TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 97/2017 R.G.E.

BANCA POPOLARE DI BARI
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
contro
[redacted]

PERIZIA DI STIMA

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch. Daniela Calvanese

data: 06 Maggio 2022

DOTT. ARCH. DANIELA CALVANESE
Via G.Garibaldi n. 131 - cap 84030 Montesano sulla Marcellana (SA)
Tel e fax 0975863184 cell. 3478438626 e-mail: archcalvanese@libero.it
PEC: daniela.calvanese@architettisalernopec.it.it

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

Premessa ..... pag. 2
Controlli preliminari ..... pag. 2
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento ..... pag. 3
QUESITO n. 2: ricostruire i passaggi di proprietà ..... pag. 3
QUESITO n. 3: individuazione e descrizione dei beni ..... pag. 6
QUESITO n. 4: individuazione catastale dei beni ..... pag. 16
QUESITO n. 5: schema sintetico descrittivo del lotto ..... pag. 18
QUESITO n. 6: regolarità edilizia ed urbanistica ..... pag. 19
QUESITO n. 7: stato di possesso degli immobili ..... pag. 23
QUESITO n. 8: vincoli ed oneri gravanti sui beni ..... pag. 23
QUESITO n. 9: suolo demaniale ..... pag. 24
QUESITO n. 10: esistenza di pesi ed oneri ..... pag. 24
QUESITO n. 11: spese di gestione e procedimenti in corso ..... pag. 24
QUESITO n. 12: valutazione ..... pag. 25
QUESITO n. 13: valutazione di quota indivisa ..... pag. 28
QUESITO n. 14: certificazioni ..... pag. 28

Conclusioni ..... pag. 29
Allegati

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa

Ill.mo G. E. del Tribunale di Lagonegro (PZ) Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Con Decreto del 19.05.2021, io sottoscritta **Arch. Daniela Calvanese**, iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1127, venivo nominata Esperto Stimatore dalla S.V.I. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare **n. 97/2017 R.G.E.** promossa da ***BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bari*** contro [redacted]

In data 27.05.2021 depositavo nel fascicolo telematico il verbale di accettazione incarico e giuramento con apposta firma certificata.

In data 22.07.2021 eseguivo il primo accesso all'immobile pignorato, alla presenza del proprietario sig[redacted]

In data 27.04.2022 eseguivo il secondo accesso per ultimare le operazioni di rilievo degli immobili.

Per la stesura della presente perizia, oltre all'esame del fascicolo, ho eseguito visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e mi sono recata presso l' Ufficio Tecnico e presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sala Consilina (SA) per estrarre copie di documentazione agli atti e richiedere certificati.

CONTROLLI PRELIMINARI

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

Ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore procedente ha depositato la documentazione ipocatastale consistente nella Certificazione Notarile del 10.04.2019, a firma della dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Alba Adriatica (TE), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La documentazione è completa.

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: d9e1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTE AI QUESITI

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

I beni pignorati con Atto del 20.10.2017, trascritto in data 24.11.2017 ai nn. 44765/34374, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Bari contro [redacted] e [redacted], sono i seguenti:

1. in Sala Consilina (SA), alla via Migliara, censito in Catasto dei Fabbricati al **foglio 30, mappale 90,** classe 1, categoria A/3, consistenza 8 vani, rendita euro 661,06;
2. in Sala Consilina (SA), censito al Catasto Terreni **al foglio 30, particella 922 (già particella 261)**, orto irriguo 3, reddito domenicale euro 19,77, agrario euro 10,54;
3. in Sala Consilina (SA), censito al Catasto Terreni al **foglio 30, particella 89**, orto irriguo 3, reddito domenicale euro 49,70, agrario euro 26,51;
4. in Sala Consilina (SA), censito al Catasto Terreni al **foglio 30, particella 91**, seminativo 3, reddito domenicale euro 0,62, agrario euro 0,56.

Si segnala che:

- nell'Atto di pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione non sono riportate le superfici dei terreni;
- il terreno al foglio 30 particella 922 non risulta riportato in mappa.

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

Dalla Certificazione Notarile si evince che gli immobili sono pervenuti ai [redacted] in virtù di Atto di compravendita per Notar Vincenzi De Luca di Vallo della Lucania del 29.05.2007, rep. n. 50007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il **08.06.2007 ai nn. 31207/19273.**

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni erano pervenuti ai sigg. [redacted] i quali si sono riservati diritti di usufrutto sulle unità immobiliari descritte, con l'Atto di donazione per notar Carlo Tortorella di Lagonegro del 18.03.1994, rep. n. 43254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data **31.03.1994 ai nn. 8338/6478**.

Alla data dell'atto d'acquisto dei beni dai coniugi [redacted] l'usufrutto si era estinto per avvenuta morte dei sigg. [redacted] avvenuta, rispettivamente, in data [redacted]

Formazione del lotto

Le caratteristiche degli immobili pignorati consentono la formazione di un unico lotto di vendita composto dai seguenti beni:

1. fabbricato in Sala Consilina (SA), alla via Migliara, censito in Catasto dei Fabbricati al **foglio 30, mappale 90,** classe 1, categoria A/3, consistenza 8 vani, rendita euro 661,06;
2. terreno in Sala Consilina (SA), censito al Catasto Terreni **al foglio 30, particella 922 (già particella 261),** orto irriguo 3, reddito domenicale euro 19,77, agrario euro 10,54;
3. terreno in Sala Consilina (SA), censito al Catasto Terreni al **foglio 30, particella 89**, orto irriguo 3, reddito domenicale euro 49,70, agrario euro 26,51;
4. terreno in Sala Consilina (SA), censito al Catasto Terreni al **foglio 30, particella 91,** seminativo 3, reddito domenicale euro 0,62, agrario euro 0,56.

