

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
"Stima Immobiliare"**

PROCEDURA n. 86/2013 R.G.E.

contro

Custode: Dott. Giampiero Petracca

L'esperto stimatore
Architetto Gaetano Iannini

Prossima Udiienza: 26/02/2025

Maratea, 15.01.2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura: n. 86/2013 R.G.E.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dott. Aniello Maria De Piano* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

Premessa:

con nomina a consulente del giorno 03.07.2024, prestato giuramento in data 24.09.2024, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] nei confronti del sig. T. [REDACTED] al fine di compiere il seguente mandato:

Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare

Procedura Esecutiva nr. 86/2013 R.G.E.

CONTROLLI PRELIMINARI: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

QUESTITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

QUESTITO n.4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

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

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

QUESTITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

QUESTITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.

QUESTITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

QUESTITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

COMUNE DI SALA CONSILINA
Provincia di Salerno

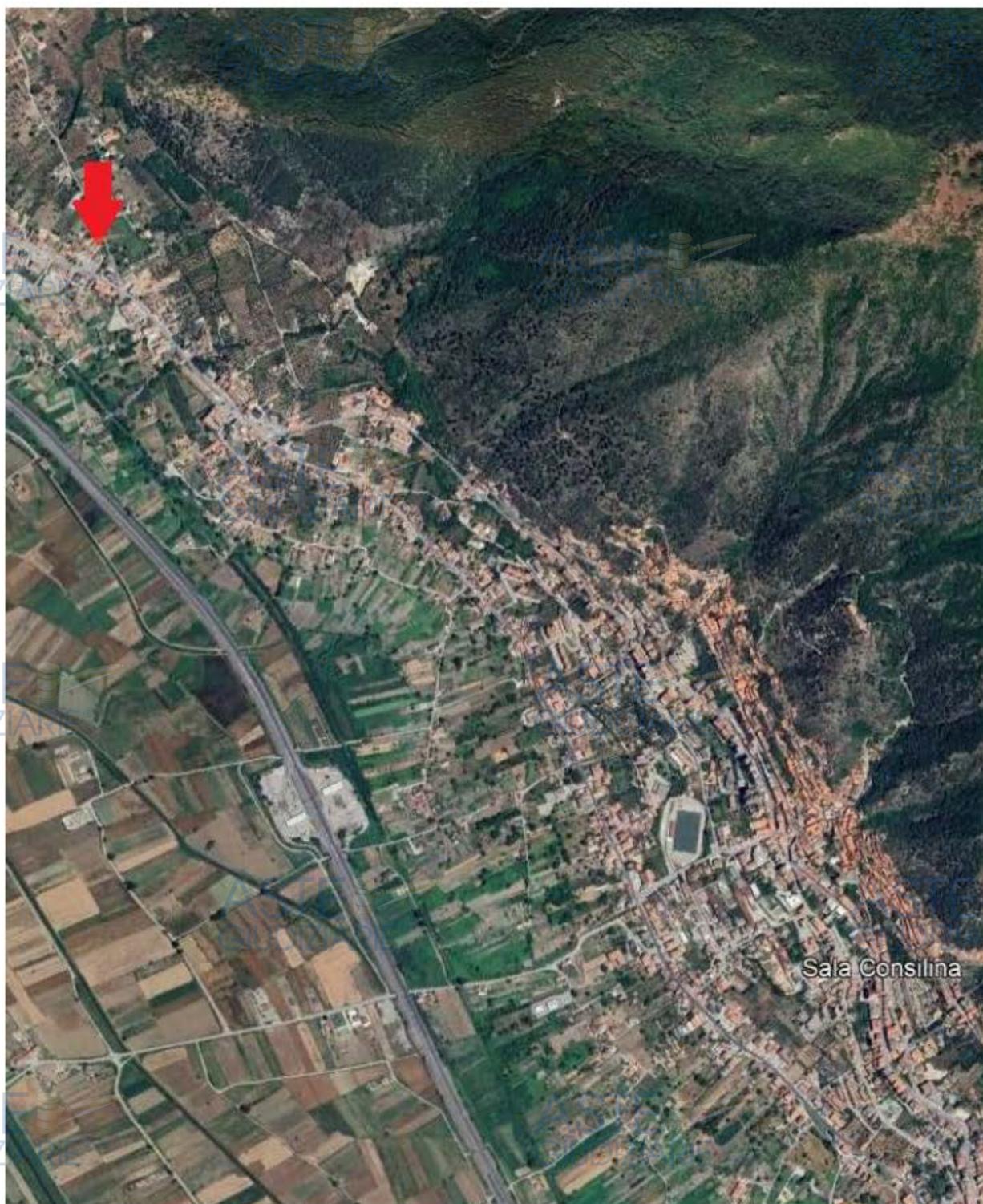


Fig. 1. Foto aerea estratta da Google Earth con indicazione degli immobili oggetto di valutazione.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis-web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

1° accesso eseguito in data **06.12.2024** presso gli immobili siti nel Comune di Sala Consilina (Sa) in via San Sebastiano; come si evince dal verbale redatto dal custode giudiziario, si è dato inizio alle operazioni peritali.

- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici competenti.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nel modo che segue:

- 1° sopralluogo effettuato in data **06.12.2024** con inizio alle ore 10:00.

Immobili ubicati nel Comune di Sala Consilina (Sa) via San Sebastiano.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti lotti:

Lotto 1 – Locali commerciali ubicati a Sala Consilina (Sa) – Via San Sebastiano, piano Seminterrato, piano Terra con annesso piano Ammezzato e area a diretta pertinenza;

Lotto 2 – Appartamento ubicato a Sala Consilina (Sa) – Via San Sebastiano, piano Primo;

Lotto 3 – Area urbana pavimentata destinata a parcheggio.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del Dott. Petracca quale custode giudiziario e del s. [REDACTED] il quale ha permesso l'accesso agli immobili oggetto di causa. Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 12:00 con la stesura del verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario.

Previa richiesta ai competenti Enti del giorno 05.12.2024, sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Sala Consilina (Sa) prendendo visione degli atti, estraendo copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica, inoltre sono stati eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Salerno mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e della documentazione catastale.

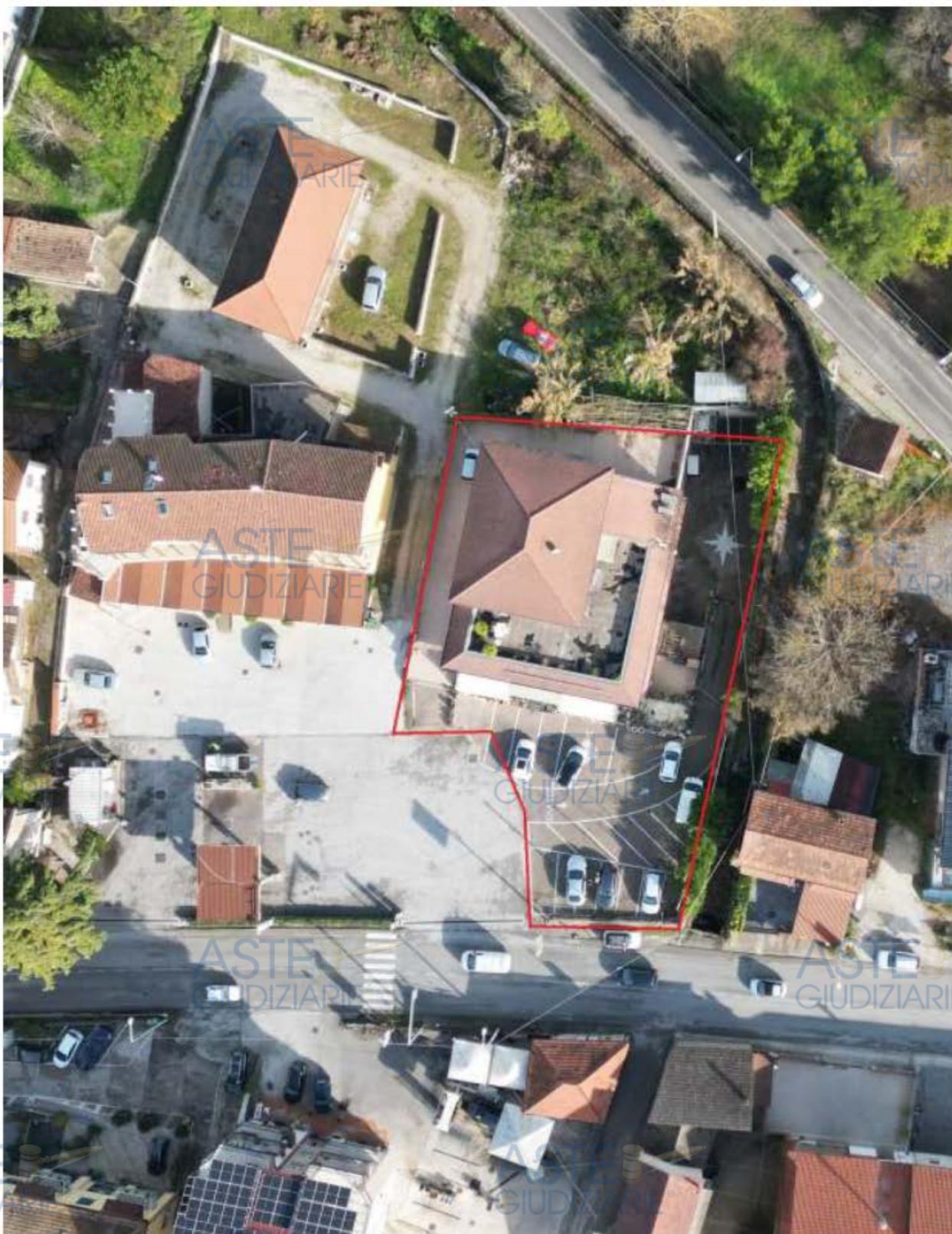


Fig. 2. Foto aerea scattata con drone con indicazione degli immobili oggetto di valutazione.



CONTROLLI PRELIMINARI

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

Dalla verifica effettuata congiuntamente al custode giudiziaria Dott. Giampiero Petracca, si è riscontrata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

In data 3.05.2016 il Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrenica, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, rilascia la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale degli immobili identificati in catasto al foglio di mappa n. 10 particella 1011 sub. 11 e particella 214.

