

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura R.GE. Esec. N° 13/1992 (+34/92)

Creditori:



Debitori:



G.E.:

Dott.essa Paola BEATRICE

Udienza 20/09/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

architetto Gianfranco Petrocelli

Tribunale di Lagonegro
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione del C.T.U. in ordine alla Procedura Esecutiva Immobiliare N° 13/92 (+34/92), promossa dal:

Creditori Procedenti:



nei confronti:

Debitori:



G.E.:

Dott.essa Paola BEATRICE

1. PREMESSA

- lo sott.arch. **Gianfranco PETROCELLI**, nato a Sala Consilina -SA- il 30.09.1961, con studio professionale sito a Sala Consilina in via Matteotti 107 (tel/fax uff.0975-21010-cell.389-4354953), iscritto all'Ordine degli Architetti Pianif. Paesagg. e Conserv. della Provincia di Salerno col n°1746, nonché iscritto nell'elenco dei C.T.U. dell' ex Tribunale di Sala Consilina (SA), già **nominato** con decreto del **24.11.2016** Consulente Tecnico d'Ufficio in rapporto al **Procedimento di Esecuzione Immobiliare N.Reg. 13/92- (+34/92)**, il giorno **07/12/2007 comparivo**, in cancelleria alla -Sezione Immobiliare- chiamato ad accettare l'incarico in oggetto, a prestare giuramento di rito ed a rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E. dott. essa Paola Beatrice:

-A-

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, che il creditore che richiede la vendita ovvero un creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, abbia provveduto ex art. 567 c.p.c., nel termine ivi previsto, **a depositare l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni** relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento ovvero un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (a norma dell'art. 567 c.p.c., come mod. dalla riforma del 2005, il c.d.u. e l'estratto delle mappe censuarie non necessari), segnalando al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

- 2) *Acquisisca, se non già in atto, e ove necessario:*
- a) **estratto di matrimonio con annotazioni marginali** del debitore attestante il regime patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) **visura camerale storica** ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 3) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti una **certificazione notarile**, ma solo quella ipotecaria rilasciata dalla Agenzia del Territorio, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché l'elenco delle iscrizioni, dei pignoramenti, delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo (trascrizioni di domande giudiziali) ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse;*

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) *Provveda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
 - *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito ecc.);*
 - *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli predenti indicati nei titoli. Nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
 - *la superficiale commerciale e utile;*
 - *la loro tipologia e natura reale e catastale;*
 - *tutti i riferimenti catastali attuali*
 - *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
 - *descriva ulteriori caratteristiche dei beni;*
- 2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni, e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo e al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica.*

- 3) *Acquisisca, per i terreni terreni pignorati, e per tutte le aree non urbanee/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estremi delle mappe censuarie, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 (non necessario per le espropriazioni di fabbricati; necessario nelle espropriazioni relative a terreni, salvo che gli stessi costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati) depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c*

Identificazione pregressa dei beni

- 1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;*
 - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
 - *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione;*
 - *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;*
- Ai fini di cui sopra, alleghi:*
- *visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie attuali e pregresse.*

- 2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate e cio' non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde redere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n.78, in L.30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presunti.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione della realtiva spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prime della vendita.



Stato di possesso

- 3) *Accerti se l'immobile è libero o occupato da terzi e a quale titolo ed in tal caso acquisisca il titolo lettimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*
- 4) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e la congruità del canone, allegando copia di tutto acquisito.*
- 5) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di ogni tipo o natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti. In particolare accerti l'eventuale esistenza di:*
 - diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazioni) a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
 - domande giudiziali e giudizi in corso;*
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.*
 - sequestri penali ed amministrativi;*
 - canoni, livelli, diritti demaniali, (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.**Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno*

-sequestri penali ed amministrativi;

-canoni, livelli, diritti demaniali, (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri di cancellazione e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari per l'affrancazione di canoni, livelli, il riscatto, la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) *Accerti l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale all'uopo dell'acquisendo presso l'amministratore eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) ed i vincoli di destinazione ovvero limitati all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dell' stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate. Ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.09.1967 (ove necessario prima del 1942).In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (o delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*
- 2) *In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della*

vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e s.m.i., precisi se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n.236; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanza di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione o la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.

Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni, ed indichi. In caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

-F-

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli

comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazioni del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt.720,722,727, e 114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

- 1) *Determini preliminarmente il valore degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato (cfr. art. 568 c.p.c nel testo risultante dalla riforma di cui alla legge 132 del 2015) secondo cui "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569.*

Nella detrmnazione del valore dell'immobile l'esperto proeda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle in ragione del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, e relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- stato di conservazione dell'immobile;*
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vicoli e persone e perfettamente commerciabile.*



- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore dell'uso dell'edificio.*
- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss.c.p.c in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*



2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato in più riprese il fascicolo in cancelleria ed aver fotocopiato la documentazione ritenuta indispensabile, il sott. CTU il giorno 8 del mese di Agosto del 2017 alle ore 10.00 circa, previa comunicazione alle parti a mezzo A/R (ai debitori) ed a mezzo Pec (a creditori ed intervenuti), accompagnato dalla collaboratrice architetto Olga Spiniello dava inizio

[REDACTED]

nomina, raccogliendo le dovute informazioni, effettuando un rilievo metrico/fotografico e quant' altro utile per lo sviluppo del mandato che mi è stato assegnato.