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

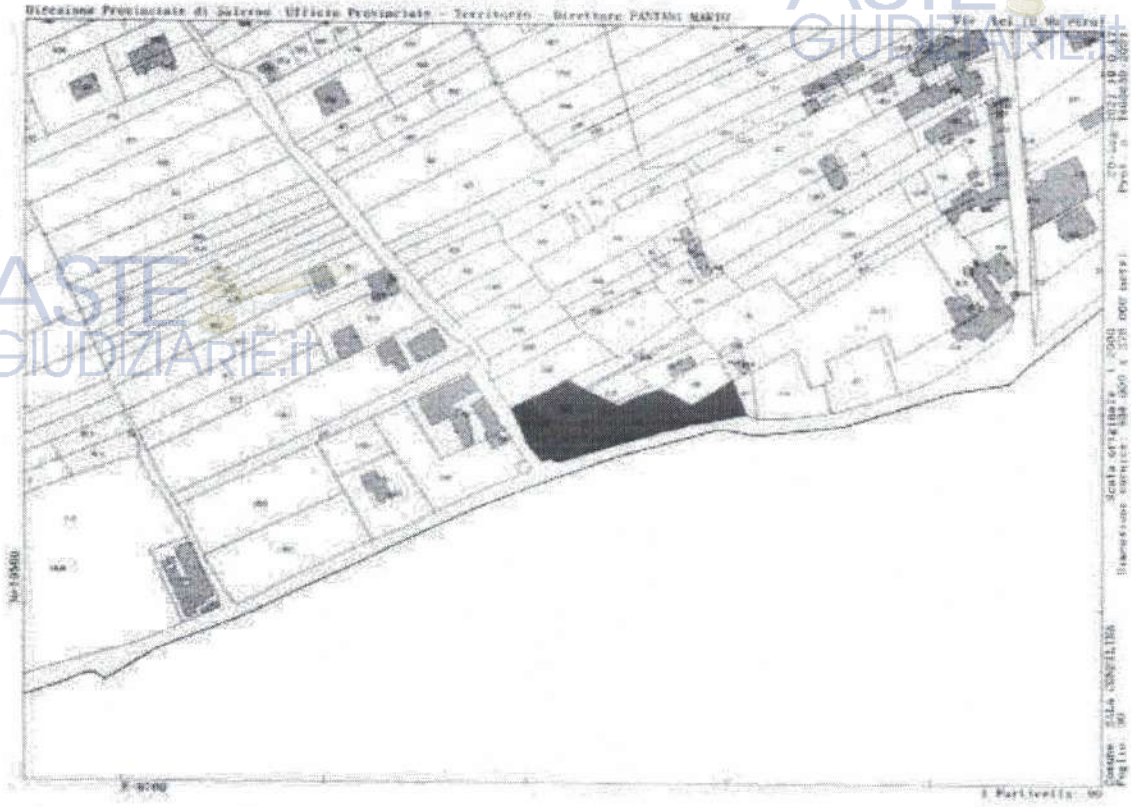
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto ortofoto

Data: 21/07/2021

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto di mappa

QUESITO n. 3: descrizione del LOTTO

Descrizione degli immobili

Fabbricato su due livelli con corte, giardino e retrostanti terreni. Gli immobili sono recintati e vi si accede dal cancello posto su via Migliara; distano circa 2,5 Km dal centro del paese e circa 7 km dallo svincolo autostradale e ricadono in zona Agricola "E" del vigente P.R.G..
Il fabbricato è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sala Consilina (SA) con i seguenti identificativi:

- **al foglio 30 p.lla 90**, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, sup. catastale tot: 194 mq, sup totale escluse aree scoperte: 194 mq, rendita € 661,06 via Migliara, piano T-1;

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I terreni sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di sala Consilina con i seguenti identificativi:

- **al foglio 30 p.lla 922**, orto irriguo di classe 3, m² 638, R.D. € 19.77, R.A. € 10,54;
- **al foglio 30 p.lla 91**, seminativo di classe 3, m² 78, R.D. € 0.62, R.A. € 0,56;
- **al foglio 30 p.lla 89**, orto irriguo di classe 3, m² 1604, R.D. € 49,70, R.A. € 26,51;

confinanti nell'insieme: a nord con terreno (p.lla 260) intestato a [redacted] ad est con terreni (p.lle 622 - 835) intestati a [redacted] e [redacted] con fabbricato (p.lla 75) e terreno (p.lla 88) intestati a [redacted] a sud con via Alloggiamento, ad ovest con via Migliara, salvo altri.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli e si compone di un appartamento al piano terra e di un appartamento al primo piano, dotati di ingressi autonomi.

La facciata dell'edificio è interamente rivestita in pietra con inserti decorativi in cotto. Gli ingressi sono abbelliti da portali in pietra e le soglie delle finestre sono in pietra lavorata.

Il piano terra, con accessi dai portici situati sul lato est della corte, è composto dal soggiorno, dalla cucina, da un piccolo ripostiglio, dal disimpegno, dal bagno, da due camere da letto, da due locali con bagno. La superficie netta del piano terra è di m² 156,40, l'altezza interna e di m 2,65, la superficie dei portici è complessivamente di m² 45,80.

Al primo piano si accede da scala esterna scoperta. L'appartamento è composto dal soggiorno, dalla cucina con balcone, dal ripostiglio, dai disimpegni, da tre camere da letto, di cui due con balcone comune, e da due bagni. L'altezza interna dell'appartamento al primo piano è di m 2,84 per gli ambienti con copertura a solaio e varia da un minimo di m 2,50 a un massimo di m 325 per gli ambienti con copertura in legno. La superficie netta dell'appartamento al primo piano è di m² 117,50, a cui vanno aggiunti m² 16,50 di balconi.

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali del fabbricato, la struttura portante dell'edificio è del tipo mista. Il fabbricato è stato sottoposto ad interventi di ristrutturazione e consolidamento a partire dall'anno 2007, con demolizione e ricostruzione di parte di esso, rifacimento dei solai e degli impianti.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, il fabbricato è provvisto di impianto idrico ed elettrico. Gli infissi, oscurabili con persiane alla romana, sono del tipo in legno alluminio; i portoni d'ingresso sono blindati e le porte interne sono in legno. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica e gres porcellanato.

La copertura è a più falde di tetto spioventi.

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, il fabbricato risulta in buone condizioni, ad eccezione dei locali situati nell'ala sud del piano terra all'interno dei quali sono visibili macchie di umidità per risalita dalle fondazioni sottostanti.

La corte esterna, parzialmente pavimentata con betonelle, occupa parte dei terreni retrostanti e il cancello d'ingresso è situato sulla particella 91. I muretti di recinzione risultano parzialmente rivestiti in pietra.

Non risultano certificati di conformità degli impianti.

Le restanti porzioni dei terreni sono accessibili unicamente dal cancello suddetto e sono incolte.

Sull'estremità est del terreno al foglio 30 particella 89 è situata una vasca di raccolta delle acque utilizzata anche per l'irrigazione dei campi circostanti.

(cfr fotografie e piante di rilievo)

