



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 54/2011**

promossa dalla BCC di Buonabitacolo

contro

la sig.ra [REDACTED]

G.E. : **Dott.ssa A. Abagnara, udienza del 14/05/2014.**

Premessa

In data 31 Ottobre 2013, la S.V. Ill.ma conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (SA) alla Via Tempone n. 19 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 54/2011 R.G.E., promossa dalla [REDACTED] l'incarico di provvedere:

- a. a verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- b. a identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini e alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove è necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- c. ad elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione del coefficiente commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- d. alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- e. alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, i primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- f. alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica;
- g. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e in quest'ultimo caso a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- h. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- i. alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;
- j. alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;
- k. a fornire ogni informazione concernente:
- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione;
 - 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - 4) eventuali cause in corso.
- l. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo della superficie per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- m. nel caso si tratti di quota indivisa, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Sala Consilina (Sa), l'Agenzia delle Entrate di Sala



Consilina e l'Agencia del Territorio di Salerno; nonché il risultato dell'esame di atti e documenti presenti nel fascicolo d'Ufficio e reperiti in itinere.

L'accesso presso il bene pignorato, ubicato nel Comune di Sala Consilina, è stato eseguito in data 13/12/2013.

1. Risposta ai quesiti sopraelencati

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

Dalla documentazione in atti risultano pignorati i seguenti beni:

1. Comune di Sala Consilina (Sa) – fabbricato, adibito a depositi e ricovero animali, ubicato alla c/da Tempe, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati **al foglio n. 28 part.IIa n. 501 sub 2;**
2. Comune di Sala Consilina (Sa) – terreno agricolo, ubicato alla c/da Tempe, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati **al foglio n. 28 part.IIa n. 213;**
3. Comune di Sala Consilina (Sa) – locale deposito, ubicato alla Via Provinciale del Corticato, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati **al foglio n. 35 part.IIa n. 507 sub 3;**
4. Comune di Sala Consilina (Sa) – locale deposito, ubicato alla Via Provinciale del Corticato, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati **al foglio n. 35 part.IIa n. 507 sub 4.**

Dall'esame della predetta documentazione è emerso che gli immobili riportati ai punti 1) e 2), sono pervenuti all'esecutata in virtù di atto di donazione del 10/11/1989 dal sig. [REDACTED]. I beni riportati ai punti 3) e 4), invece, sono pervenuti all'esecutata in virtù di atto di donazione del 15/01/1982 dal sig. [REDACTED].

C'è da evidenziare che, in quest'ultimo atto di donazione, non si parla di due beni come su elencati e pignorati (suddivisi in subalterni 3 e 4), ma di un unico locale



identificato alla part.lla n. 507. Pertanto, alla luce di tale descrizione e delle ricerche effettuate presso l'Agenda del Territorio di Salerno, il locale menzionato nell'atto suddetto e donato alla sig.ra ██████████ risulta essere soltanto il subalterno n. 4.

Risulta garantita, così come dalle visure ipocatastali, la continuità storica degli immobili pignorati.

identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini e alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove è necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni riportati ai punti 1 e 2 del precedente quesito risultano essere dei corpi di fabbrica, originariamente realizzati per il ricovero di animali, oggi sono utilizzati dall'esecutata come deposito. Tali corpi di fabbrica sono stati realizzati sulla part.lla n. 213 (anch'essa nell'elenco dei beni oggetto di pignoramento), terreno di are 42,63 sito in zona agricola sulla parte alta del Comune di Sala Consilina. Tale terreno, originariamente di dimensioni maggiori, è stato oggetto di frazionamento a seguito della realizzazione dei fabbricati identificati alle part.lle n. 500, n. 501 n. 514.

I beni confinano con la part.lla n. 424 a nord, le part.lle nn. 527, 527 e 487 ad est, le part.lla nn. 250, 504, 135 e 401 ad ovest e con la strada vicinale Tempone a sud.

I beni riportati ai punti 3 e 4 del precedente quesito, invece, sono dei piccoli locali deposito situati ai piani seminterrati del fabbricato commerciale e residenziale identificato alla part.lla n. 507, ubicato in località Trinità di Sala Consilina, lungo la strada di collegamento con Silla di Sassano (Sa). I locali suddetti sono accessibili dalla retrostante stradina di accesso alla Chiesa e piazza di Trinità, attraverso un cancello privato ed uno spazio di pertinenza esterno. I due immobili, ubicati in posizioni diverse



hanno un unico accesso e sono confinanti con altri locali su tre lati ed il cortile comune dalla parte della porta esterna di accesso.

Considerato che dei quattro beni pignorati soltanto tre sono di proprietà dell'esecutata, di seguito si individuano e si descrivono tali beni suddivisi in tre singoli lotti per la vendita.

Beni pignorati ed ubicati nel Comune di Sala Consilina (Sa)

Bene n. 1

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in c/da Tempe.
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Locali deposito e di ricovero animali.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 28 part.lla n. 501 sub 2 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale D/8. Rendita catastale di € 620,37.

Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Sala Consilina ed è individuato alla particella n. 501 sub 2.