Il sottoscritto CTU informa [REDACTED] di riservarsi di poter effettuare, qualora lo ritenga necessario, altri sopralluoghi degli immobili in questione, previo naturalmente avviso.

Il sottoscritto CTU successivamente si forniva della necessaria documentazione, presso uffici ed enti preposti, consultava con attenzione il fascicolo e le perizie (del 1993 e del 1999) redatte dal precedente tecnico CTU incaricato geometra Giuseppe LAPELOSA, e tutto quanto ritenuto utile per svolgere al meglio l'attività di consulenza.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-A-

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

[REDACTED]

questione e contro i [REDACTED]

2_D'Allegato 3 si evince che [REDACTED] e la moglie [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Montesano sulla Marcella [REDACTED] e dato che non sono Trascritte annotazioni se ne deduce che essi sono in in Regime di Comunione di Beni.

3_Dalle **Visure Storiche Catastali** e riportate nell'Allegato 6 se ne deduce la situazione catastale attuale e come descritto nella descrizione dei beni ciò che era presenta l'atto del pignoramento.

Identificazione e descrizione attuale dei beni**Identificazione progressa dei beni**

Nel mandato affidatomi dal GE, i beni a cui si fa riferimento e di cui si intende conoscere la stima sono:

Beni nel Comune di Sala Consilina -SA-

- 1) Bene al Foglio 37, particella 102 con annesso fabbricato;
- 2) Bene al foglio 37, particella 124 -terreno agricolo.

Beni nel Comune di Sassano -SA

- 3) Bene al Foglio 1, particella 224 -terreno agricolo;
- 4) Bene al Foglio 1, particella 101 -terreno agricolo;

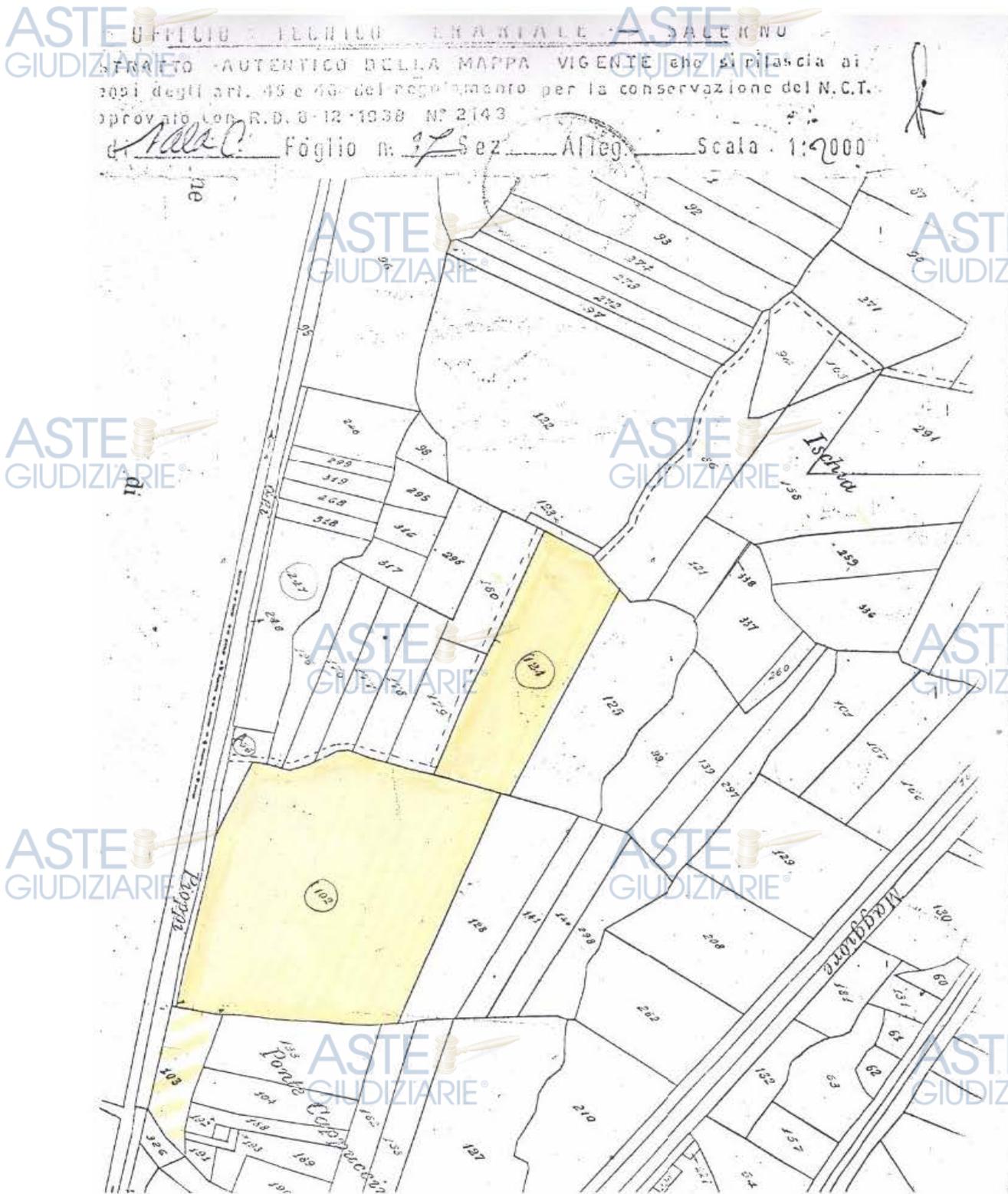
Tali beni così identificati sono stati stimati dal CTU nella precedente nella perizia del 1999.