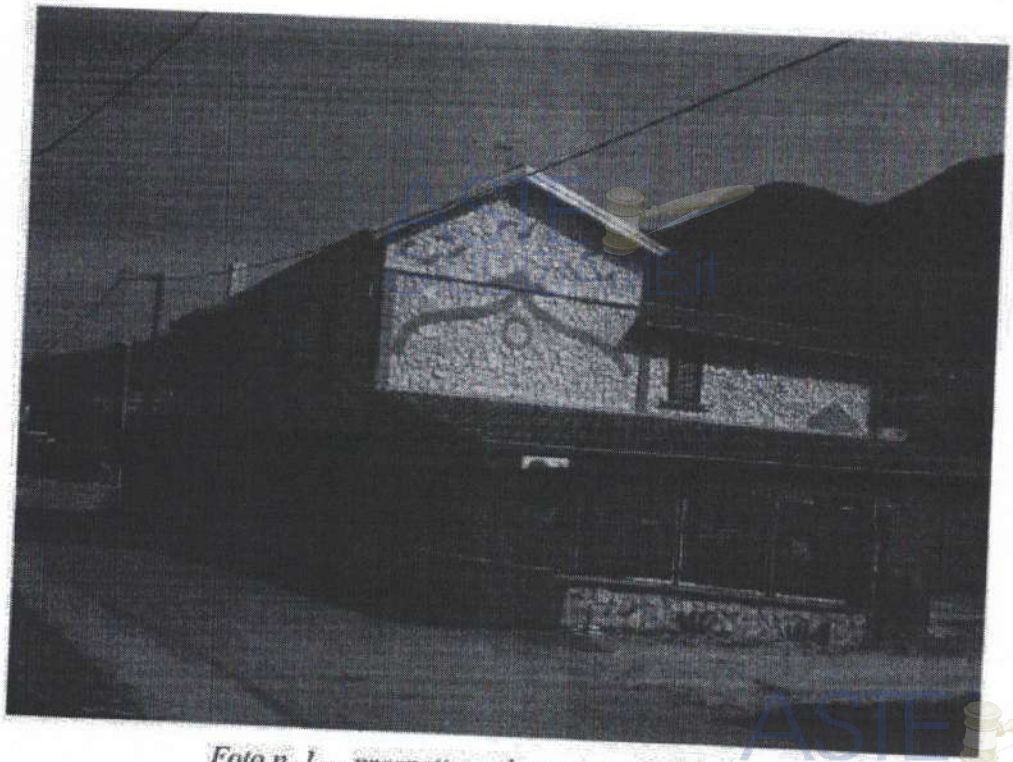


Foto n. 1 – prospetto sud ovest su via Migliara

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto n. 2 – prospetto sud est

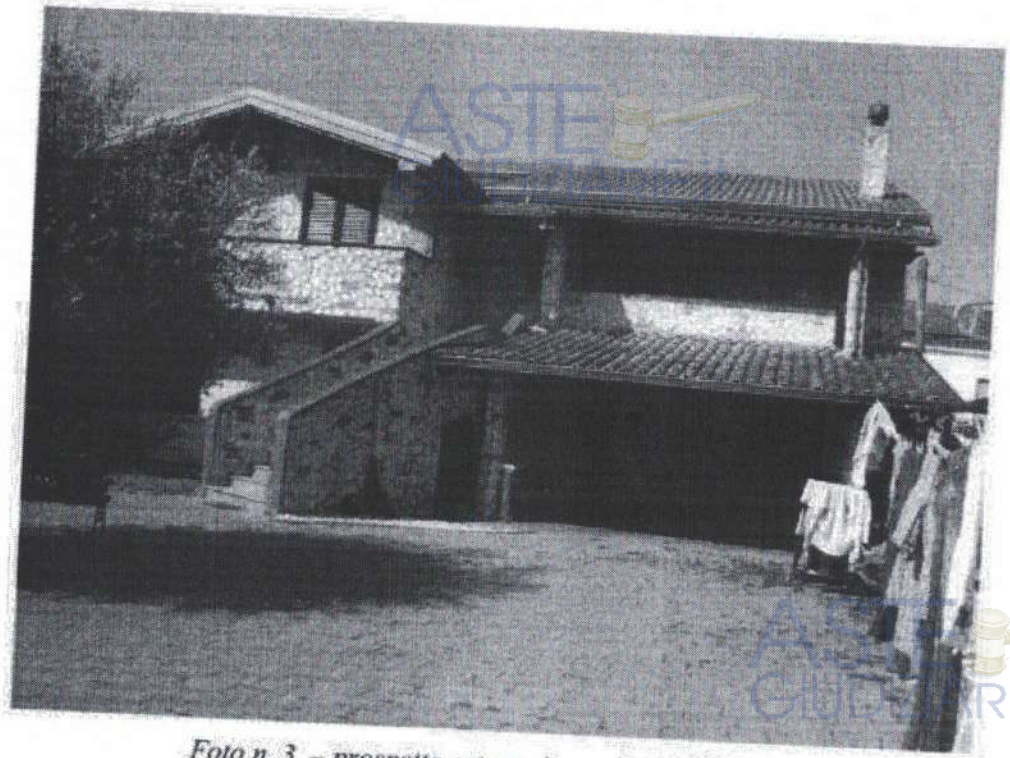


Foto n. 3 – prospetto est con ingressi al fabbricato

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: db61

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

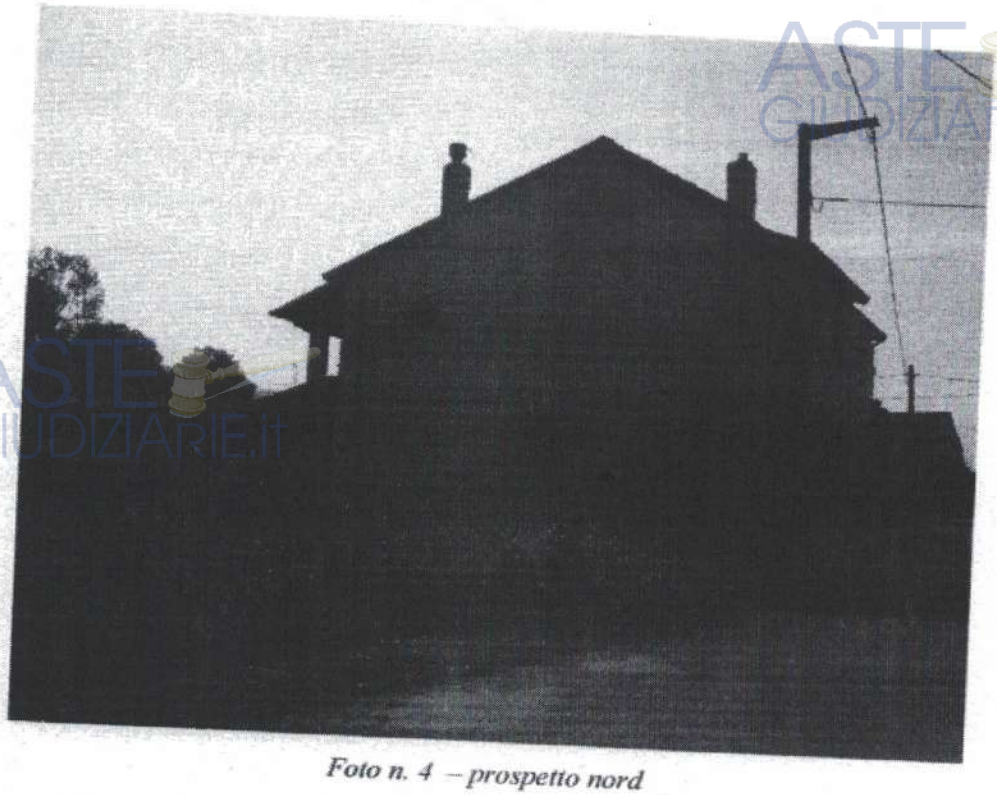


Foto n. 4 – prospetto nord

Foto n. 5 – ingresso piano terra

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto n. 6 – camera da letto al piano terra