In data 3.10.2016 la Dott.ssa. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termine Imerese, rilasciava la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale degli immobili identificati in catasto al foglio di mappa n. 10 particella 1011 sub. 9 sub. 10.

In adempimento al mandato conferitogli il sottoscritto, ha verificato ed estratto copia delle seguenti documentazioni:

- Visure catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Sa); **(all. A)**
- Estratto di Mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Sa); **(all. B)**
- Planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Sa); **(all. C)**
- Ispezioni Ipotecarie estratta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio; **(all. D)**

Dalla documentazione estratta non risulta che vi siano variazioni rispetto a quanto depositato dal creditore precedente ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c..



QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

LOTTO 1

Il lotto è composto di un locale adibito ad uso commerciale, sito al piano seminterrato e di un locale al piano terra adibito ad uso commerciale con annesso piano ammezzato sottostante adibito a deposito, collegati direttamente da una scala a chiocciola interna.

L'immobile si trova nel Comune di Sala Consilina (Sa) (Codice Catastale H683) via San Sebastiano.

L'unità immobiliare è identificata al C.T. **foglio 10 part. 1011** Qualità "Ente Urbano" di mq. 1.216, al N.C.E.U. è identificata con **foglio 10 part. 1011:**

sub 11 piano T-S1

categoria: D/08

rendita: € 21.030,00;

Il bene appartiene a:

1. **M. [REDACTED]**
M. [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 1/2;
2. **T. [REDACTED]**
T. [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 1/2;

Dall'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito agli atti della procedura, è emerso che gli esecutati hanno contratto matrimonio il 09.10.1983 in Sala Consilina (SA) con atto n°82 Parte II Serie A, di cui a margine dello stesso, è riportata la seguente annotazione: *"Con provvedimento del Tribunale di Sala Consilina in data 25/09/2008, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto."*

L'acquisto del terreno (part. 848) sul quale sono stati edificati i beni oggetto di pignoramento risale al 28 settembre 1994, quando la debitrice M. [REDACTED] di dichiarava di essere in regime di comunione legale di beni con il proprio coniuge il sig. [REDACTED] concessionario auto, na [REDACTED] e residente a Sa [REDACTED]; codice fiscale: [REDACTED]

LOTTO 2

Il lotto è composto di un appartamento ubicato al piano primo di un più ampio fabbricato avente destinazione residenziale/commerciale, disposto su tre piani.

L'immobile si trova nel Comune di Sala Consilina (Sa) (Codice Catastale H683) via San Sebastiano.

L'unità immobiliare è identificata al C.T. **foglio 10 part. 1011** Qualità "Ente Urbano" di mq. 1.216, al N.C.E.U. è identificata con **foglio 10 part. 1011:**

sub 10 piano 1

categoria: A/2

rendita: € 785,01;

Il bene appartiene a:

1. **M. [REDACTED]** nata a **F. [REDACTED]** codice fiscale **[REDACTED]**, **per i diritti di proprietà pari a 1/2;**
2. **[REDACTED]** nato a **Po. [REDACTED]** codice fiscale **[REDACTED]**, **per i diritti di proprietà pari a 1/2;**

Dall'allegato Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito agli atti della procedura, è emerso che gli esecutati hanno contratto matrimonio il [REDACTED] in Sala [REDACTED], di cui a margine dello stesso, è riportata la seguente annotazione: "Con provvedimento del Tribunale di Sala Consilina in data 25/09/2008, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto."

L'acquisto del terreno (part. 848) sul quale sono stati edificati i beni oggetto di pignoramento risale al 28 settembre 1994, quando la debitrice [REDACTED] dichiarava di essere in regime di comunione legale di beni con il proprio coniuge [REDACTED], nato a **P. [REDACTED]** e residente a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

LOTTO 3

Il lotto è composto di un area urbana pavimentata destinata a parcheggio per l'attività commerciale.

L'immobile si trova nel Comune di Sala Consilina (Sa) (Codice Catastale H683) via San Sebastiano.

L'unità immobiliare è identificata al C.T. **foglio 10 part. 214** Qualità "Ente Urbano" di mq. 162, al N.C.E.U. è identificata con **foglio 10 part. 214:**

sub 2 piano T	categoria: C/1	Mq. 27,00	rendita: € 500,60;
sub 3 piano T	categoria: C/1	Mq. 17,00	rendita: € 315,19;
sub 4 piano T-1	categoria: A/4	6,5 Vani	rendita: € 500,60;

Dalla documentazione rinvenuta nel fascicolo della procedura si evince che il creditore procedente ha pignorato la particella 214 al catasto terreni classificata "Ente Urbano" (senza intestazione) mentre catastalmente, risultano riportati al catasto fabbricati tre unità immobiliari. (Fg. 10 Part. 214 Sub. 2-3-4) Tali immobili non risultano pignorati.

Il sottoscritto all'atto del sopralluogo non ha rinvenuto in loco nessun manufatto, tale discrepanza è dovuta ad un'errato aggiornamento catastale.

L'acquisto del fabbricato (part. 214) della superficie di mq. 162, risale al 28 settembre 1994, quando la debitrice M. [REDACTED], dichiarava di essere in regime di comunione legale di beni con il proprio coniuge il sig. [REDACTED]

[REDACTED] e residente a [REDACTED]

Nel predetto atto, veniva precisato "il fabbricato è in pessime condizioni statiche e di conservazione, tanto che ne è stata già prevista la completa demolizione in caso di utilizzazione edificatoria del terreno (part. 848) e della relativa area di risulta del fabbricato medesimo".

QUESITO n.2

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

LOTTO 1

Foglio 10 part. 1011 Sub. 11

Il bene risulta essere della s. [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2 del sig. [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2.

All'esecutata [REDACTED] coniugata in comunione legale dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] il terreno (ex p.lla 848) sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di
pignoramento è pervenuto in virtù di Atto di Compravendita del 28/09/1994 Rep. n. 30859 a
rogito del notaio Franco Guarino, e registrato in data 18.10.1994 n. 672 d. [REDACTED]
[REDACTED]

Il bene era stato acquistato o [REDACTED] con atto di Compravendita del
15.12.73 Rep. n. 180404 a rogito del notaio Piccinni Felice e registrato in data 02.01.1974 al n.
47.

LOTTO 2

Foglio 10 part. 1011 Sub. 10

Il bene risulta essere della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2 del [REDACTED]
P. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2.

All'esecutata M. [REDACTED] coniugata in comunione legale dei beni d. [REDACTED]
[REDACTED] il terreno (ex p.lla 848) sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di
pignoramento è pervenuto in virtù di Atto di Compravendita del 28/09/1994 Rep. n. 30859 a
rogito del notaio Franco Guarino, e registrato in data 18.10.1994 n. 672 d. [REDACTED]
[REDACTED]

Il bene era stato acquistato dal s. [REDACTED], con atto di Compravendita del
15.12.73 Rep. n. 180404 a rogito del notaio Piccinni Felice e registrato in data 02.01.1974 al n.
47.

LOTTO 3

Foglio 10 part. 214

Il bene risulta essere della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2 del sig. T [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2.

All'esecutata N [REDACTED] coniugata in comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] il terreno (p.lla 214) è pervenuto in virtù di Atto di Compravendita del 28/09/1994 Rep. n. 30859 a rogito del notaio Franco Guarino, e registrato in data 18.10.1994 n. 672 dal sig.

Il bene era stato acquistato dal sig. [REDACTED] con atto di Compravendita del 15.12.73 Rep. n. 180404 a rogito del notaio Piccinni F. e registrato in data 02.01.1974 al n. 47.



QUESITO n.3

Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

LOTTO 1

Il bene ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) via San Sebastiano è costituito di un magazzino adibito ad uso commerciale al piano seminterrato, di un locale commerciale adibito a negozio al piano terra con annesso piano ammezzato sottostante adibito a deposito, collegato direttamente da una scala a chiocciola interna.

L'accesso all'u.i. avviene direttamente dal piazzale antistante che si diparte dalla strada comunale via San Sebastiano e attraversa la particella 560 intestata ad altra ditta, dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risultano trascrizioni di servitù di passaggio a carico della particella 560 in favore della particella 1011.

Il bene in catasto è identificato al **foglio di mappa 10 particella 1011 Sub. 11** ed è costituito dall'insieme dei locali posti al piano seminterrato, del piccolo piano ammezzato e del piano terra, nonché dell'area pertinenziale esterna. L'area esterna posta a nord-ovest del compendio sarà gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare identificata in catasto al Fg. 10 Part. 1011 Sub. 10 (Lotto 2).

Il piano seminterrato è costituito da un unico ambiente di circa mq. 600,00 utilizzato in passato come magazzino/locale ad uso commerciale, con annessi locali adibiti a servizi igienici. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di mt. 4,50 e di mt. 2,25 nella parte occupata dal piano ammezzato, tale u.i. è accessibile percorrendo la rampa ubicata sul lato sud-est del fabbricato. All'u.i. si accede mediante due aperture esterne costituite da porte avvolgibili di grande dimensioni e da una porta d'ingresso in metallo, esposte entrambi a sud. Dal piazzale antistante si accede anche al vano destinato come w.c. per disabili, posto adiacente alla rampa.

Il piano terra adibito ad uso commerciale dove viene svolta l'attività di "Commercio all'ingrosso ed al dettaglio di articoli da regalo, per la casa, casalinghi, cancelleria, ecc." dal [REDACTED] in virtù di contratto di locazione, è costituito da un unico ambiente di circa mq. 330,00 con annessi servizi igienici. Attraverso una scala a chiocciola si accede al piano ammezzato sottostante costituito da due ambienti destinati a deposito di superficie totale circa mq. 180,00. Il piano terra ha un'altezza interna utile pari a mt. 3,20, mentre il piano

ammezzato ha un'altezza interna utile pari a mt. 2,13. L'unità posta al piano terra è accessibile dal piazzale antistante destinato a parcheggio, mentre il piano ammezzato è accessibile sia dalla scala a chiocciola che si diparte dal piano terra che da un ingresso esterno posto a sud.