In realtà a quella data il/i fabbricato/i attualmente presenti sulla originaria Particella n.102 al Foglio 37 non erano stati ancora immessi in mappa ed accatastati, cosa avvenuta negli anni successivi.

Per questo motivo, se la situazione rimane la stessa per ciò che concerne la Particella n. 124 al Foglio 37 del Comune di Sala Consilina, così come pure per le Particelle nn.224/101 al Foglio 1 del Comune di Sassano, molte cose risultano modificate per ciò che concerne il bene al Foglio 37 Particella n.102 del Comune di Sala Consilina. **E' pertanto necessario procedere ad una loro diversa identificazione.**

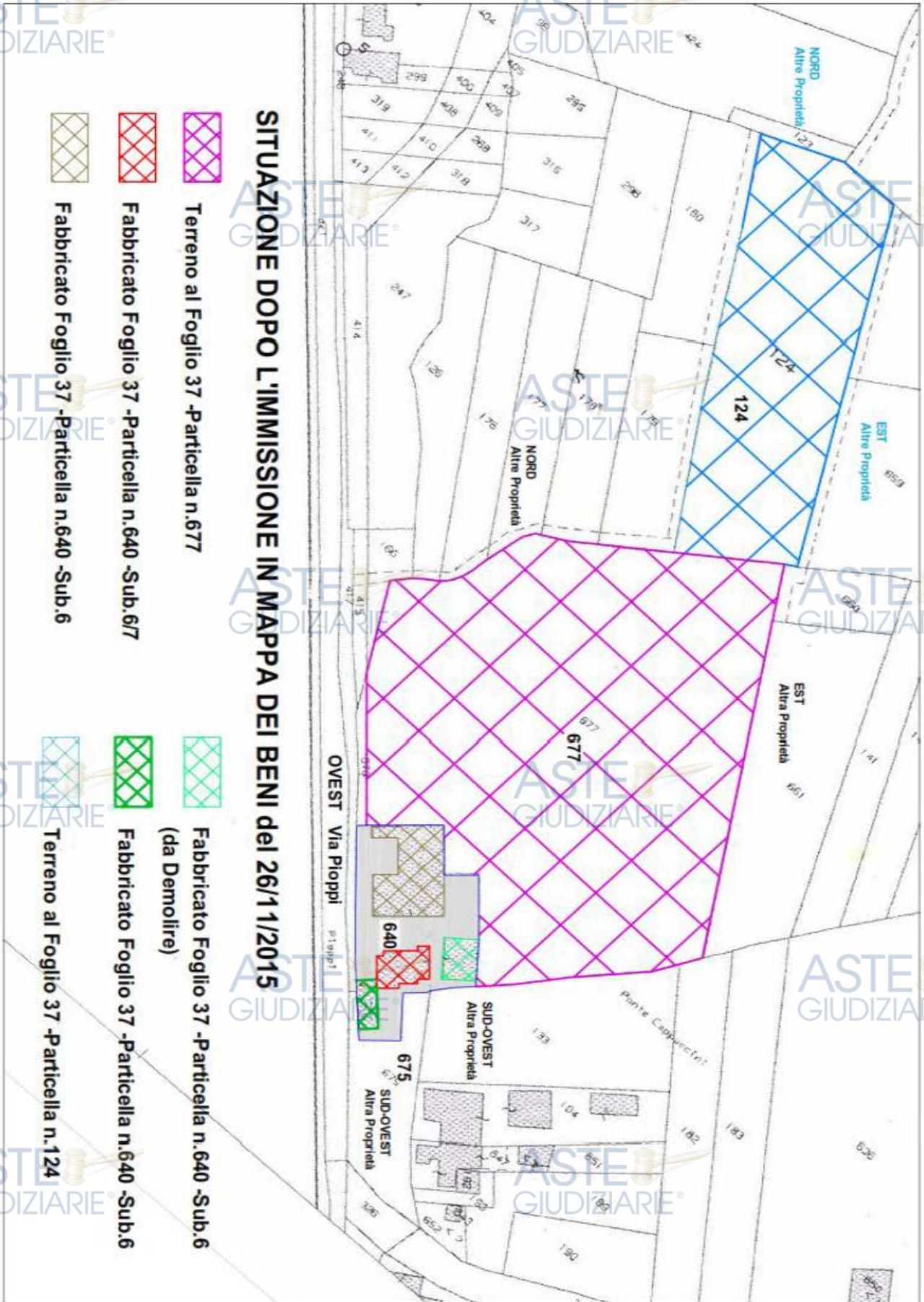
Nell' **ESTRATTO DI MAPPA AUTENTICO** (ed originario) che segue (documento in atti nella pratica di Concessione Edilizia n.19/1979 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina) si evince la situazione prima della costruzione/ricostruzione dei fabbricati per cui si chiedeva, appunto, la concessione.