Foto n. 7 – cucina al primo piano

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

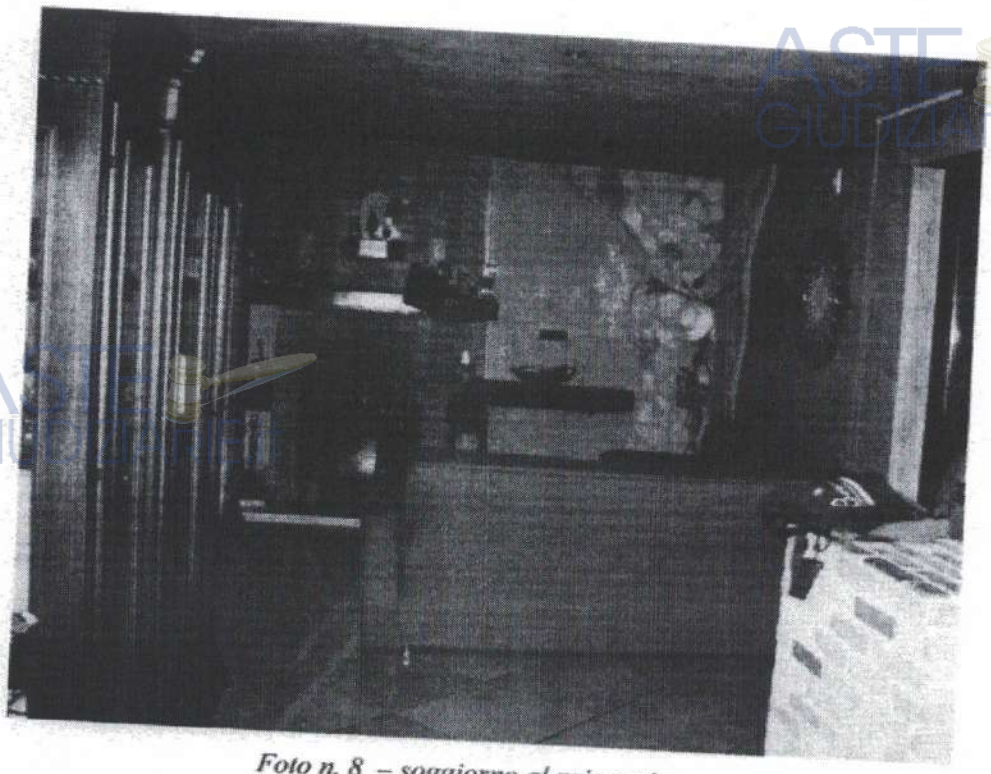


Foto n. 8 – soggiorno al primo piano

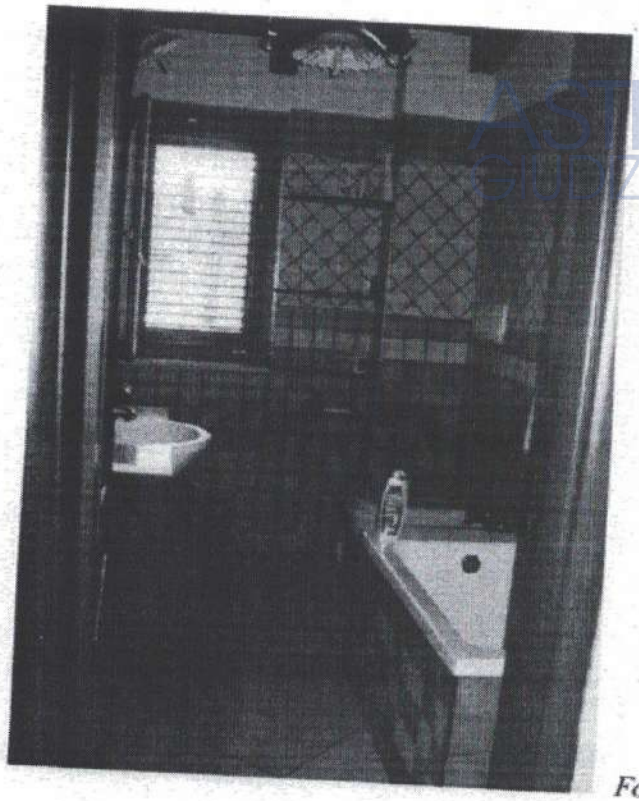


Foto n. 9 - bagno al primo piano

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

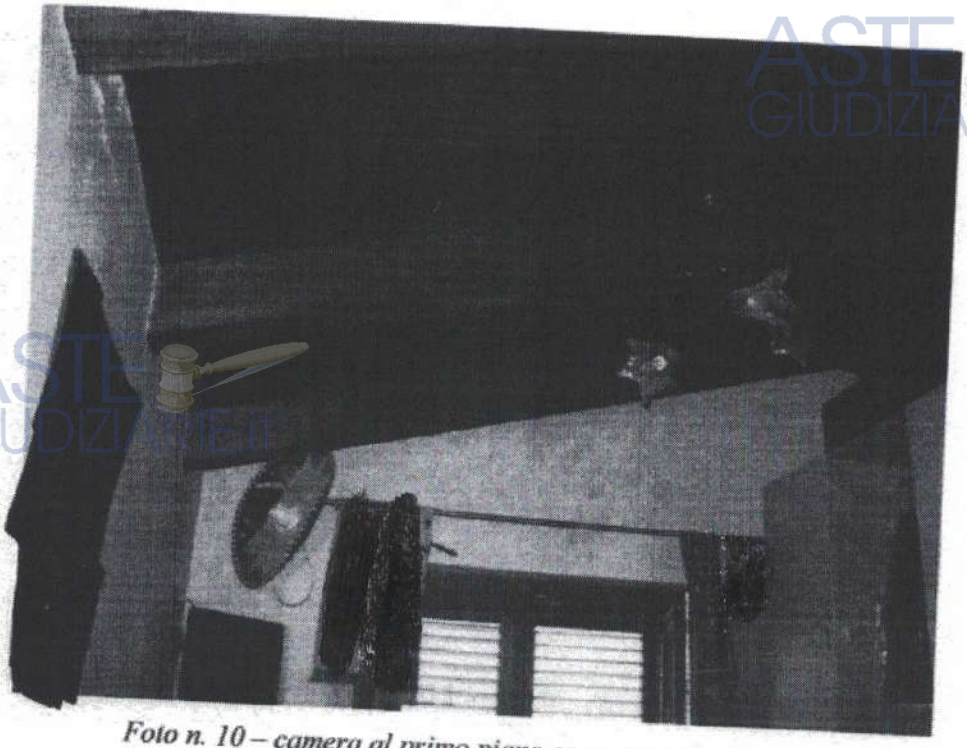


Foto n. 10 – camera al primo piano con copertura in legno

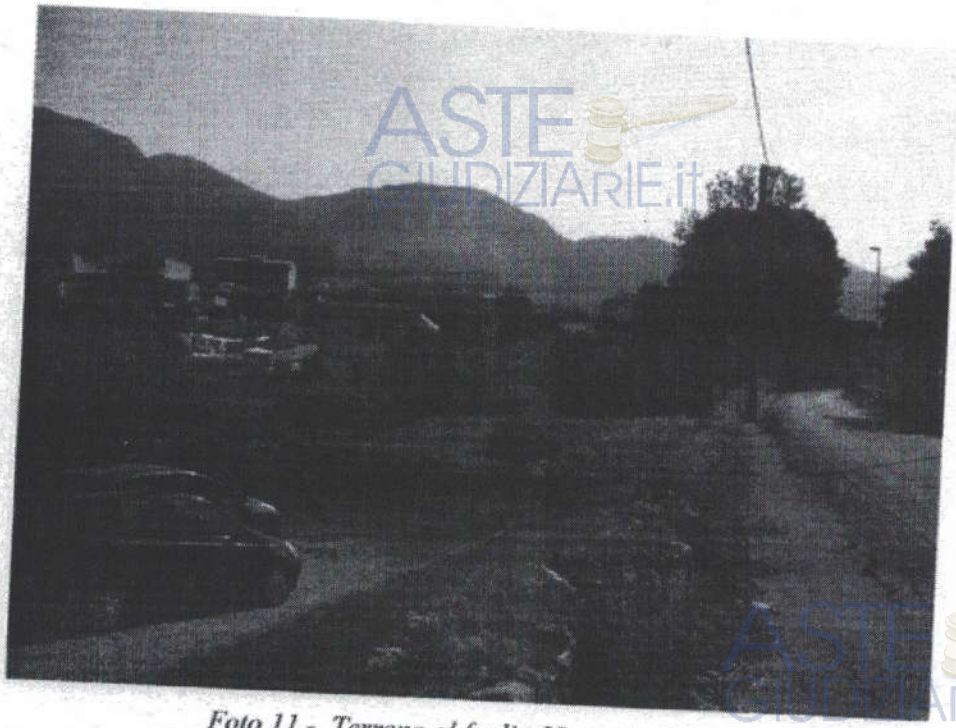
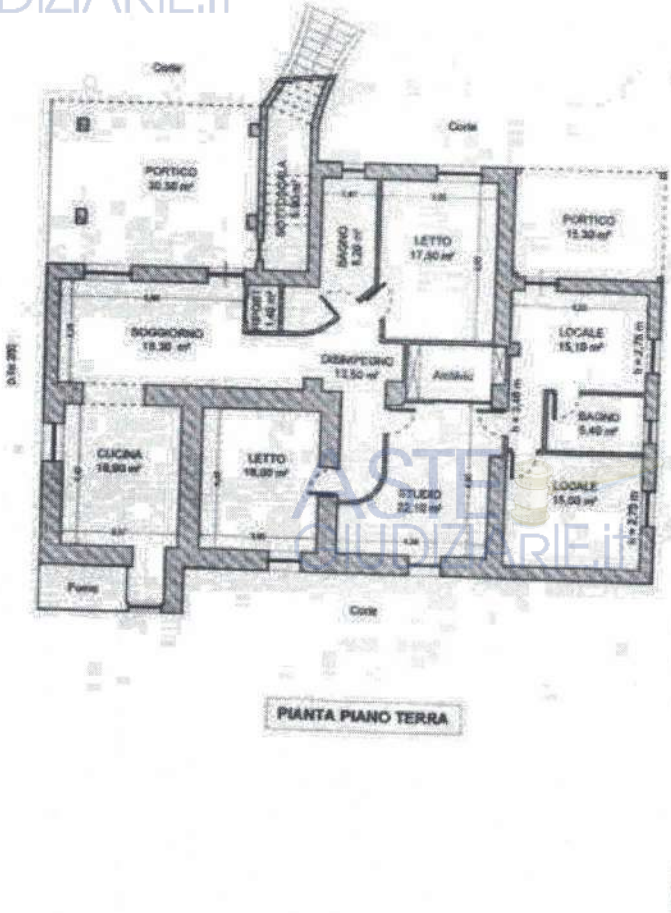


Foto 11 - Terreno al foglio 30 particella 89

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

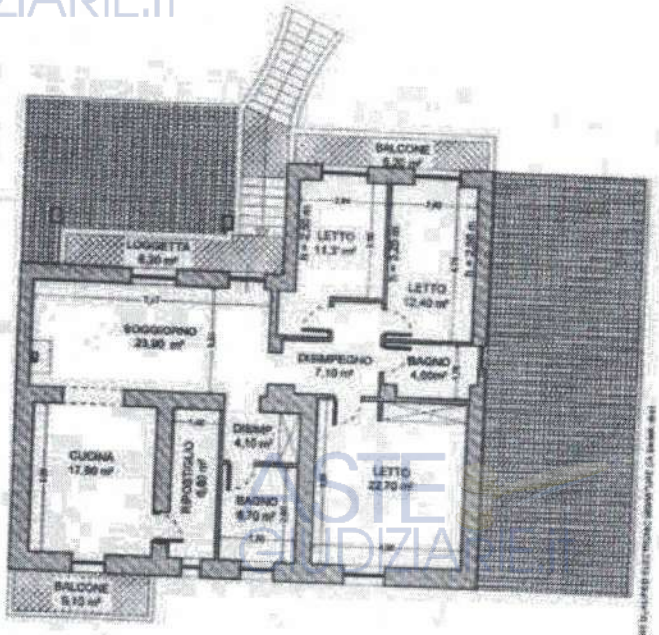
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA PRIMO PIANO

SCALA 1:100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 4: procedere alla individuazione catastale dei beni componenti il LOTTO

L'intero fabbricato è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sala Consilina (SA) con i seguenti identificativi:

- **al foglio 30 p.lla 90**, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, sup. catastale tot: 194 mq, sup totale escluse aree scoperte: 194 mq, rendita € 661,06 via Migliara, piano T-1, ben intestato a [redacted]

I terreni sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Sala Consilina (SA) con i seguenti identificativi:

- **al foglio 30 p.lla 922**, orto irriguo di classe 3, m² 638, R.D. € 19.77, R.A. € 10,54 ben intestato a [redacted] a ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- **al foglio 30 p.lla 91**, seminativo di classe 3, m² 78, R.D. € 0.62, R.A. € 0,56 ben intestato a [redacted], a ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- **al foglio 30 p.lla 89**, orto irriguo di classe 3, m² 1604, R.D. € 49,70, R.A. € 26,51 ben intestato a [redacted] a ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

Confinanti nell'insieme: a nord con terreno (p.lla 260) intestato [redacted] ad est con terreni (p.lle 622 - 835) intestati a [redacted] con fabbricato (p.lla 75) e terreno (p.lla 88) intestati [redacted] sud con via Alloggiamento, ad ovest con via Migliara, salvo altri.