Fig. 4. Foto aerea scattata con drone con indicazione della rampa per accedere al piano Seminterrato



Fig. 5. Foto aerea scattata con drone con indicazione dell'ingresso al Piano Ammezzato e Piano Terra.

La struttura è realizzata in cemento armato con solai del tipo misto in c.a. e laterizio, il solaio di copertura è in legno a falde inclinate, sormontato da un manto di tegole in laterizio. Le pareti perimetrali sono costituite da blocchi in laterizio, e internamente non risultano realizzate tramezzature, salvo quelle dei servizi igienici e di una parete divisoria realizzata nel piano ammezzato per dividere i due ambienti. Allo stato attuale si presenta completata sia nelle rifiniture interne ed esterne (intonaci, infissi esterni ed interni, pavimentazioni e rivestimenti costituite da piastrelle monocottura) che negli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento).

Lo stato di manutenzione è discreto.

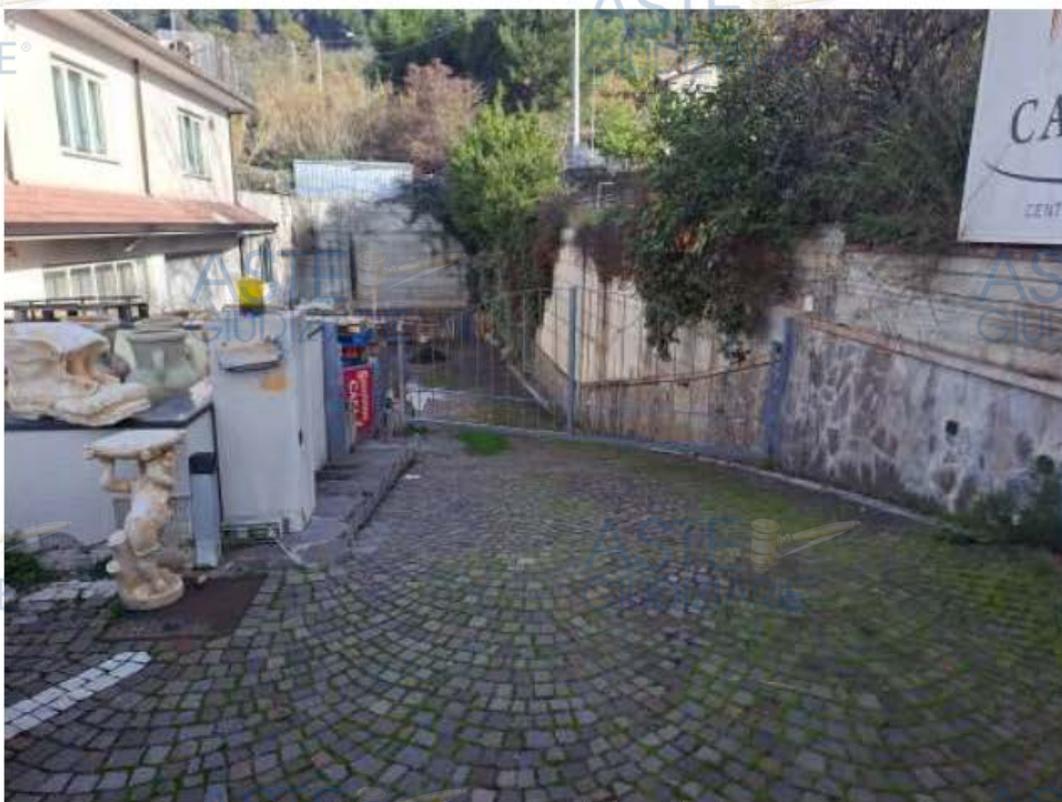


Fig. 6. Rampa per accedere al Piano Seminterrato.



Fig. 7. Piazzale antistante il Piano Seminterrato.



Fig. 8. Piazzale antistante il Piano Seminterrato.





Fig. 9. Ballatoio con ingresso Piano Ammezzato.



Fig. 10. Ingresso Piano Terra.



UBICAZIONE E CONFINI

Il lotto è ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) in località San Sebastiano. La zona geografica dove è collocato il bene è a destinazione residenziale ad alta densità con la presenza di insediamenti commerciali, servizi e uffici. L'unità immobiliare confina:

a sud-est con rampa d'accesso pertinenziale al piano seminterrato e con prospetto su Vallone Fontana Antica, a sud-ovest con particelle 214-560, a nord-ovest con particella 1102 e a nord-est con particella 1385.

Dal C.D.U. rilasciato in data 20.12.2024 dal Responsabile dell'U.t.C. di Sala Consilina (Sa) certifica che l'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona B2- di Completamento", come da P.R.G. vigente approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 1418 del 29.02.1984. **(all. E)**

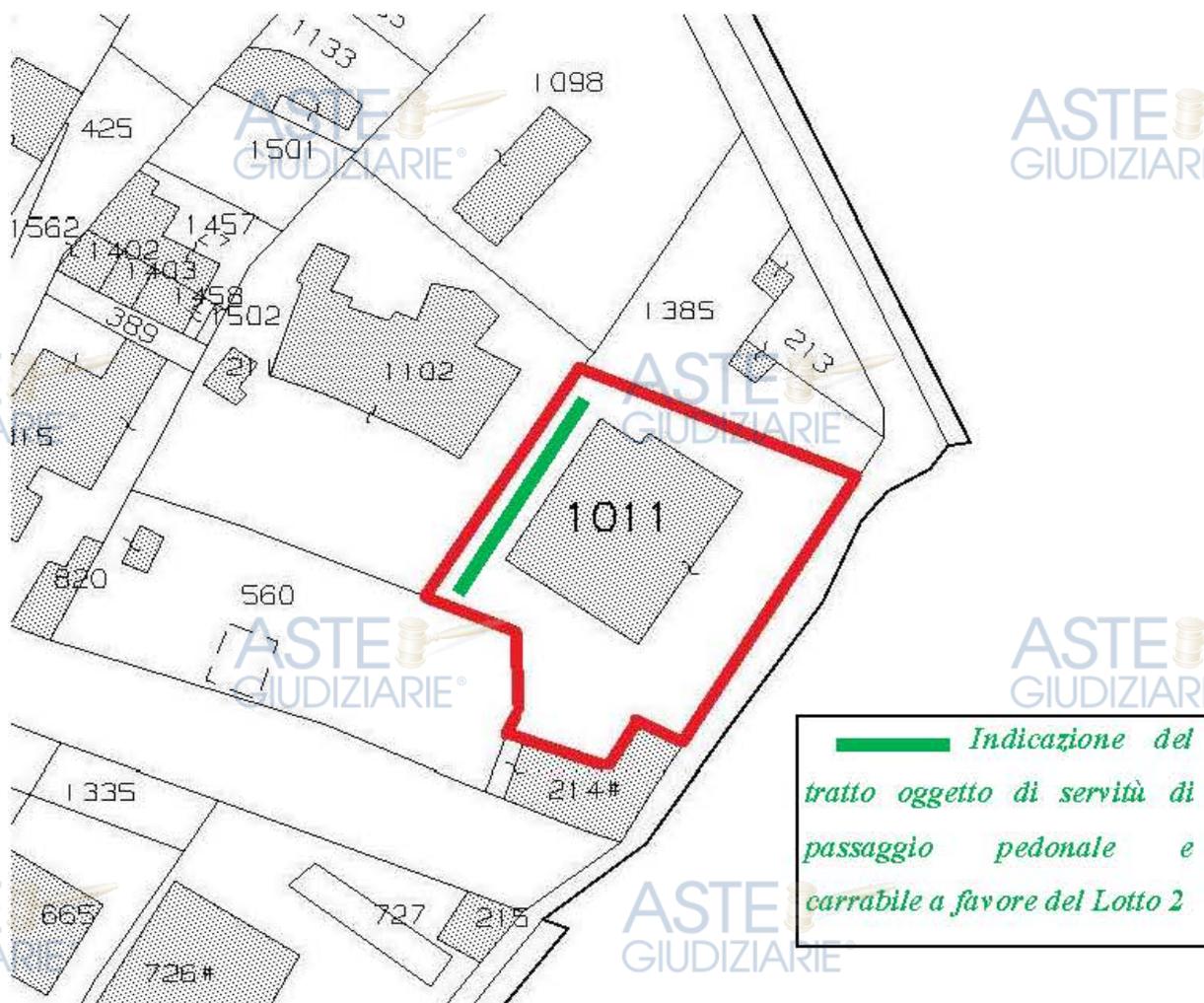


Fig. 11. Stralcio catastale Fig. 10 part. 1011 Comune di Sala Consilina (Sa)

LOTTO 2

Il bene ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) via San Sebastiano è costituito di un appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato.

Tale u.i. è accessibile dalla scala coperta posta esternamente sul lato Nord-Est del fabbricato. L'ingresso all'u.i. avviene mediante la rampa situata a nord-ovest del fabbricato e, si diparte dal piazzale antistante con identificazione catastale sub.11 (Lotto 1) attraversando la particella 560 intestata ad altra ditta, dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risultano trascrizioni di servitù di passaggio a carico della particella 560 in favore della particella 1011.

Il bene in catasto è identificato al **foglio di mappa 10 particella 1011 Sub. 10** Categoria A/2; Classe 5; Consistenza 8 vani; Superficie Catastale mq. 191,00, escluse aree scoperte mq. 175,00; Rendita: € 785,01.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione ha un'altezza interna di mt. 2,70 e si estende su una superficie utile totale di circa mq. 160,00, più una terrazza scoperta annessa all'abitazione di superficie utile circa mq. 115,00. L'appartamento è costituito da un ingresso, un disimpegno, due camere da letto di cui una con bagno padronale, da un ripostiglio, da un bagno per gli ospiti e da un unico ambiente destinato a cucina/pranzo/soggiorno. Esternamente sul terrazzo è stata realizzata una veranda destinata a deposito.