**Stralcio Planimetrico della situazione catastale alla data del 1 marzo 1979 e alla data e
 antecedente alla data del Pignoramento**

La situazione attuale, dopo la costruzione/ricostruzione dei fabbricati e soprattutto le immissioni in mappa del 26/11/2015 e quindi successivi al 1992 (data del pignoramento) e al 1999 (data dell'ultima perizia) e' quella leggibile nello stralcio catastale ultimo, che segue:



SITUAZIONE DOPO L'IMMISSIONE IN MAPPA DEI BENI del 26/1/2015

-  Terreno al Foglio 37 -Particella n.677
-  Fabbricato Foglio 37 -Particella n.640 -Sub.6/7
-  Fabbricato Foglio 37 -Particella n.640 -Sub.6
-  Fabbricato Foglio 37 -Particella n.640 -Sub.6 (da Demolire)
-  Fabbricato Foglio 37 -Particella n.640 -Sub.6
-  Terreno al Foglio 37 -Particella n.124

Stralcio Planimetrico della situazione catastale alla data dell'8 agosto del 2017



Foto dall'alto, tratta da google, dello Stato di Fatto alla data dell'8 agosto 2017.



Dalla Planimetria è possibile notare che il Frazionamento delle proprietà ha interessato anche la Particella n.103 al Foglio 37, (in basso a destra) occupata ora in parte dal **Fabbricato A** (Foglio37-Particella n. 640 –Sub.6), in parte da **Corte Comune** (Foglio 37-Particella n. 640–Sub.5), e la restante parte da **Terreno Agricolo** (Foglio 37 Particella n. 675), adesso intestata ad Altra Proprietà (Comune di Sala Consilina).

L'originaria Particella n.102 al Foglio 37 del Comune di Sala Consilina è stata soppressa in seguito a Immissione in mappa/Frazionamento del 26/11/2015, così come è stata soppressa la particella n.103, confinante con la 102, su cui parte del un Fabbricato A, già presente (e soltanto riattato) all'epoca della richiesta di concessione, insiste.

Lo specchio illustra in maniera dettagliata ciò che è presente catastalmente attualmente in sostituzione del bene precedentemente indicato come Terreno con fabbricato annesso al F.37 Part.n.102.

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
37	640	1	SALA CONSILINA						Soppressa	
37	640	2	SALA CONSILINA						Soppressa	
37	640	3	SALA CONSILINA						Soppressa	
37	640	4	SALA CONSILINA						Soppressa	
37	640	5	SALA CONSILINA VIA PONTE CAPPUCCINI, 5/A Piano T						Bene comune non censibile	
37	640	6	SALA CONSILINA VIA PONTE CAPPUCCINI, 5 Piano T		D/8			Euro: 1.988,00		
37	640	7	SALA CONSILINA VIA PONTE CAPPUCCINI, 5/A Piano T-1 - 2		A/3	1	8,5 vani	Euro:702,38		

Pertanto, dal confronto delle situazioni catastali illustrate si evince che l'immissione in mappa dei beni, **successivo all'ultima perizia del 1999**, ha generato una situazione che possiamo così sintetizzare:

Abitazione sita in SALA CONSILINA

In Via PONTE CAPPUCCINI n.5 –Piano Primo

Identificazione del Bene: Casa per Civile Abitazione in Contrada Ponte Cappuccini nel Comune di Sala Consilina -SA-

Composizione: Appartamento al Piano Primo dell'Immobile identificato come IMMOBILE B composto da 8.5 vani catastali.

Identificativi catastali : Foglio 37, Particella n.640-Sub.7

Categoria : A/3

Superficie Catastale : 210,00 mq.

Rendita: 708,38 euro



Quota di Possesso: [redacted] Usufrutto per 1/20

[redacted] Nuda Proprietà per 1/20

[redacted] Proprietà per 19/20

Note: Nella sua valutazione si tiene conto che a tale bene dovrà riservarsi la Servitù di passaggio e la condivisione della Corte Comune, in Catasto al F.37_Part.n.640_Sub.5.