Per quanto riguarda la storia catastale, dalle visure storiche aggiornate si evince che all'impianto meccanografico del 30.06.1973 **il fabbricato** era riportato in Catasto Terreni come fabbricato rurale di m² 154 intestato a [redacted] e che a seguito di atto pubblico del 18.03.1994, lo stesso è stato intestato [redacted] e [redacted] In data 04.05.2001, a seguito di tipo mappale prot. n. 154830, nell'immobile è stata incorporata la particella 923 e in data 31.05.2001 l'unità immobiliare è stata costituita all'urbano con i seguenti dati: foglio 30 p.lla 90 cat. A/4, classe 2, 8 vani, rendita £ 672.000. In data

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: d9e1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15.10.2001, si registrano variazione di categoria, classamento e rendita. In data 29.05.2007, a seguito di atto di compravendita, l'unità immobiliare viene intestata a [redacted]

Il terreno al foglio 30 particella 922 di m² 638 deriva dal frazionamento del 04.05.2001, protocollo 154830, della particella 261 di m² 710 intestata all'impianto meccanografico del 30.06.1973 a [redacted] A seguito di atto di compravendita del 29.05.2007 l'unità immobiliare viene intestata a [redacted]

Il terreno al foglio 30 particella 91 di m² 78 era intestato all'impianto meccanografico del 30.06.1973 a [redacted] A seguito di atto pubblico del 18.03.1994, il terreno è stato intestato a [redacted] A seguito di atto di compravendita del 29.05.2007 l'unità immobiliare viene intestata a [redacted]

Il terreno al foglio 30 particella 89 di m² 1.604 era intestato all'impianto meccanografico del 30.06.1973 [redacted] A seguito di atto pubblico del 18.03.1994, il terreno è stato intestato [redacted] A seguito di atto di compravendita del 29.05.2007 l'unità immobiliare viene intestata a [redacted]

Si segnala che:

- le ultime planimetrie catastali del fabbricato risalgono al 31.05.2001 ed essendo precedenti agli interventi di ristrutturazione, non corrispondono all'attuale stato di fatto;
- il terreno al foglio 30 particella 922 non compare in mappa.

(cfr visure catastali aggiornate)

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

Piena proprietà del fabbricato con corte, giardino e retrostanti terreni. Gli immobili sono recintati e vi si accede dal cancello posto su via Migliara; distano circa 2,5 Km dal centro del paese e circa 7 km dallo svincolo autostradale. Il fabbricato si sviluppa su due livelli e si compone di un appartamento al piano terra e di un appartamento al primo piano, dotati di ingressi autonomi. È riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sala Consilina (SA) con i seguenti identificativi:

- **al foglio 30 p.lla 90**, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, sup. catastale tot: 194 mq, sup totale escluse aree scoperte: 194 mq, rendita € 661,06 via Migliara, piano T-1;

I terreni sono riportati in Catasto Fabbricati del Comune di sala Consilina con i seguenti identificativi:

- **al foglio 30 p.lla 922**, orto irriguo di classe 3, m² 638, R.D. € 19.77, R.A. € 10,54;
- **al foglio 30 p.lla 91**, seminativo di classe 3, m² 78, R.D. € 0.62, R.A. € 0,56;
- **al foglio 30 p.lla 89**, orto irriguo di classe 3, m² 1604, R.D. € 49,70, R.A. € 26,51;

confinanti nell'insieme: a nord con terreno (p.lla 260), ad est con terreni (p.lle 622 - 835), con fabbricato (p.lla 75) e terreno (p.lla 88), a sud con via Alloggiamento, ad ovest con via Migliara, salvo altri.

Il descritto stato dei luoghi del fabbricato non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: maggiore superficie e diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti.

Vi è Permesso a Costruire n. 164/08 del 16.9.2008 , in variante alla D.I.A. n. 203/2007, non conforme in ordine ad: aumento di cubatura e variazione dei prospetti per la realizzazione di due portici sul lato est del fabbricato e per maggiore altezza del locale al primo piano da destinare a stenditoio; diversa destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra; diversa distribuzione e destinazione d'uso di alcuni locali al primo piano, realizzazione di un terrazzino e di una loggetta sul lato est, trasformazione di finestre in balconi.

Le difformità non sono sanabili sotto il profilo tecnico – amministrativo e l'acquirente dovrà eseguire, a proprie spese, il ripristino dello stato dei luoghi.

Gli immobili ricadono in zona Agricola "E" del vigente P.R.G..

VALORE STIMATO: € 335.610,00 (euro trecentotrentacinquelilaseicentodieci/00).

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

In data 15.02.2022, il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Sala Consilina (SA) mi ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area nella quale ricadono il fabbricato e i terreni pignorati e copia del Permesso a Costruire n. 164/08 del 16.9.2008 , in variante alla D.I.A. n. 203/2007, rilasciato ai sigg. [redacted] per la ristrutturazione di un fabbricato esistente distinto in catasto al foglio 30 particella 90, alla via Migliara.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che gli immobili ricadono in zona Agricola "E" del P.R.G vigente. Tale zona è esclusivamente destinata all'attività dell'agricoltura. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% della cubatura, purché siano direttamente utilizzate da imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legge 09.5.1975 n. 153.

L'area non è interessata da Incendi ai sensi della legge n. 353/2000; ricade nell'ambito di applicazione del P.S.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) la cui rivisitazione è stata adottata definitivamente con atto commissariale pubblicato sulla G.U. n. 247 del 22/10/2012.

Dal confronto tra i rilievi eseguiti ed i grafici allegati al Permesso a Costruire n. 164/08 del 16.9.2008 , in variante alla D.I.A. n. 203/2007, emergono le seguenti difformità:

1. aumento di cubatura e variazione dei prospetti per la realizzazione di due portici sul lato est del fabbricato e per maggiore altezza del locale al primo piano da destinare a stenditoio;
2. corpo di fabbrica sul lato sud ristrutturato senza titolo edilizio;
3. diversa destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra (deposito trasformato in soggiorno, ripostiglio trasformato in bagno, deposito trasformato in camera da letto);
4. diversa distribuzione e destinazione d'uso dei locali al primo piano (spogliatoio trasformato in soggiorno, camera trasformata in ripostiglio e bagno, stenditoio trasformato in due camere da letto e bagno), realizzazione di un terrazzino e di una loggetta sul lato est, trasformazione di finestre in balconi.

L'illecito non è sanabile sotto il profilo tecnico amministrativo in quanto le opere non sono conformi al regolamento edilizio e alle norme urbanistiche dettate dal P.R.G.