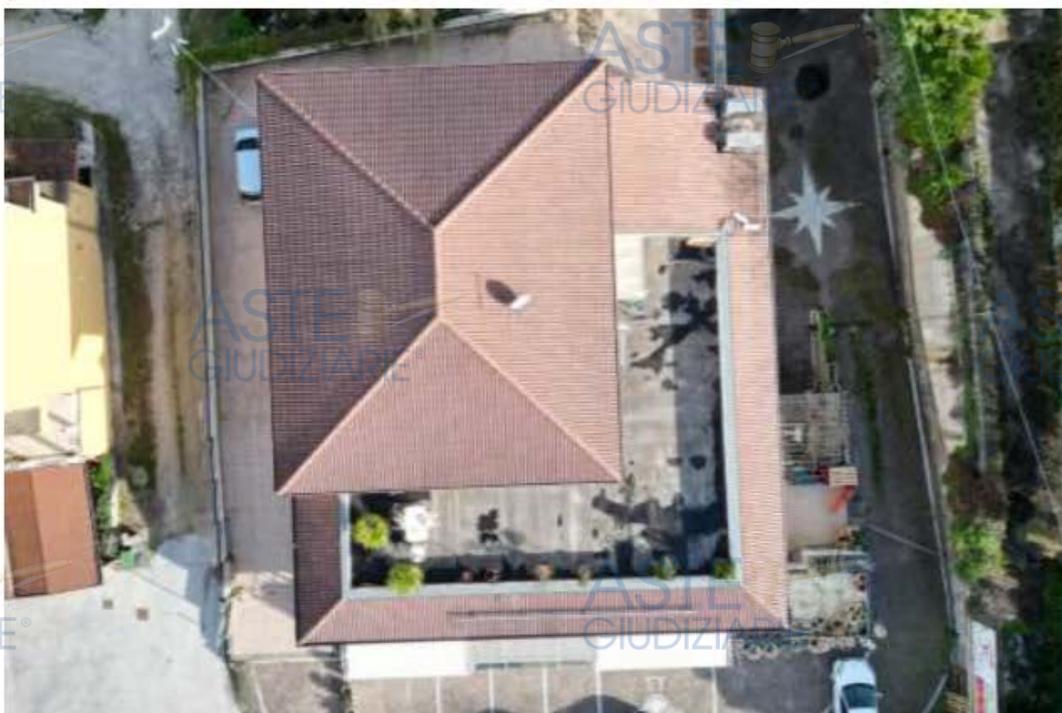


Fig. 12. Foto aerea.



Fig. 13. Foto aerea vista prospettica Nord-Ovest



Fig. 14. Foto aerea vista prospettica Nord-Est



Fig. 15. Foto aerea vista prospettica Sud-Est



Fig. 16. Foto aerea vista prospettica Sud-Ovest

La struttura è realizzata in cemento armato con solai del tipo misto in c.a. e laterizio, il solaio di copertura è costituita da solaio in legno a falde inclinate, sormontato da un manto di

tegole in laterizio. Le pareti perimetrali sono costituite da blocchi in laterizio, mentre le tramezzature interne sono in tavelle di laterizio ben intonacate.

L'u.i. allo stato attuale si presenta completata sia nelle rifiniture interne ed esterne (intonaci, infissi esterni ed interni, pavimentazioni e rivestimenti costituite da piastrelle monocottura) che negli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento).

Lo stato di manutenzione è discreto.

UBICAZIONE E CONFINI

Il lotto è ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) in via San Sebastiano. La zona geografica dove è collocato il bene è a destinazione residenziale ad alta densità con con la presenza di insediamenti commerciali, servizi e uffici. L'unità immobiliare confina:

a sud-est con rampa d'accesso pertinenziale al piano seminterrato e con prospetto su Vallone Fontana Antica, a sud-ovest con particelle 214-560, a nord-ovest con particella 1102 e a nord-est con particella 1385.

Dal C.D.U. rilasciato in data 20.12.2024 dal Responsabile dell'U.t.C. di Sala Consilina (Sa) certifica che l'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona B2- di Completamento", come da P.R.G. vigente approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 1418 del 29.02.1984. **(all. E)**

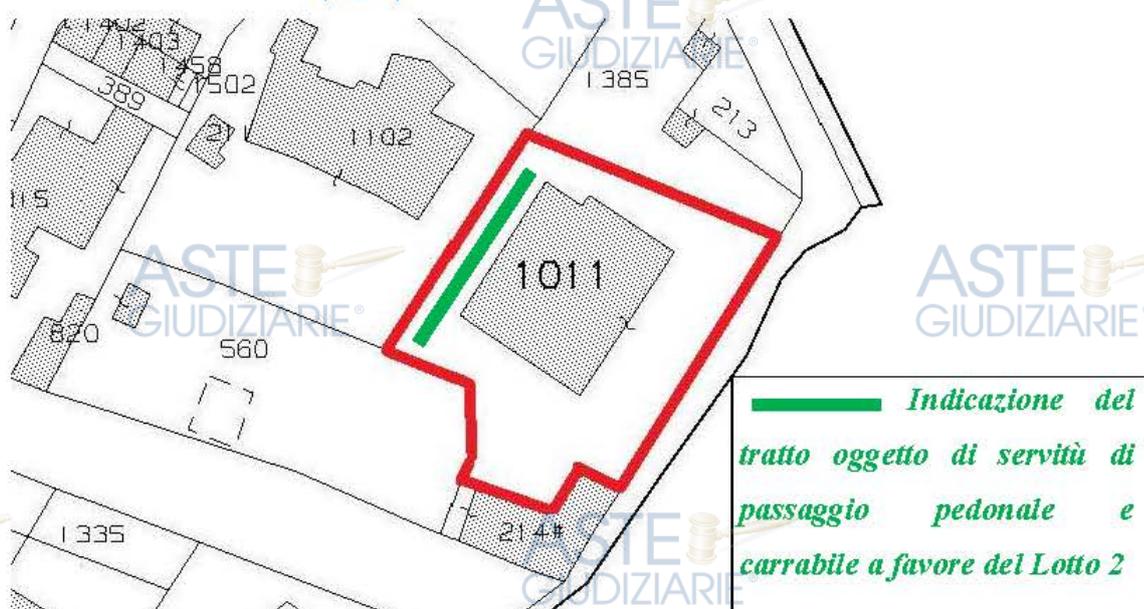


Fig. 17. Stralcio catastale Fig. 10 part. 1011 Comune di Sala Consilina (Sa)

LOTTO 3

Il lotto è composto di un'area urbana pavimentata destinata a parcheggio per l'attività commerciale. L'immobile si trova nel Comune di Sala Consilina (Sa) (Codice Catastale H683) via San Sebastiano. L'unità immobiliare è identificata al C.T. foglio 10 part. 214 Qualità "Ente Urbano" di mq. 162, al N.C.E.U. è identificata con foglio 10 part. 214 Sub. 2 -3 -4 .

Come già sopra descritto, dalla documentazione rinvenuta nel fascicolo della procedura si evince che il creditore precedente **ha pignorato la sola particella 214 al catasto terreni classificata "Ente Urbano"** mentre, catastalmente risultano riportati al catasto fabbricati tre unità immobiliari (non oggetto di pignoramento).

Il sottoscritto all'atto del sopralluogo non ha rinvenuto in loco nessun manufatto, tale discrepanza è dovuta ad un'errato aggiornamento catastale.

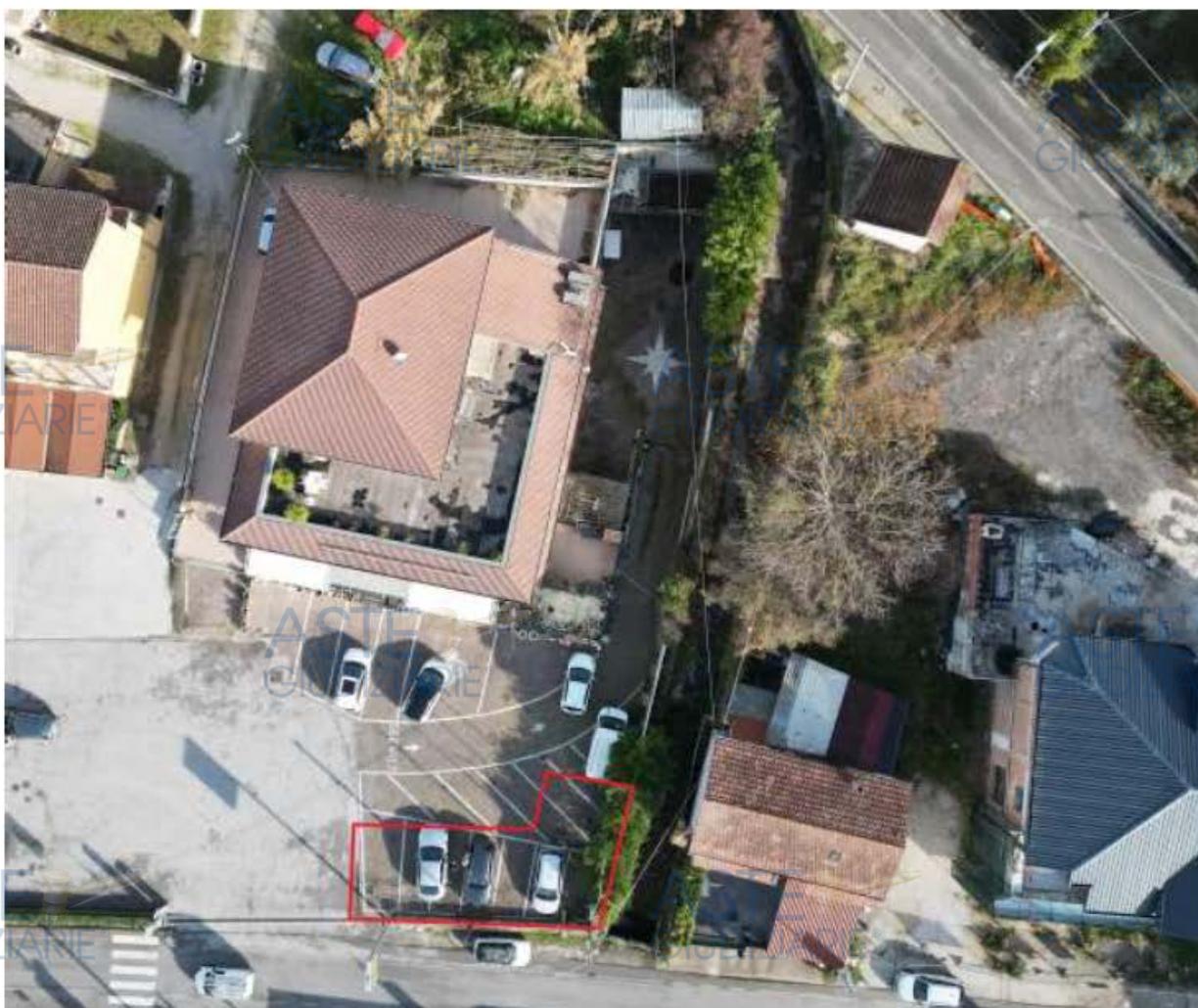


Fig. 18. Foto aerea con indicazione in rosso della particella 214.