ASTE GIUDIZIARIE

Comune di Sala Consilina – Stralcio Planimetria Catastale Foglio 37_Part. n.640

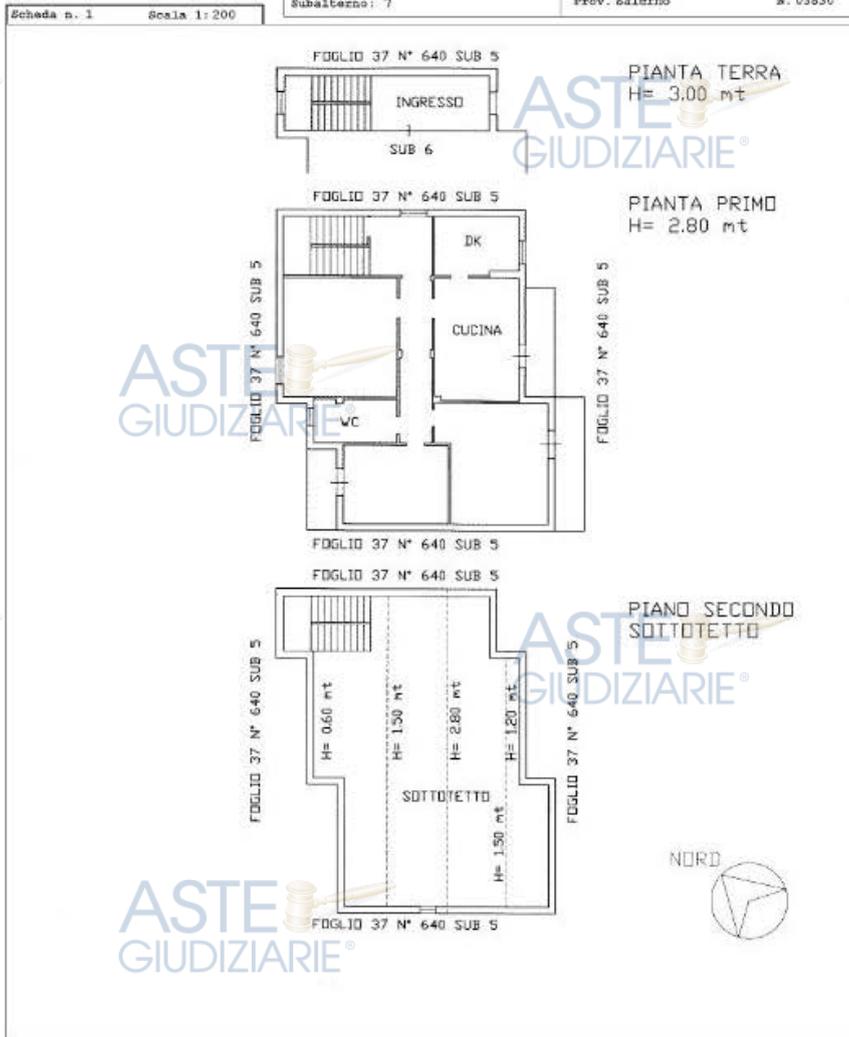
_Sub.7

ASTE GIUDIZIARIE



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno**

Dichiarazione protocollo n. SA0378316 del 26/11/2015	
Planimetria da u.i.u. in Comune di Sala Consilina	
C.da Ponte Cappuccini civ. 5/A	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Caposali Roberto
Foglio: 37	Iscritto all'albo:
Particella: 640	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Salerno
	N. 03830



Curato dai Fabbricati - Situazione al 31/07/2017 - Comune di SALA CONSILINA (H083) - s. Foglio: 37 - Particella: 640 - Subalterno: 7 -
VIA PONTE CAPPUCCINI n. 5/A - 84010 - Salerno - Italia

Comune di Sala Consilina - Pianta Catastale Foglio 37_Part. n.640_Sub.

Data: 28/07/2017 - Ora: 15.47.04 Fine
 Visura n.: T.20/2016 Pag: 2

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/07/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSIFICAZIONE				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		37	640	7			A/B	I	8,5 vani	Superficie Totale: 210 m ² Tipale escluse aree scoperte: 204 m ²	Fino 702,30