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

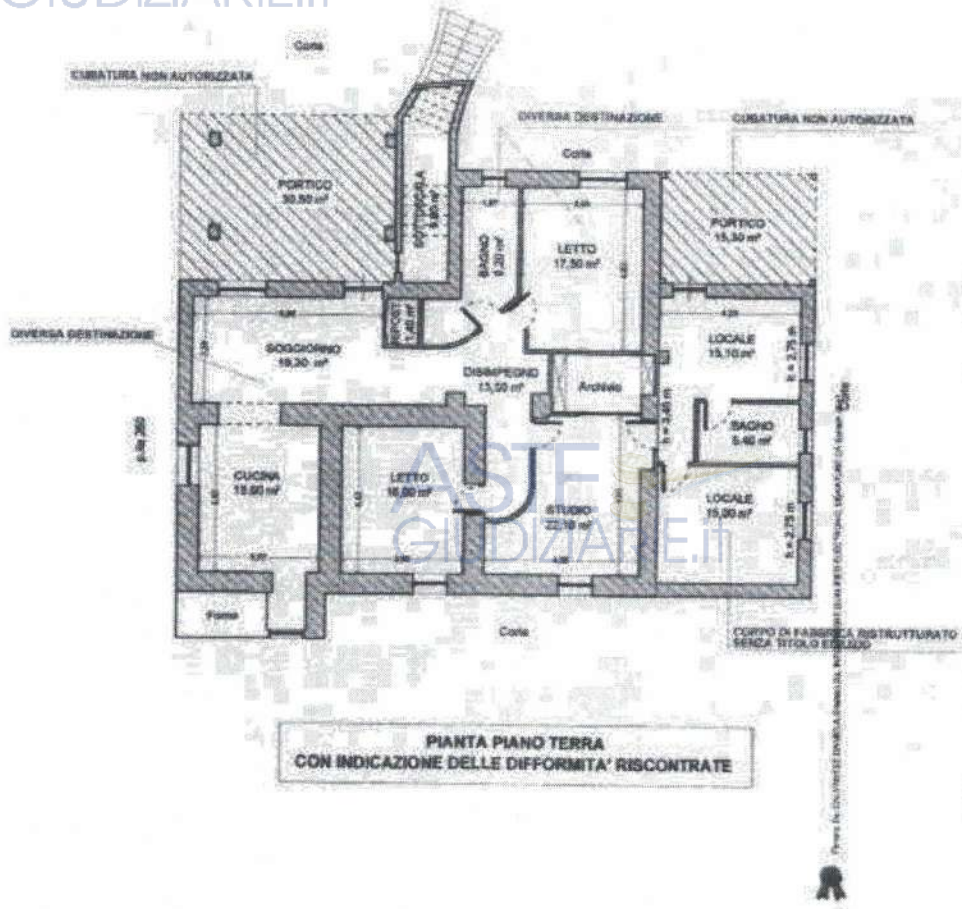
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'acquirente dovrà eseguire, a proprie spese, il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 164/08 del 16.9.2008, in variante alla D.I.A. n. 203/2007 e procedere, in particolare, alla demolizione dei portici, alla demolizione ed al rifacimento della copertura della zona destinata a stenditoio nel rispetto delle altezze autorizzate, al ripristino delle destinazioni d'uso dei locali al piano terra e al primo piano ed al ridimensionamento di alcune aperture.

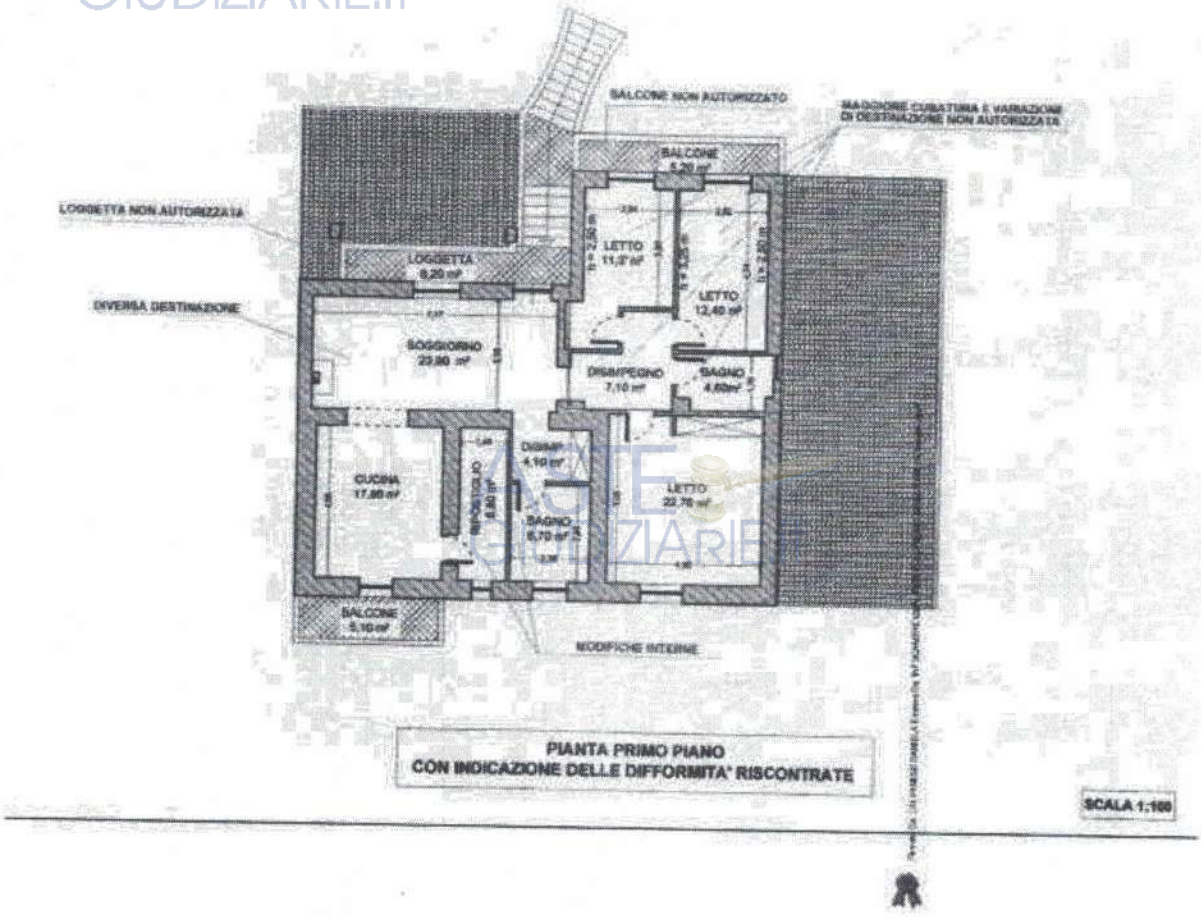
(cfr. copie Permesso a Costruire, Certificato di Destinazione Urbanistica, piante con indicazione delle difformità riscontrate)

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA PRIMO PIANO
CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE

SCALA 1:100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

Gli immobili sono di proprietà dei sigg [redacted] ivi residenti con i tre figli minorenni.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A carico dell'acquirente resteranno spese ed oneri per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 164/08 del 16.9.2008, in variante alla D.I.A. n. 203/2007 e spese ed oneri per l'aggiornamento dei dati catastali e l'inserimento in mappa della particella 922.

SEZIONE B: oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle aggiornate visure ipotecarie, eseguite per immobile, si evince che sul fabbricato al foglio 30 particella 90 gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 7987 Registro Generale 31208
Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Repertorio 50008/15603 del 29/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 920 del 14/03/2011 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER DEL D.LGS 385/93)

- ISCRIZIONE del 14/03/2011 - Registro Particolare 1398 Registro Generale 10222
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 34916/16548 del 10/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE del 11/04/2014 - Registro Particolare 1116 Registro Generale 13298
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 515/387 del 10/04/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 24/11/2017 - Registro Particolare 34374 Registro Generale 44765
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 1314 del 20/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle aggiornate visure ipotecarie, eseguite per immobile, si evince che sui terreni al foglio 30 particelle 89 – 91 e 922 gravano le seguenti formalità:

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ISCRIZIONE del 11/04/2014 - Registro Particolare 1116 Registro Generale 13298
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 515/387 del 10/04/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 24/11/2017 - Registro Particolare 34374 Registro Generale 44765
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 1314 del 20/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr ispezioni ipotecarie aggiornate – elenco formalità per immobile)

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

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

Non risultano spese di gestione né procedimenti in corso.