Fig. 19. Foto su via Strada Stale 19-Via San Sebastiano



Fig. 20. Foto piazzale



UBICAZIONE E CONFINI

Il lotto è ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) in via San Sebastiano. La zona geografica dove è collocato il bene è a destinazione residenziale ad alta densità con con la presenza di insediamenti commerciali, servizi e uffici. Il lotto confina:

a est con Vallone Fontana Antica, a sud con S.S.19 via San Sebastiano, a ovest con particella 560 e a nord con particella 1011.

Dal C.D.U. rilasciato in data 20.12.2024 dal Responsabile dell'U.t.C. di Sala Consilina (Sa) certifica che l'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona B2- di Completamento", come da P.R.G. vigente approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 1418 del 29.02.1984. **(all. E)**



Fig. 21. Stralcio catastale Fig. 10 part. 214 Comune di Sala Consilina (Sa)



QUESITO n.4

Identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 10 part. 1011 Sub. 10-11 e al C.T. particella 214.

Con atto di pignoramento del 16.10.2013 si pignoravano i seguenti beni:

Fabbricato sito in Sala Consilina (Sa) riportato nel NCEU del Comune di Sala Consilina, al **foglio 10, p.lla 1011, sub. 9** cat. D/8 (derivato dalla soppressione dei sub 3,6 e 7) e il **sub. 10**, cat. A/2, Cl. 5, vani 8, rendita € 785,01 (derivato dalla soppressione del sub. 4)

Con atto di pignoramento immobiliare del 07.03.2016 si pignoravano i seguenti beni:

Capannone industriale destinato alla commercializzazione e manutenzione di autovetture con corte esclusiva sito in Sala Consilina alla via San Sebastiano, n, snc, piano T-S1, scala U, Cart. Censito al N.C.E.U. del Comune di Sala Consilina al **foglio 10, mappale 1011, sub 11**, piano T-S1, scala U cat. D/8, RC € 21.030,00, e censito al N.C.T. del Comune di Sala Consilina al **foglio 10, particella 214**, ha 0.01.62 ente urbano.

LOTTO 1

Provincia di SALERNO; Comune di Sala Consilina (Codice: H683)

L'u.i. è censita al catasto come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio di mappa n.10 Particella 1011

Qualità: ENTE URBANO

Superficie are 12 16

CATASTO FABBRICATI

✓ **Foglio di mappa n.10 Particella 1011 Sub. 11**

Categoria: D/8 Rendita: € 21.030,00

Indirizzo: via San Sebastino n. SC Scala U Piano T-S1;

Dati derivanti da: FUSIONE del 16/02/2005 Pratica n. SA0057554 in atti dal 16/02/2005 FUSIONE (n. 2420.1/2005).

Subalterno derivante dalla soppressione del Subalterno 8 e 9.

Ditta:

1. [redacted] a (esecutata) n. [redacted]
[redacted], per i diritti di proprietà pari a 1/2;
2. [redacted], codice fiscale [redacted]
[redacted], per i diritti di proprietà pari a 1/2;

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2024

Numero: T247707 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SALA CONSILINA (Codice:R653) Provincia di SALERNO
Catato Fabbricati	Foglio: 10 Particella: 1011 Sub.: 11

INTESTATI

Unità immobiliare dal 20/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Terzo Umana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		10	1011	11			D-8				Euro 21.030,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Partita n. LA0000009 in atti del 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC di 2005/1/0113
Indirizzo: [redacted]												
Note: [redacted]												
Annotazioni: [redacted]												

Mappe Terreni Catastrali
Catasto Cataste 1011 - Foglio 10 - Particella 1011

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/2005

N.	CIVILE	CONFERE FISCALI	DIRITTI FONDEI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]
4	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soprastanti, originari del precedente
Foglio 10 Particella 1011 Subalterno 1, Foglio 10 Particella 1011 Subalterno 9.

Fig. 22. Stralcio visura catastale Fig. 10 Part. 1011 sub.11

LOTTO 2

Provincia di SALERNO; Comune di Sala Consilina (Codice: H683)

L'u.i. è censita al catasto come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio di mappa n.10 Particella 1011

Qualità: ENTE URBANO

Superficie are 12 16

CATASTO FABBRICATI

✓ **Foglio di mappa n.10 Particella 1011 Sub. 10**

Categoria: A/2 Cl. 5 Consistenza 8 vani, Rendita: € 785,01;

Indirizzo: via San Sebastino n. SC Scala U Piano 1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/02/2005 Pratica n. SA0058136 in atti dal 16/02/2005 DA FABBRICATO NON ULTIMATO-FABBRICATO ULTIMATO (n. 2464.1/2005).

Subalterno derivante dalla soppressione del Subalterno 4.

Ditta:

1. M. [REDACTED] (esecutata) nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 1/2;
2. [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 1/2;

Visura storica per immobile

 Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2024

Visura n.: T248090 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di SALA CONSILINA (Codice:H683)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO
	Foglio/10 Particella: 1011 Sub: 10

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		10	1011	10			A/2	5	5 vani	Totale: 131,47 di cui: area coperta: 117,47	Euro 785,01	Visurazione del 09/11/2015 - Incentrato su base dei dati di superficie.
Indirizzo: [REDACTED] Numero: [REDACTED] Destinazione: [REDACTED] - documento e ruolo unico.												

 Mappali Terreni Catastali
 Codice Comune H683 - Foglio 10 - Particella 1011

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/11/1999

N.	
1	[REDACTED]
2	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 22/11/1999 in attu del 22/11/1999 IN CORSO DI COSTITUZIONE (n. 7189/19 1999)

Fig. 23. Stralcio visura catastale Fg. 10 Part. 1011 sub. 10

LOTTO 3

Provincia di SALERNO; Comune di Sala Consilina (Codice: H683)

L'u.i. è censita al catasto come segue:

CATASTO TERRENI**Foglio di mappa n.10 Particella 214**

Qualità: ENTE URBANO

Superficie are 01 62

CATASTO FABBRICATI✓ **Foglio di mappa n.10 Particella 1011 Sub. 2**

Categoria: C/1 Cl. 06 Consistenza Mq. 27, Rendita: € 500,60;

Indirizzo: via San Sebastino Piano T;

✓ **Foglio di mappa n.10 Particella 1011 Sub. 3**

Categoria: C/1 Cl. 06 Consistenza Mq. 17, Rendita: € 315,19;

Indirizzo: via San Sebastino Piano T;

✓ **Foglio di mappa n.10 Particella 1011 Sub. 4**

Categoria: A/4 Cl. 02 Consistenza 6,5 vani, Rendita: € 281,99;

Indirizzo: via San Sebastino Piano T-1;

Ditta:

1. [REDACTED] (esecutata) nata a P [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 1/2;
2. T [REDACTED] (esecutato) nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 1/2;

genzia entrate
 Direzione Provinciale di Salerno
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 05/11/2024 Ora: 10:36:42 Segue
 Visura n.: T114180 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2024

Dati della richiesta		Comune di SALA CONSILINA (Codice:H683)							
Catasto Terreni		Provvisoria di SALERNO							
		Foglio: 10 Particella: 214							
Area di atti urbani e promiscui dal 14/01/2005									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualità Classe	Superficie(m²) In area ca.	Debiti	Rendite Denzionale Aggrata	
Mappali Fabbricati Correlati Codice Catasto H683 - Foglio 10 - Particella 214									

Fig. 24. Stralcio visura catastale C.T. Fig. 10 Part. 214

Ufficio provinciale di: SALERNO Territorio

Situazione aggiornata al: 12/12/2024

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati
 Comune di: SALA CONSILINA Codice: H683
 Foglio: 10 Particella: 214
 Immobili individuali: 3

Elenco Immobili

Foglio	Particella	SubIndirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
10	214	2 VIA SAN SEBASTIANO Piano T		C01	06	27 m²	R.Euro:500,60		
10	214	3 VIA SAN SEBASTIANO Piano T		C01	06	17 m²	R.Euro:315,19		
10	214	4 VIA SAN SEBASTIANO Piano T-1		A04	02	6,5 vani	R.Euro:281,99		

Fig. 25. Stralcio visura catastale C.F. Fig. 10 Part. 214 sub 2-3-4

QUESITO n.5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. Prospetto sintetico:

Schema Sintetico:

LOTTO 1

▪ **In catasto:**

1) **Foglio di mappa n.10 particella 1011_Catasto Terreni**

Qualità: ENTE URBANO Superficie Ha 00.12.16

2) **Foglio di mappa n.10 Particella 1011 Sub. 11_Catasto Fabbricati**

Categoria: D/8 Rendita: € 21.030,00

Indirizzo: via San Sebastiano n. SC Scala U Piano T-S1;

▪ **Ubicazione:** Comune di Sala Consilina (Sa) via San Sebastiano.

▪ **Proprietà:**

██████████ (esecutata) nata a ██████████, codice fiscale ██████████, per i diritti di proprietà pari a 1/2;

T ██████████ (esecutato) nato a Pd ██████████, codice fiscale ██████████, per i diritti di proprietà pari a 1/2;

▪ **Descrizione:** Il bene ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) via San Sebastiano è costituito di un magazzino adibito ad uso commerciale al piano seminterrato, di un locale commerciale adibito a negozio al piano terra con annesso piano ammezzato sottostante adibito a deposito, collegato direttamente da una scala a chiocciola interna.