Indirizzo: C. DA PONTE CAFFUCCINI n. 5/A piano: T+L-2 Amministrativo: richiesta in atto - censuato e rivalutato per D.M. 708/94.											

Situazione degli intestati dal 26/11/2015

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	Cognome e Nome	Particella		
1	[REDACTED]		5	011 Usufrutto per L.20
2	[REDACTED]			011 Nota (normativa per L.20)
3	[REDACTED]			011 Postulato per L.20

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche del seguente immobile soppressi, originali del precedente:
 Variazione del 26/11/2015 protocollo n. 54037816 in atto del 26/11/2015 Registrazione: DICHIARAZIONE LUBART 1938L 782010 in 158539 L.2015

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Tributi erariali: Euro 0,00

Comune di Sala Consilina - Visura Catastrale Foglio 37_Part. n.640_Sub.7

Descrizione del bene-Atto di Provenienza – Stato di Possesso-Destinazione Urbanistica-Esistenza di Formalità.

Descrizione del bene

Immobile B- Abitazione

L'appartamento in questione si trova in via Porte Cappuccini nell'area della Corte Comune, al Piano Primo di fabbricato, che come descritto al Piano Terra è occupato da Locali Agricoli.

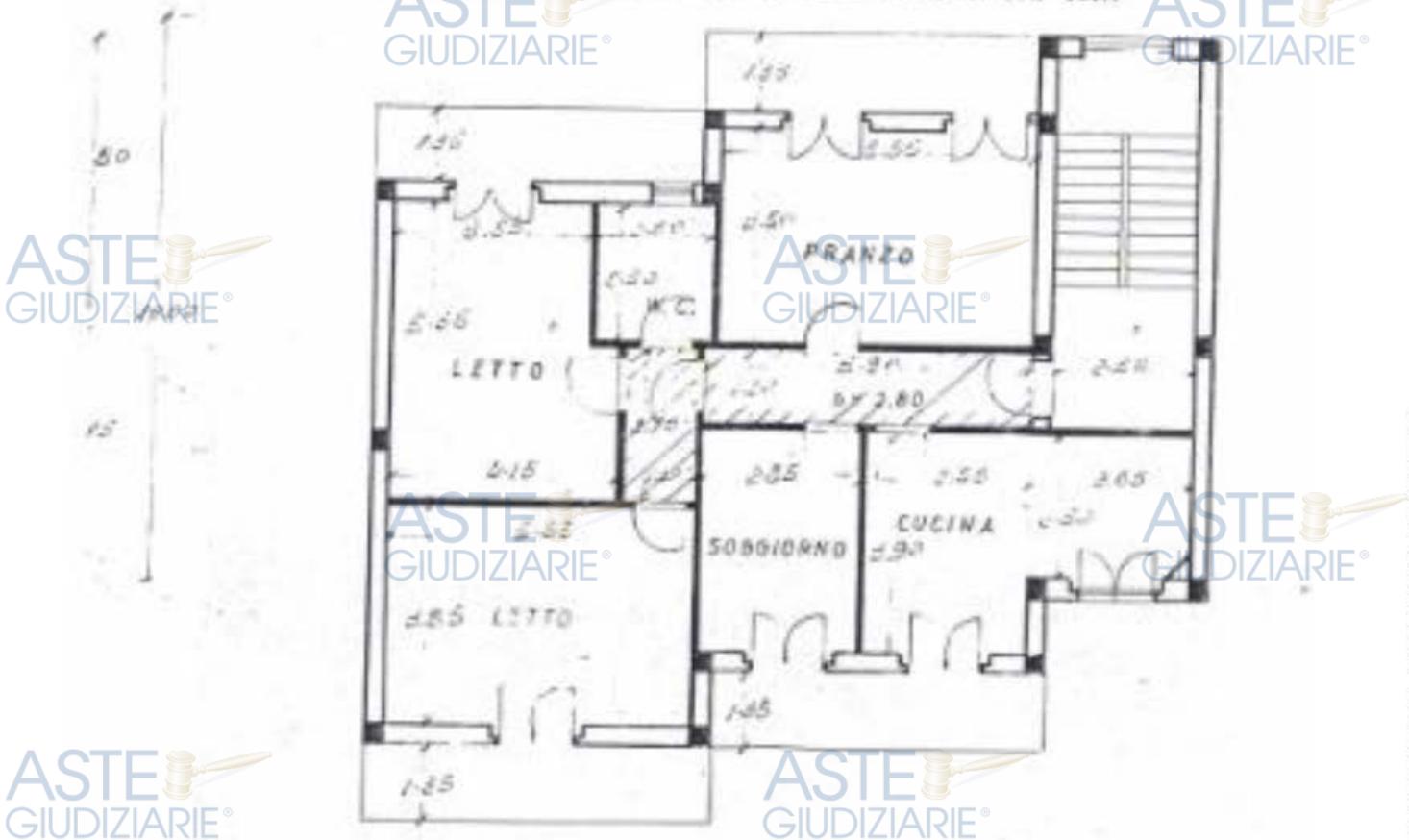
Il locali sono sicuramente ben illuminato ed areati.