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 12: valutazione dei beni

Calcolo delle superfici del fabbricato

SUPERFICI PRINCIPALI			
Piano terra			
Destinazione	**Superficie netta**	**Esposizione**	**Condizioni**
soggiorno	m² 18,30	nord est	buone
cucina	m² 18,90	nord ovest	buone
disimpegno	m² 13,50	centrale	buone
letto	m² 16,00	ovest	buone
letto	m² 17,50	sud est	buone
bagno	m² 8,20	nord ovest	buone
ripostiglio	m² 1,40	centrale	buone
studio	m² 22,10	ovest	buone
locale	m² 15,10	sud est	buone
locale	m² 15,00	sud ovest	buone
bagno	m² 5,40	sud	buone
sottoscala	m² 5,00	est	buone
SUPERFICIE NETTA TOTALE PIANO TERRA	**m² 156,40**		
Primo piano			
Destinazione	**Superficie netta**	**Esposizione**	**Condizioni**
soggiorno	m² 23,90	nord est	buone
cucina	m² 17,90	nord ovest	buone
ripostiglio	m² 6,80	ovest	buone
disimpegno	m² 4,10	centrale	buone
bagno	m² 6,70	ovest	buone
disimpegno	m² 7,10	centrale	buone
letto	m² 22,70	ovest	buone
letto	m² 12,40	est	buone
letto	m² 11,30	est	buone
bagno	m² 4,60	sud	buone
SUPERFICIE NETTA TOTALE PRIMO PIANO	**m² 117,50**		

SUPERFICI DI ORNAMENTO			
Piano terra			
Destinazione	**Superficie calcolata**	**Esposizione**	**Condizioni**
Portico m² 30,50 35% fino a 25 m² 10% > 25 m²	m² 8,75 m² 1,05 **m² 9,80**	est	buone
Portico m² 15,30 35% fino a 25 m²	**m² 8,80**	est	buone
loggetta al primo piano m² 6,20 25% fino a 25 m²	**m² 1,60**	est	buone

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

balcone cucina primo piano m² 5,10 25% fino a 25 m²	m² 1,30	ovest	buone
balcone camere da letto primo piano m² 5,20 25% fino a 25 m²	m² 1,30	est	buone
TOTALE SUPERFICI DI ORNAMENTO	**m² 22,80**		

SUPERFICE COMMERCIALE	
SUPERFICIE COPERTA	
100 % SUPERFICI COPERTE CALPESTABILI P.T. e P.1	m² 274,00
100 % SUPERFICI PARETI DIVISORIE INTERNE NON PORTANTI 50 % SUPERFICI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI (max. 10% della superficie coperta calpestabile)	m² 27,40
SUPERFICI DI ORNAMENTO	m² 22,80
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE	**m² 324,00**

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che gli immobili potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta, dunque, di individuare il valore venale in comune commercio, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per la determinazione del valore del fabbricato ho eseguito una prima valutazione considerandolo in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, liberi da pesi, vincoli e da persone e cose.

Nell'applicare il procedimento di stima sintetico per confronto ho eseguito accertamenti sulle recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima e svolto indagini sui prezzi di mercato.

Per il fabbricato, ho tenuto conto del discreto grado di appetibilità, di parametri oggettivi quali la tipologia, l'esposizione, l'ubicazione, i collegamenti, l'accessibilità, la vetustà, il grado di manutenzione, le finiture, gli impianti tecnologici e di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Ho preso visione, inoltre, del valore degli immobili con analoga destinazione pubblicato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'Agenzia del Territorio, riferito al secondo semestre 2021 e sono giunta alla individuazione del valore di **€ 1.100** per metro quadrato di superficie commerciale.

Le difformità rilevate (evidenziate nei paragrafi precedenti) non sono sanabili, pertanto, l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività viene decurtato dal prezzo della stima.

Per ottenere il **valore di mercato del fabbricato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,** ho moltiplicato la superficie commerciale precedentemente calcolata per il prezzo medio individuato:

m^2 324,00 x €/m^2 1.100,00 = **€ 356.400.000,00**

(euro trecentosessantacinquemilaquattrocento/00)

Per ottenere il **valore del fabbricato al netto delle spese per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli assentiti e per l'aggiornamento catastale**, ho sottratto il valore delle superfici da demolire, aggiunto il valore della effettiva destinazione delle superfici modificate e sottratto le spese da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi e per l'aggiornamento catastale per un totale di **€ 78.400,00.**

In conclusione, il valore del fabbricato è il seguente:

€ 356.400.000,00 - € 78.400,00 = € 278.000,00

(euro duecentosettantottomila/00)

Per i terreni ho svolto accertamenti sulle recenti compravendite di terreni simili a quelli oggetto di stima e indagini sui prezzi di mercato. Ho tenuto conto, altresì, dei valori fondiari medi unitari dei terreni (suddivisi per Provincia), aggiornati per l'anno 2021 e pubblicati con Decreto Dirigenziale n. 66 del 10 Marzo 2021, sul BURC della Regione Campania n. 24 del 15 Marzo 2021, di cui alla Legge 26.05.1965 N. 590, riferiti ad unità di superfici e a tipi di coltura per la Provincia di Salerno, zona n. 7 - Comune di Sala Consilina.

Il valore medio trovato per terreni con caratteristiche simili a quello oggetto di stima è di **€/ m^2 25,00** per orto irriguo ed **€/ m^2 20,00** per seminativo.

Il valore dei terreni è il seguente:

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione catastale	Superficie	Qualità	Costo a m²	Valore
Terreno al foglio 30 particella 922	m² 638	orto irriguo	€ 25,00	€ 15.950
Terreno al foglio 30 particella 922	m² 78	seminativo	€ 20,00	€ 1.560
Terreno al foglio 30 particella 89	m² 1.604	orto irriguo	€ 25,00	€ 40.100,00
			VALORE TOTALE DEI TERRENI	**€ 57.610,00**

Il valore complessivo degli immobili componenti il LOTTO UNICO è, dunque, il seguente:

€ 278.000,00 + € 57.610,00= € 335.610,00

(euro trecentotrentacinquelilaseicentodieci/00).

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

I beni sono pignorati per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dall' Estratto di matrimonio, atto n. 43 p.II s.A. anno 2003, i sigg. [redacted] hanno contratto matrimonio in data [redacted]

Non risultano annotazioni.

(cfr Estratto di matrimonio)

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: d0e1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conclusioni

Espletato il mandato conferito, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Costituiscono parte integrante della presente relazione:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica
- estratto di mappa 1:2000,
- sovrapposizione catasto ortofoto;
- piante di rilievo dell'immobile;
- piante con indicazione delle difformità riscontrate;
- ultima planimetria catastale in atti;
- visure catastali storiche;
- visure ipotecarie;
- Estratto di matrimonio;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Permesso a Costruire n. 164/08 del 16.9.2008 con relazione ed allegati grafici;
- lettera di trasmissione della perizia alle parti e ricevute di avvenuto invio;
- parcella professionale con attestazioni delle spese sostenute.

Montesano sulla Marcellana , lì 06.5.2022

L'Esperto Stimatore
Arch. Daniela Calvanese

Firmato Da: CALVANESE DANIELA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dbe1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009