L'accesso all'u.i. avviene direttamente dal piazzale antistante che si diparte dalla strada comunale via San Sebastiano e attraversa la particella 560 intestata ad altra ditta, dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risultano trascrizioni di servitù di passaggio a carico della particella 560 in favore della particella 1011.

L'area esterna posta a nord-ovest del compendio sarà gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare identificata in catasto al Fg. 10 Part. 1011 Sub. 10 (Lotto 2).

Il piano seminterrato è costituito da un unico ambiente di circa mq. 600,00 utilizzato in passato come magazzino/locale ad uso commerciale, con annessi locali adibiti a servizi igienici. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di mt. 4,50 e di mt. 2,25 nella parte occupata dal piano ammezzato, tale u.i. è accessibile percorrendo la rampa ubicata sul lato sud-est del fabbricato. All'u.i. si accede mediante due aperture esterne costituite da porte avvolgibili di grande dimensioni e da una porta d'ingresso in metallo, esposte entrambi a sud. Dal piazzale antistante si accede anche al vano destinato come w.c. per disabili, posto adiacente alla rampa.

Il piano terra adibito ad uso commerciale dove viene svolta l'attività di "Commercio all'ingrosso ed al dettaglio di articoli da regalo, per la casa, casalinghi, cancelleria, ecc." dal sig. Z [REDACTED] in virtù di contratto di locazione, è costituito da un unico ambiente di circa mq. 330,00 con annessi servizi igienici. Attraverso una scala a chiocciola si accede al piano ammezzato sottostante costituito da due ambienti destinati a deposito di superficie totale circa mq. 180,00. Il piano terra ha un'altezza interna utile pari a mt. 3,20, mentre il piano ammezzato ha un'altezza interna utile pari a mt. 2,13. L'unità posta al piano terra è accessibile dal piazzale antistante destinato a parcheggio, mentre il piano ammezzato è accessibile sia dalla scala a chiocciola che si diparte dal piano terra che da un ingresso esterno posto a sud.

La struttura è realizzata in cemento armato con solai del tipo misto in c.a. e laterizio, il solaio di copertura è in legno a falde inclinate, sormontato da un manto di tegole in laterizio. Le pareti perimetrali sono costituite da blocchi in laterizio, e internamente non risultano realizzate tramezzature, salvo quelle dei servizi igienici e di una parete divisoria realizzata nel piano ammezzato per dividere i due ambienti. Allo stato attuale si presenta completata sia nelle rifiniture interne ed esterne (intonaci, infissi esterni ed interni, pavimentazioni e rivestimenti costituite da piastrelle monocottura) che negli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento).

- **Confini:** a sud-est con rampa d'accesso pertinenziale al piano seminterrato e con prospetto su Vallone Fontana Antica, a sud-ovest con particelle 214-560, a nord-ovest con particella 1102 e a nord-est con particella 1385.
- **Vincoli:** /; (**all. F**)
- **Ordinanze di demolizione:** nessuna; (**all. F**)
- **Titoli edilizi:**
 - 1) C.E. n. **98/1997** “Realizzazione di un fabbricato da adibire a concessionaria Rover, distinto in catasto al fg. 10 part. 214-848”;
 - 2) C.E. n. **10/2000** “Variante alla C.E. n. 98/97 per la realizzazione di un fabbricato da adibire a concessionaria Rover”;
 - 3) Agibilità prot. **10863/2001 del 14.08.2001**;
 - 4) D.I.A. **12845/2005** “Lavori di sistemazione esterna al fabbricato adibito a concessionaria Rover”;
 - 5) P.d.c. In Sanatoria **97/2013** L. 326/2003 e L.R. 10/2004, “Realizzazione di una scala esterna al fabbricato esistente con incremento di sup. utile al locale commerciale”.
 - 6) Agibilità prot. **10903/2013 del 24.07.2013**;
- **Tipologia costruttiva:** manufatto realizzato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 1997;
- **Accessi:** L'accesso avviene direttamente dal piazzale antistante, lo stesso si diparte dalla strada comunale via San Sebastiano e attraversa la particella 560 intestata ad altra ditta.
- **Stato di conservazione:** discreto;
- **Caratteristiche dell'area:** urbanizzata con presenza di attività commerciali, servizi e uffici;
- **Caratteristica del fabbricato:** fabbricato avente destinazione residenziale/commerciale, disposto su tre piani (P. Seminterrato – P. Terra con annesso P. Ammezzato- P. Primo con copertura a falde e terrazza praticabile).

(LOTTO 1) Euro 1.036.937,70

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato).

Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 1.152.153,00 - € 115.215,30 = Euro 1.036.937,70



Fig. 26. Foto interna Piano Seminterrato



Fig. 27. Foto interna Piano Seminterrato



Fig. 28. Foto esterna ingresso Piano Terra

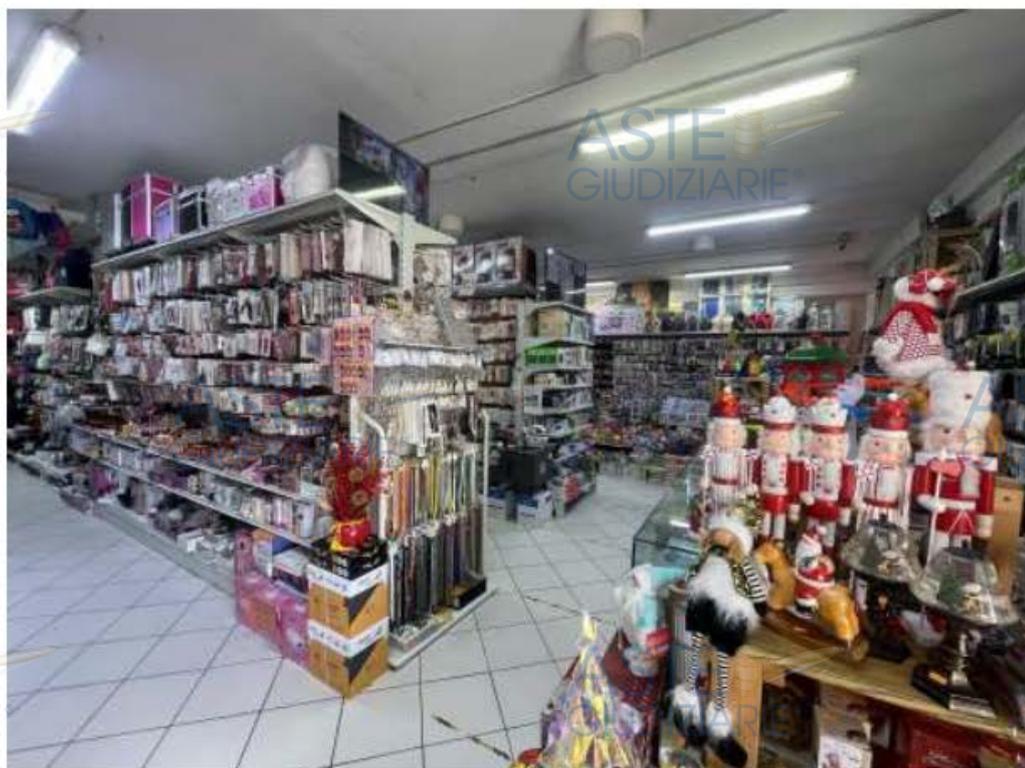


Fig. 29. Foto interna Piano Terra





Fig. 30. Foto interna Piano Ammezzata.



Fig. 31. Foto interna Piano Ammezzata



LOTTO 2

Schema Sintetico:

■ **In catasto:**

1) **Foglio di mappa n.10 particella 1011_Catasto Terreni**

Qualità: ENTE URBANO Superficie Ha 00.12.16

2) **Foglio di mappa n.10 Particella 1011 Sub. 10_Catasto Fabbricati**

Categoria: A/2 Cl. 5, 8 vani, Rendita: € 785,01

Indirizzo: via San Sebastiano n. SC Scala U Piano T-S1;

■ **Ubicazione:** Comune di Sala Consilina (Sa) via San Sebastiano.

■ **Proprietà:**

██████████ (esecutata) nata a ██████████ codice fiscale ██████████, per i diritti di proprietà pari a 1/2;

██████████ (esecutato) nato a ██████████ codice fiscale ██████████, per i diritti di proprietà pari a 1/2;

■ **Descrizione:** Il bene ubicato nel Comune di Sala Consilina (Sa) via San Sebastiano è costituito di un abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione ha un'altezza interna di mt. 2,70 e si estende su una superficie utile totale di circa mq. 160,00, più una terrazza scoperta annessa all'abitazione di superficie utile circa mq. 115,00.

L'appartamento è costituito da un ingresso, un disimpegno, due camere da letto di cui una con bagno padronale, da un ripostiglio, da un bagno per gli ospiti e da un unico ambiente destinato a cucina/pranzo/soggiorno. Esternamente sul terrazzo è stata realizzata una veranda destinata a deposito.

La struttura è realizzata in cemento armato con solai del tipo misto in c.a. e laterizio, il solaio di copertura è costituita da solaio in legno a falde inclinate, sormontato da un manto di tegole in laterizio. Le pareti perimetrali sono costituite da blocchi in laterizio, mentre le tramezzature interne sono in tavelle di laterizio ben intonacate.

L'u.i. allo stato attuale si presenta completata sia nelle rifiniture interne ed esterne (intonaci, infissi esterni ed interni, pavimentazioni e rivestimenti costituite da piastrelle monocottura) che negli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento).