Alleghiamo di seguito la Pianta del Piano Primo, allegata al progetto approvato e la Pianta del rilievo effettuato che rappresenta fedelmente lo Stato di Fatto Attuale (alla data del sopralluogo 08/08/2017) dei locali ed il loro stato d'uso.

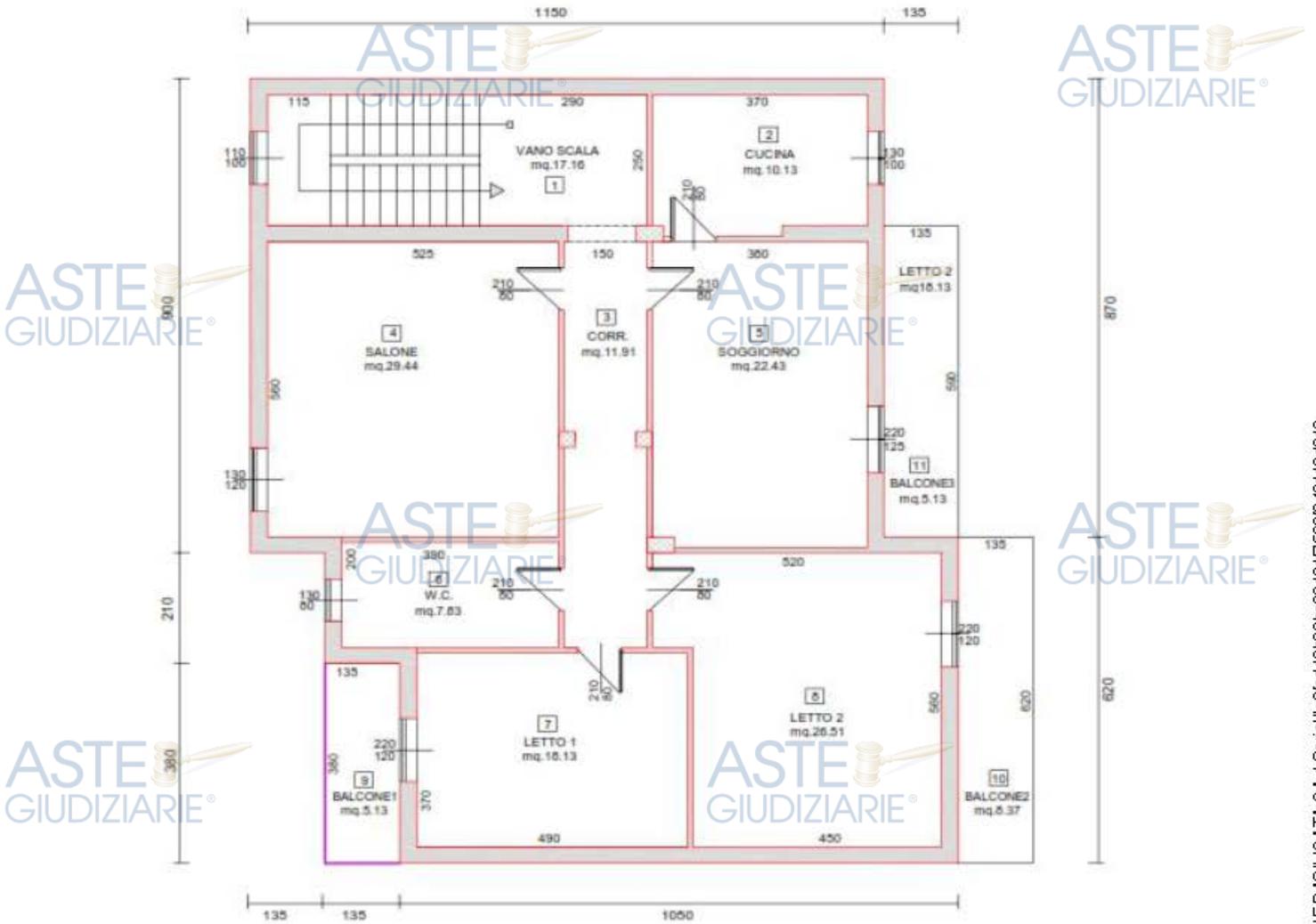
PRIMO PIANO

Rapporto di illuminazione = $\frac{1}{5} + \frac{1}{7}$

Coone fenumicstubi Eternit-fama rivestiti con cotti



Pianta del BENE B elaborato allegato al Progetto approvato con Concessione N.19/79



Vano Scala 17.16 mq.
Cucina 10.13 mq.
Corridoio/Disimpegno 11.91 mq.
Salone 24.94 mq.
Soggiorno 22.43 mq.
W.c. 7.63 mq.
Letto1 16.13 mq.
Letto2 26.51 mq.

Balcone1 5.13 mq.
Balcone2 6.37 mq.
Balcone3 5.13 mq.

Sup UTILE Non Residenziale 16.63 mq.

Sup COMMERCIALE Residenziale 165.66 mq. +
Sup COMMERCIALE Non Residenziale 16.63x25% = 4.65 mq.

Sup Commerciale Totale 170.33 mq.

Sup UTILE Residenziale 139.04 mq.

Rilievo dello Stato di fatto del BENE 2

Esso è composto da:

Superficie Utile Residenziale di 139.04 mq.

Superficie Utile NON Residenziale di 15.63 mq.

Superficie Commerciale Totale di 170.53 mq.

(dove le superfici Utili Non Residenziali sono stati calcolati al 25%)

La consistenza in metri quadrati di tale superficie, che è poi quella da cui si calcoleremo il valore di mercato (applicando i necessari coefficienti correttivi), è stata desunta dalla lettura della planimetria di rilievo, risalendo alla superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature divisorie con le parti comuni ad altre proprietà; nel nostro caso i muri sono stati computati per intero.

Il fabbricato, in cui l'appartamento in questione è ubicato, è stato edificato agli inizi degli anni

Esso fu ricostruito agli inizi degli anni '80 e presenta una struttura intelaiata in c.a. e solai in latero cemento con fondazioni a travi rovesce, del tipo a T. La struttura è stata progettata secondo le leggi 1086/71, 64/74 e L.R. 9/83, per cui sicuramente **NON** secondo i dettami previsti dalle norme successive all'evento sismico dell'80, (perché intervenute successivamente) e **NON** secondo le ultime norme N.T.C. del 2008. La copertura è costituita da travi principali e secondarie in legno di castagno e correntini in abete, con un manto di coppi/tegole sovrapposti. Ad esso si accede attraverso una scala laterale (lato a Sud) che conduce anche al Piano Sottotetto, quest'ultimo ispezionabile ma non abitabile. L'appartamento è costituito da un corridoio centrale che disimpegna cinque vani: un **salone**, un **w.c.** ed una **camera letto** a Nord, un **soggiorno** da cui si accede ad una **cucina**, ed una seconda **camera da letto**, ad Ovest. Pertanto, la disposizione interna dei vari locali è senz'altro buona; di fatto, anche se non vi è una porta divisoria, sono ben distinte le due zone, quella giorno e quella notte. L'appartamento risulta essere in ottimo stato anche se privo di un secondo w.c. I locali, sono tutti ben illuminati ed areati con buoni pavimenti in ceramica. Il vano scala e la scala stessa sono completamente rivestiti in marmo (presumibilmente di trani lucido). Il w.c. è in ottimo stato; è pavimentato e rivestito in mattonelle di ceramica, e presenta sanitari e rubinetterie buone ma non eccelse. L'approvvigionamento dell'acqua calda avviene attraverso un impianto alimentato con bombone a GPL. Il portone d'ingresso principale non è blindato ma è di ottima finitura. Le porte interne sono in legno tamburato di una fattura discreta, così come discrete appaiono le maniglie. Gli interruttori sono di una qualità economica. L'appartamento è completamente pitturato con pittura lavabile.

I locali, sono dotati di impianto idrico ed elettrico elettrico ma non di impianto di riscaldamento. Per ciò che concerne gli impianti, e quello elettrico in particolare, pur se non è stato possibile risalire ai

certificati di conformità in base alla ex. 46/90, (tra l'altro non esiste nessun certificato di abitabilità a corredo della pratica in comune che avrebbe potuto accertarne l'esistenza) considerando che sono stati ultimati sicuramente dopo gli anni '80 e da quello che è possibile affermare da una sommaria analisi, sono sicuramente a norma (per cui dotati di impianto di terra, salvavita e cavi flessibili) e tenuti tra l'altro in uno stato di manutenzione buona.

Si può affermare, con assoluta certezza, che l'appartamento si trova è in un buon stato di manutenzione e non necessita al momento di nessun tipo di manutenzione ordinaria. Non c'è discordanza tra quello tra quello presente nella pianta catastale e lo stato di fatto accertato dal sottoscritto.

