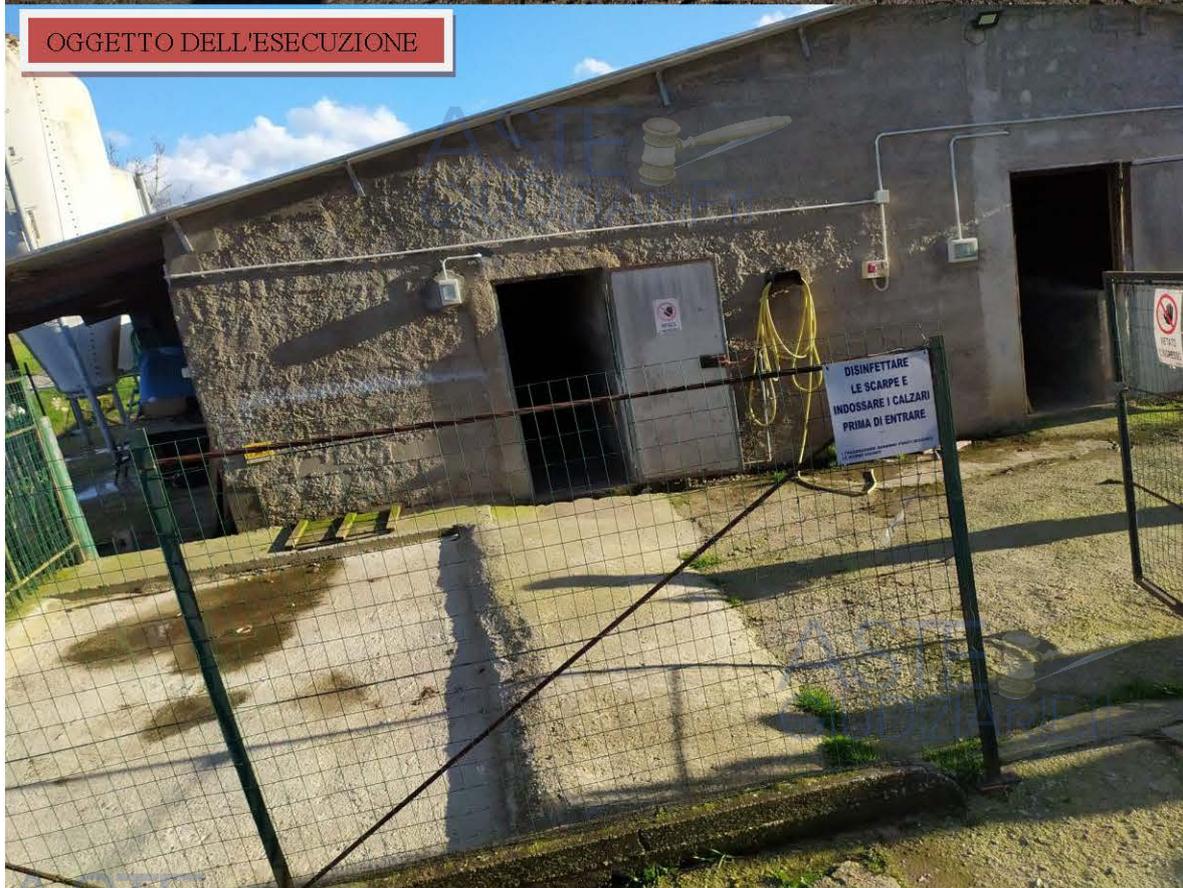
**FOTO Ufficio Sub 2**



**FOTO Capannoni (sub 4-5)**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO N. 2

### Fondo distinto al foglio n. 10 part. 674

**Descrizione Catastale del cespite:** Fondo sito in Sassano (SA), in zona periferica dell'abitato in C.da Tempa Pizzuta, riportato al N.C.T. al *Foglio n°10 Particella 674*, in zona "E" (**Zona Agricola**) del P.R.G. adottato..

**Descrizione del cespite:** Il fondo ubicato in zona periferica rispetto al centro urbanizzato e storico e dalla popolosa frazione di Silla, dal punto di vista orografico risulta essere pianeggiante; attualmente è incolto e privo di alberi ad

**Ubicazione e confini:** La zona geografica dove risulta inserito il fondo è a destinazione agricola, mentre la zona di PRG è classificata "E", zona Agricola, in tale zona è permesso la costruzione con i parametri della zona agricola; esso confina con le particelle 823-862-1129 e 821, è raggiungibile a mezzo di una strada comunale asfaltata, attraversando la particella 1129, oggetto dell'esecuzione.

**Determinazione della superficie commerciale:** La misurazione della superficie commerciale è avvenuta misurando l'intera estensione del fondo, pertanto la superficie commerciale complessiva di stima è di **mq 2.665**.

### CALCOLO DEL VALORE DEL FONDO OGGETTO DI STIMA

Come già accennato in precedenza trattasi di:

- fondo con vocazione agricola, ubicato in zona periferica rispetto il centro storico, privo acclività, quindi pianeggiante, in adiacenza di fossati e non distante dal fiume, facilmente raggiungibile, in quanto adiacente con la strada comunale.

Pertanto possiamo desumere che il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette e dai borsini immobiliari dei terreni agricoli è pari a **Euro 4,00 / mq**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di:

$$2.665 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 10.660,00 (diconsi Euro Diecimilaseicentosessanta/00)}}}$$



Ortofoto con individuazione del lotto



Foto part 674

**RIEPILOGO:****Elenco Unità Immobiliari Stimate**

Lotto	tipologia	Fg.	Part.	Sub	Valore Immobile (intero)	Valore Immobile quota pignorata	quota pignorata 1/1	Località
1	Immobile	10	1129	2-3-3-4	€ 142.373,50	€ 142.373,50	1/1	Sassano (SA)
2	Fondo	10	974		€ 10.660,00	€ 10.660,00	1/1	Sassano (SA)



<b>Totale</b>	<b>€ 153.033,50</b>
---------------	---------------------

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati, per l'uso richiesto. Rimanendo, in ogni caso, a completa disposizione, delle parti e dei loro legali, per eventuali ulteriori delucidazioni e chiarimenti.

Sala Consilina, li 29/09/2021

**Il C.T.U.**  
(Ing. Giuseppe Paternoster)





INDICE ALLEGATI:

- Verbali di sopralluogo;
- Richieste certificati, autorizzazioni edilizie, di matrimonio;
- Ricevute diritti di segreteria e fatture.