- **Confini:** a sud-est con rampa d'accesso pertinenziale al piano seminterrato e con prospetto su Vallone Fontana Antica, a sud-ovest con particelle 214-560, a nord-ovest con particella 1102 e a nord-est con particella 1385.
- **Vincoli:** / **(all. F)**
- **Ordinanze di demolizione:** nessuna; **(all. F)**
- **Titoli edilizi:**
 - 1) C.E. n. **98/1997** "Realizzazione di un fabbricato da adibire a concessionaria Rover, distinto in catasto al fg. 10 part. 214-848";
 - 2) C.E. n. **10/2000** "Variante alla C.E. n. 98/97 per la realizzazione di un fabbricato da adibire a concessionaria Rover";
 - 3) Agibilità prot. **10863/2001 del 14.08.2001**;
 - 4) D.I.A. **12845/2005** "Lavori di sistemazione esterna al fabbricato adibito a concessionaria Rover";
 - 5) P.d.c. In Sanatoria **97/2013 L. 326/2003 e L.R. 10/2004**, "Realizzazione di una scala esterna al fabbricato esistente con incremento di sup. utile al locale commerciale".
 - 6) Agibilità prot. **10903/2013 del 24.07.2013**;
- **Tipologia costruttiva:** manufatto realizzato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 1997;
- **Accessi:** L'ingresso all'u.i. avviene mediante la rampa situata a nord-ovest del fabbricato e, si diparte dal piazzale antistante con identificazione catastale sub.11 (Lotto 1) attraversando la particella 560 intestata ad altra ditta, dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risultano trascrizioni di servitù di passaggio a carico della particella 560 in favore della particella 1011.
- **Stato di conservazione:** discreto;

- **Caratteristiche dell'area:** urbanizzata con presenza di attività commerciali, servizi e uffici;
- **Caratteristica del fabbricato:** fabbricato avente destinazione residenziale/commerciale, disposto su tre piani (P. Seminterrato – P. Terra con annesso P. Ammezzato- P. Primo con copertura a falde e terrazza praticabile).

(LOTTO 2) Euro 174.843,89

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato).

Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 194.270,98 - € 19.427,09 = Euro 174.843,89



Fig. 32. Foto interna vano scala di collegamento tra piano terra e piano primo



Fig. 33. Foto interna ingresso piano primo



Fig. 34. Foto interna salone/cucina





Fig. 35. Foto interna camera da letto



Fig. 36. Foto esterna terrazzo



LOTTO 3

Schema Sintetico:

▪ **In catasto:**

- 1) **Foglio di mappa n.10 particella 214_Catasto Terreni**
Qualità: ENTE URBANO Superficie Ha 00.01.62
- 2) **Foglio di mappa n.10 Particella 214 Sub. 2_Catasto Fabbricati**
Categoria: C/1 Cl. 06, consistenza mq. 27, Rendita: € 500,60
Indirizzo: via San Sebastiano Piano T;
- 3) **Foglio di mappa n.10 Particella 214 Sub. 3_Catasto Fabbricati**
Categoria: C/1 Cl. 06, consistenza mq. 17, Rendita: € 315,19
Indirizzo: via San Sebastiano Piano T;
- 4) **Foglio di mappa n.10 Particella 214 Sub. 4_Catasto Fabbricati**
Categoria: A/4 Cl. 02, consistenza 6,5 vani, Rendita: € 281,99
Indirizzo: via San Sebastiano Piano T;

▪ **Ubicazione:** Comune di Sala Consilina (Sa) via San Sebastiano.

▪ **Proprietà:**

M. [REDACTED] (esecutata) nata a [REDACTED] codice fiscale M. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2;

T. [REDACTED] (esecutato) nato a Polla (Sa) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2;

▪ **Descrizione:** Il lotto è composto di un area urbana pavimentata destinata a parcheggio per l'attività commerciale. L'immobile si trova nel Comune di Sala Consilina (Sa) (Codice Catastale H683) via San Sebastiano. L'unità immobiliare è identificata al C.T. foglio 10 part. 214 Qualità "Ente Urbano" di mq. 162, al N.C.E.U. è identificata con foglio 10 part. 214 Sub. 2 -3 -4.

Come già sopra descritto, dalla documentazione rinvenuta nel fascicolo della procedura si evince che il creditore procedente ha pignorato la sola particella 214 al C.T. classificata "Ente Urbano" mentre, catastalmente risultano riportati al C.F. tre unità immobiliari (non oggetto di pignoramento).

Il sottoscritto all'atto del sopralluogo non ha rinvenuto in loco nessun manufatto, tale discrepanza è dovuta ad un'errato aggiornamento catastale.

- **Confini:** a est con Vallone Fontana Antica, a sud con S.S.19 via San Sebastiano, a ovest con particella 560 e a nord con particella 1011.
- **Vincoli:** /; (**all. F**)
- **Ordinanze di demolizione:** nessuna; (**all. F**)
- **Titoli edilizi:** C.E. n. **98/1997** "Realizzazione di un fabbricato da adibire a concessionaria Rover, distinto in catasto al fg. 10 part. 214-848";
- **Tipologia costruttiva:** area pavimentata;
- **Anno di costruzione:** /;
- **Accessi:** l'accesso avviene dalla particella 560 intestata ad altra ditta;
- **Stato di conservazione:** /;
- **Caratteristiche dell'area:** urbanizzata con presenza di attività commerciali, servizi e uffici;
- **Caratteristica del fabbricato:** /.

(LOTTO 3) Euro 1.674,00

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato).

Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 1.860,00 - € 186,00 = Euro 1.674,00

QUESITO n.6

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico

LOTTO 1 - 2

Foglio 10 part. 1011 (ex part. 848)

Dalla verifica effettuata e dal verbale di consultazione e rilascio atti amministrativi risulta che, il fabbricato è stato realizzato a seguito della **C.E. n. 98/1997 Pratica n. 318/96 Prot. 12514** relativo alla *“Realizzazione di un fabbricato da adibire a concessionaria Rover, distinto in catasto al fg. 10 part. 214-848”*. Per la costruzione di tale manufatto, si rende necessario, inoltre, la demolizione del fabbricato di vecchia costruzione esistente, distinto con la part. 214, la cui area, viene accorpata al lotto principale, sia per incrementare la volumetria che per consentire al costruendo manufatto un'adeguata area di parcheggio, accesso, visibilità e luce oltre ad una perfetta funzionalità alla Ditta, sotto il profilo commerciale.”

In seguito era rilasciata la **C.E. n. 10/2000 Pratica n. 368/98 Prot. 16338** relativa alla *“Variante alla C.E. n. 98/97 per la realizzazione di un fabbricato da adibire a concessionaria Rover”*, la richiesta contemplava alcune modifiche interne che si intendevano apportare alle unità abitative e non, del costruendo fabbricato autorizzato con C.E. 98/97.

In data **10.08.2001** veniva richiesta l'autorizzazione di agibilità alle unità site rispettivamente al piano terra e piano seminterrato autorizzate con C.E. 98/97 e successiva variante 10/2000. In data **14.08.2001 con prot. 10863** veniva autorizzata l'agibilità delle unità immobiliari site al piano seminterrato e piano terra.

Con **D.I.A. del 06.08.2005 Pratica n. 223/2005 Prot. 12845** il sig. Tafuri Pietro denunciava i lavori relativi a *“Lavori di sistemazione esterna al fabbricato adibito a concessionaria Rover”*.

In data 10.12.2004 il sig. Tafuri Pietro presentava istanza protocollata al n. 19639 intesa ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria, ai sensi della Legge n. 326 del 24.11.2003 e L.R. n. 10 del 18.11.2004, relativamente all'opera abusiva consistente nella *“realizzazione di una scala esterna al fabbricato esistente con incremento di superficie utile al locale commerciale”*. In data **05.07.2013** veniva rilasciato il **P.d.C. in Sanatoria n. 97 del 05.07.2013 Pratica di sanatoria n. 57/2004 – Prot. n. 19639**.

In data 25.06.2013 e successiva integrazione del 15.07.2013, veniva richiesta l'autorizzazione di agibilità riferita al locale distinto in catasto al foglio n. 10 part. 1011 sub. 11. In data **24.07.2013 con prot. 10903** il Dirigente dell'Area Tecnica dichiarava l'agibilità del locale commerciale destinato al dettaglio settore non alimentare identificato in catasto al foglio di mappa n. 10 part. 1011 sub. 11.

Rispetto ai titoli sopraindicati e autorizzativi, considerato lo stato dei luoghi ed i rilievi effettuati, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- ✓ Realizzazione di un piccolo volume non autorizzato al piano primo;
- ✓ Modifiche interne al piano primo;
- ✓ Modifiche prospettiche;
- ✓ Cambio di destinazione parte del piano seminterrato;
- ✓ Aumento di volume al piano seminterrato;

Considerato che le difformità di carattere volumetrico non sono sanabili, il sottoscritto, ha calcolato gli oneri per il ripristino delle stesse.

LOTTO 3

Foglio 10 part. 214

Fabbricato demolito con C.E. n. 98/1997 Pratica n. 318/96 Prot. 12514. Allo stato risulta presente negli atti catastali.

QUESITO n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile

LOTTO 1

All'atto del sopralluogo il piano seminterrato risulta occupato dagli esecutati, mentre il piano terra è occupato dal signor ██████████ in virtù di un contratto di locazione in itinere.

LOTTO 2

All'atto del sopralluogo il piano primo risulta occupato dagli esecutati.

LOTTO 3

All'atto del sopralluogo l'area urbana risulta occupata dagli esecutati.

QUESITO n.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

1. ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2005 - Registro Particolare 13631 Registro Generale 54273
Pubblico ufficiale FERRARA PIETRO Repertorio 44306 del 04/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2006 - Registro Particolare 10789 Registro Generale 37820
Pubblico ufficiale FERRARA PIETRO Repertorio 47416 del 05/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2013 - Registro Particolare 35408 Registro Generale 43428
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE LAGONEGRO Repertorio 793 del 14/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2016 - Registro Particolare 10937 Registro Generale 13894
Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 400 del 30/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verifica dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti effettuati non risulta che vi siano maggiori oneri gravanti sui beni oltre a quelli di chiarati nella presente perizia.

QUESITO n. 11

Informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non è presente nessuna spesa di gestione sui beni oggetto di valutazione.

QUESITO n.12

Valutazione dei beni

Calcolo della consistenza commerciale del fabbricato

Per il calcolo della superficie commerciale il principio adottato fa riferimento al D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138 - Allegato C - *Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria.*

Criteri generali:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore max di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita' immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

La superficie catastale e' data dalla somma:

a) 100 % della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 % per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura:

del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

LOTTO 1

E' opportuno precisare che i prezzi di vendita dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle rendite catastali degli immobili; tali valori oscillano, mediamente con una maggiorazione contenuta al massimo del 2% del valore determinato ai fini della tassazione; le valutazioni di mercato più attendibili sono quelle fornite dall'O.M.I dell'Agenzia delle Entrate. Per il motivo esposto il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base e apportando a esso tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sull'immobile per legittimarlo alla vendita.

Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato dell'immobile è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si possono rilevare dalle tavole esplicative qui allegate:



Fig.37. Valori O.M.I.

LOTTO 1

Foglio 10 part. 1011 Sub. 11

Locali commerciali ubicati a Sala Consilina (Sa) – Via San Sebastiano, piano
Seminterrato, piano Terra con annesso piano Ammezzato;

- **Superficie Complessiva: (all. G)**

➤ piano Seminterrato	mq. 663,91;
➤ piano Ammezzato	mq. 243,38;
➤ piano Terra	mq. 626,26
➤ area esterna (catastale)	mq. 823,89

Totale Superficie Complessiva**mq. 2.357,44**

- **Superficie Commerciale: (all. H)**

Piano Seminterrato:

Superficie vani principali	mq.	663,70
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Seminterrato con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	663,70
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità (aliq. 50 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Ammezzato:

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	205,23
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	29,14

Piano Ammezzato con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità (aliq. 50 %)	mq.	102,61
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliq. 30 %)	mq.	8,74

Piano Terra:

Superficie vani principali	mq.	358,69
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	47,25
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	358,69
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità (aliq. 20 %)	mq.	23,62
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliq. 30 %)	mq.	--,--

Area esterna:

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	823,89

Area esterna con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità (aliq. 20 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliq. 10 %)	mq.	82,38

Totale Superficie Commerciale: **mq. 1.239,74**

- **Valore O.M.I.:** valore normale unitario per superficie (€ 700,00-950,00) **(all. I)**

- **Adeguamenti:**

1. **calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.**

spese tecniche, onorari e oneri:

• Regolarizzazione urbanistica	€	3.000,00
• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"	€	100,00
• Regolarizzazione Catastale	€	2.000,00
• Spese per cancellazione formalità	€	500,00
• Oneri per Redazione e Registrazione (APE)	€	0,00
• Opere di ripristino (forfettario)	€	20.000,00

Totale oneri e onorari indicativi € **25.600,00**

- **Valore Commerciale:**

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, si applica il valore massimo, pertanto,

$$\text{mq } 1.239,74 \times \text{€}/\text{mq. } 950,00 =$$

$$\text{€ } 1.177.753,00$$

Valore commerciale: € 1.177.753,00

Valore di mercato LOTTO 1 = € 1.177.753,00 - € 25.600,00 = € 1.152.153,00

Totale Valore di mercato LOTTO 1 = € 1.152.153,00

LOTTO 2

Foglio 10 part. 1011 Sub. 10

Appartamento ubicato a Sala Consilina (Sa) – Via San Sebastiano, piano Primo;

- **Superficie Complessiva: (all. L)**
 - piano Primo mq. 320,93;

Totale Superficie Complessiva mq. 380,93

- **Superficie Commerciale: (all. M)**

Piano Primo:

Superficie vani principali	mq.	168,38
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	35,22
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	117,41

Piano Primo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	168,38
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità (aliqu. 50 %)	mq.	17,61
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 10 %)	mq.	11,74

Totale Superficie Commerciale: mq. 197,73

- **Valore O.M.I.:** valore normale unitario per superficie (€ 750,00-1100,00) **(all. N)**
- **Adeguamenti:**

1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.**spese tecniche, onorari e oneri:**

• Regolarizzazione urbanistica	€	3.000,00
• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"	€	100,00
• Regolarizzazione Catastale	€	0,00
• Spese per cancellazione formalità	€	500,00
• Oneri per Redazione e Registrazione (APE)	€	0,00
• Opere di ripristino (forfettario)	€	5.000,00

Totale oneri e onorari indicativi € 8.600,00

- **Valore normale unitario**

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

K1 in base alla superficie catastale	fino a 45 mq.	1	K2 livello di piano	piano seminterrato	0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8		piano terreno	0,2
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5		piano primo	0,4
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3		piano intermedio	0,5
	oltre 150mq	0		piano ultimo	0,8
				piano attico	1

$$K = (0,00 + 3 \times 0,40) : 4 = 1,20 : 4 = 0,30$$

$$750,00 + (1.100,00 - 750,00) \times 0,30 = 750,00 + (350,00 \times 0,30) =$$

$$€ 750,00 + 105,00 = € 855,00$$

$$\text{mq } 197,73 \times \text{€}/\text{mq. } 855,00 = \text{€ } 169.059,15$$

Valore commerciale: € 169.059,15

- **Coefficiente correttivo**

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Sala Consilina (Sa), ubicato in zona urbanizzata, dell'epoca di costruzione, dei lavori eseguiti su di esso, in particolare della qualità dei materiali, possiamo desumere che il coefficiente correttivo è di 1.20. Per tale motivo il valore di mercato è il seguente:

$$€ 169.059,15 \times 1.20 = \text{€ } 202.870,98$$

Valore commerciale: € 202.870,98

$$\text{Valore di mercato LOTTO 2} = \text{€ } 202.870,98 - \text{€ } 8.600,00 = \text{€ } 194.270,98$$

Totale Valore di mercato LOTTO 2= € 194.270,98

LOTTO 3

Foglio 10 part. 214

Area urbana pavimentata destinata a parcheggio.

Superficie catastale part. 214 mq. 162,00 x €/mq. 30,00= € 4.860,00

Valore di mercato Terreno = € 4.860,00• **Adeguamenti:****1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.****spese tecniche, onorari e oneri:**

• Regolarizzazione urbanistica	€	--,--
• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"	€	--,--
• Damno ambientale	€	--,--
• Regolarizzazione Catastale	€	3.000,00
• Spese per cancellazione formalità	€	--,--
• Oneri per Redazione e Registrazione (APE)	€	--,--

Totale oneri e onorari indicativi**€ 3.000,00**

Valore di mercato LOTTO 3= € 4.860,00 - € 3.000,00= € 1.860,00

Totale Valore di mercato LOTTO 3= € 1.860,00

QUESITO n.13

Quote indivise

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà della sig.ra [REDACTED] (esecutata) nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2 e del sig. [REDACTED] (esecutato) nato a [REDACTED] il 0 [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per i diritti di proprietà pari a 1/2.

QUESITO n.14

Certificati di Stato Civile e regime patrimoniale, certificato della Camera di Commercio

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, si rileva che, dall'allegato Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito in data 09/11/2021, è emerso che gli esecutati hanno contratto matrimonio il 09.10.1983 in Sala Consilina (SA) con atto n°82 Parte II Serie A, di cui a margine dello stesso, è riportata la seguente annotazione:

Con provvedimento del Tribunale di Sala Consilina in data 25/09/2008, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

L'acquisto del terreno sul quale sono stati edificati i beni oggetto di pignoramento risale al 28/09/1994, quando i debitori risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

CRITICITA'

Ai fini della vendita il sottoscritto, ritiene opportuno evidenziare quanto segue:

LOTTO 1 - 2

- ✓ Il lotto risulta intercluso e l'accesso allo stesso avviene dalla particella 560 intestata ad altra ditta e non oggetto di pignoramento. All'atto del sopralluogo e da informazioni reperite, l'accesso avviene pacificamente dalla particella 560.

LOTTO 3

- ✓ La particella 214 al catasto terreni classificata "Ente Urbano" (senza intestazione) risulta pignorata solo al catasto terreni, mentre, risultano in essere al catasto fabbricati tre unità immobiliari (Fg. 10 Part. 214 Sub. 2-3-4) non oggetto di pignoramento.

Dati della richiesta		Comune di SALA CONSILINA (Codice:H083)	
Catasto Terreni		Provincia di SALERNO	
		Foglio: 10 Particella: 214	

Area di enti urbani e promiscui dal 14/01/2005:										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Foz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destin.	Reddito		VARIANTE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/01/2005 Protoc. n. 54/001332 in art.04(1481/2001) G. 1806 1/2005
1	10	214			ENTE URBANO	81,42		Domestico	Agente	
Nella				Foglio						
An										

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Catasto H083 - Foglio 10 - Particella 214

Fig.38. Estratto dalla visura catastale Fig. 10 Part. 214 Catasto Terreni

Ufficio provinciale di: SALERNO Territorio

Situazione aggiornata al: 12/12/2024

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati
Comune di: SALA CONSILINA Codice: H083
Foglio: 10 Particella: 214
Immobili individuati: 3

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
10	214	2	VIA SAN SEBASTIANO Piano T		C01	06	27 m²	R.Euro 500,60		
10	214	3	VIA SAN SEBASTIANO Piano T		C01	06	17 m²	R.Euro 315,19		
10	214	4	VIA SAN SEBASTIANO Piano T-1		A04	02	8,5 vani	R.Euro 281,99		

Fig.39. Estratto elenco immobili Fig. 10 Part. 214 Catasto Fabbricati

Allegati alla presente relazione:

- (All. A) Visure catastali storiche immobili oggetto di valutazione;
- (All. B) Estratto di Mappa Fg 10 Part. 1011-214 Comune di Sala Consilina (Sa);
- (All. C) Planimetrie catastali immobili oggetto di valutazione;
- (All. D) Ispezioni Ipotecarie;
- (All. E) Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 00024302/2024 del 20.12.2024;
- (All. F) Attestato Vincoli, Ordinanze di demolizione e Canoni, livelli, usi civici;
- (All. G) Grafici Superficie Complessiva_Lotto 1;
- (All. H) Grafici Superficie Commerciale_Lotto 1;
- (All. I) O.M.I. Commerciale;
- (All. L) Grafici Superficie Complessiva_Lotto 2;
- (All. M) Grafici Superficie Commerciale_Lotto 2;
- (All. N) O.M.I. Residenziale;
- (All. O) Grafici stato rilevato;
- (All. P) Documentazione fotografica.

Ritenendo di aver assolto il compito affidatogli allo scopo, rassegna qui la presente perizia.

Maratea, li 15 gennaio 2025

L'esperto Stimatore
Arch. Iannini Gaetano