Dal confronto, invece, tra l'elaborato progettuale approvato e l'attuale stato riscontrato nel rilievo, sono emerse alcune difformità che riguardano esclusivamente gli ambienti interni, mentre sono state rispettate le superficie e le volumetrie. Tale difformità possono essere facilmente sanate attraverso la presentazione di una SCIA con accertamento di conformità.

Le spese che dovrebbero essere sostenute sono:

PER LA PRATICA SCIA CON ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Sanzione 516.00 €

Spese di segreteria 60.00 €

Spese per Onorario tecnico 1.500,00 €

Totale circa 2.076.00 €

APPROSSIMATA a 2.000,00 €

Atto di Provenienza

Il bene in particolare il fabbricato in cui esso è ubicato, come già precedentemente descritto, è stato ricostruito sul lotto di terreno F.37 Part. 102, bene che di fatto rientra nel

Registrazione:UR Sede Sala Consilina Volume:225 n:88 del 06/05/1977 n.608677).

Stato di Possesso

Dalla lettura dell'elenco delle Trascrizioni risulta che il bene sia intestato a [REDACTED] il quale risulta eseme il legittimo proprietario con una quota 19/20 ed 1/20 per la nuda proprietà.

La Destinazione Urbanistica

Così come da Certificato Urbanistico già in Atti (sulla particella Part. n. 102 al F.37) i beni furono edificati in “ZONA AGRICOLA E1” (uso del soprasuolo per fini agricoli), parti del territorio comunale destinate all'attività agricola. Oggi ognuno di essi ha una destinazione prettamente agricola, così come è evidenziato dalle carte e dal progetto presentato ed approvato con Concessione Edilizia N.19/1979.

L'accertamento catastale ha restituito i seguenti dati:

Il bene è distinto al Catasto Terreni del Comune di Sala Consilina, al Foglio 37 _Particella 640_Sub.7. Ha come destinazione catastale la **Classe A/3: Abitazioni di tipo economico**. L'immobile è per 19/20 di Proprietà [REDACTED] il quale detiene anche la Nuda Proprietà di 1/20, il cui Usufrutto di 1/20 è riservato alla madre [REDACTED]

Dall'esame degli immobili e dall'osservazione del loro Reale Stato d'Uso, non si evincono discrepanze con ciò che è catastalmente rappresentato, cioè tra quello riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto, alla data del sopralluogo, dell'08.08.2017.

Il bene oggetto di valutazione può ritenersi conforme sotto il profilo architettonico/urbanistico.

A parte delle piccole difformità e discrepanze interne che abbiamo illustrato e messo in evidenza nella descrizione del BENE 2, nel complesso può ritenersi conforme sia sotto il profilo urbanistico, che quello architettonico.

I beni non sono liberi ma gravati dal vincolo dell'usufrutto

I fabbricati descritti, e tutti identificati come BENE1, sono in realtà pertinenze agricole ad esclusivo utilizzo di [REDACTED] che conduce l'attività agricola e di allevamento di bestiame.

Su di esso grava l'usufrutto per 1/20 a favore della madre [REDACTED]

Tale vincolo gravava sul bene alla data del pignoramento ed è ancora attivo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Al momento del sopralluogo dell'8.08.2017 è stato effettuato un repero fotografico (sul lotto di terreno) in formato digitale composto da n. 4 foto degli interni.



CONI OTTICI

Comune di Sala Consilina-Foglio 37-Particella n.640-Sub.7



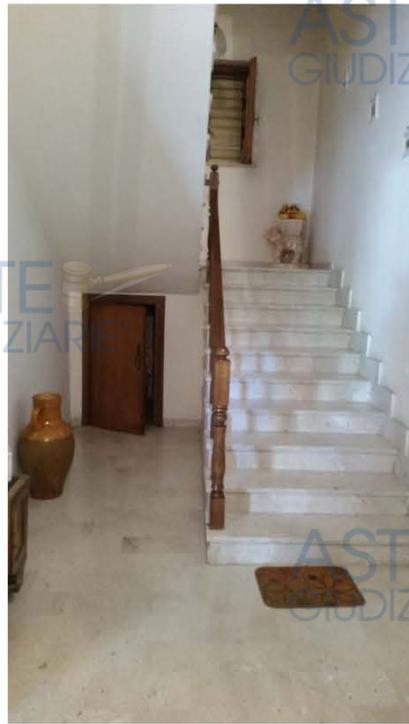


FOTO 1



FOTO 2





ASTE
GIUDIZIARIE® FOTO 3



FOTO 4



VALORE Totale LOTTO D	21.000,00 €
------------------------------	--------------------

Ricapitolando:

LOTTO A	132.500,00
LOTTO B	137.000,00
LOTTO C	72.000,00 €
LOTTO D	21.000,00 €
TOTALE	362.500,00 €

In conclusione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n°107 pagine dattiloscritte e n° 6 allegati in 17 pagg., ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell' Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Sala Consilina, lì 21/08/2017

Il C. T. U.

Arch. Gianfranco Petrocelli





Della presente razione fanno parte i seguenti elaborati allegati:

ALLEGATO 1 : Verbale di sopralluogo dell'8/08/2017;

ALLEGATO 2 : Richiesta Indagine Ufficio Tecnico Comune di Sala Consilina;

ALLEGATO 3 : Certificato di Matrimonio;

ALLEGATO 4 : Certificato Ufficio delle Coservatoria di Salerno;

ALLEGATO 5: Indagine Ipotecaria;

ALLEGATO 5: Visure Catastrali Storiche;