Il bene, così come assentito, risulta ancora destinato a deposito e ricovero animali con antistante corte esterna. I corpi di fabbrica presentano delle difformità edilizie rispetto alla licenza edilizia del 1973 rilasciata dal Comune di Sala Consilina. Tali difformità riguardano l'eliminazione delle pareti interne del corpo di fabbrica principale, identificato nella planimetria allegata con la lettera "A", per fare posto a due unici locali da destinare a deposito di mezzi ed attrezzature agricole, mentre, in prossimità del corpo piccolo isolato, identificato nella planimetria allegata con la lettera "B", sono stati realizzati altri manufatti come ampliamento dello stesso, con diverse tipologie costruttive e utilizzati anch'essi come fienili, depositi e ricovero animali, privi d



qualsiasi provvedimento autorizzativo. Le condizioni dei singoli corpi di fabbrica assentiti e non, sono mediocri.

Il bene risulta occupato dall' esecutata.

Il corpo identificato con la lettera "A" nella planimetria allegata, è formato da due piante rettangolari separate, aventi dimensioni di metri 9,00 x 13,80 e metri 13,20 x 4,30, mentre, il corpo identificato con la lettera "B" nella planimetria allegata, presenta una pianta rettangolare, avente dimensioni di metri 4,30 x 7,30. I manufatti edilizi estranei e illegittimi hanno uno sviluppo planimetrico avente dimensioni di MQ 143,00 lordi.

Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 1.

Bene n. 2

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in c/da Tempe.
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Terreno agricolo.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 28 part.lla n. 213 del N.C.T.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale seminativo irriguo di classe 2 e 4.263 mq. Rendita catastale: dominicale di € 63,85 e agrario di € 45,13.

Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Sala Consilina ed è individuato alla particella n. 213.

Il bene risulta essere un terreno agricolo ubicato nella parte alta del paese e raggiungibile da tutti i mezzi gommati. L'accesso al bene avviene dalla strada vicinale denominata Tempone, ubicata a sud dello stesso, attraverso un cancello in precarie condizioni, formato da paletti e rete metallica. Il terreno risulta coltivato e utilizzato dall'esecutata. Tale terreno, originariamente di dimensioni maggiori, è stato oggetto di frazionamento a seguito della realizzazione di alcuni fabbricati su di esso. Infatti, oggi, risulta suddiviso in circa due parti da una stradina privata di accesso ai due fondi, che



attraversa longitudinalmente, da sud a nord, lo stesso, per tutta la sua lunghezza. Il bene, così come è stato pignorato, ha una superficie fondiaria di circa 4.263 mq, in leggera pendenza verso ovest e chiuso lungo la strada da una recinzione formata da muretto di circa 40 cm di altezza e sovrastante rete metallica e, sui restanti lati, dal solo muretto o anche dalla rete metallica. Il terreno ricade nella zona Agricola "E" del Vigente Piano urbanistico comunale con interventi diretti consentiti esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari e mezzadri. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq per l'abitazione e di 0,02 mc/mq per la realizzazione di locali strettamente necessari alla conduzione del fondo e al ricovero di animali.

Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 2.

Bene n. 3

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sala Consilina (Sa) in Via Provinciale del Corticato.
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Locale deposito facente parte di un fabbricato plurifamiliare con locali commerciali al piano terra.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 35 part.lla n. 507 sub 4 del N.C.E.U.
<i>Categoria catastale</i>	Categoria catastale C/2 di classe 4 e 15 mq. Rendita catastale di € 17,82.

Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Sala Consilina ed è individuato alla particella n. 507 sub 4.

Il bene, così come assentito, risulta ancora destinato a deposito. In generale, le condizioni del bene non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione. **Dal sopralluogo effettuato è emerso che le dimensioni del locale non sono quelle**



assentite, ma di certo superiori. Tale difformità è dovuta all'ampliamento/fusione con il locale adiacente, per assenso del proprietario confinante.

Il bene risulta occupato dall' esecutata.

Il corpo oggetto di pignoramento presenta una pianta prettamente rettangolare di dimensioni di metri 6,20 x 6,60 di cui 6,20 x 3,60, riferite alla originaria particella pignorata.

Tale bene è identificabile come lotto singolo per la vendita - LOTTO N. 3.

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali, la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione del coefficiente commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Individuazione del bene componente il singolo lotto.

LOTTE UBICATI NEL COMUNE DI SALA CONSILINA (SA)

LOTTO N. 1	LOCALI DEPOSITO E RICOVERO ANIMALI
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 28 part.lla 501 sub 2
<i>UBICAZIONE</i>	Sala Consilina (SA) alla c/da Tempe
<i>DESCRIZIONE</i>	Il bene è ubicato nel Comune di Sala Consilina ed è individuato alla particella n. 501 sub 2. Il bene, così come assentito, risulta ancora destinato a deposito e ricovero animali con



antistante corte esterna. I corpi di fabbrica presentano delle difformità edilizie rispetto alla licenza edilizia del 1973 rilasciata dal Comune di Sala Consilina. Tali difformità riguardano l'eliminazione delle pareti interne del corpo di fabbrica principale, identificato nella planimetria allegata con la lettera "A", per fare posto a due unici locali da destinare a deposito di mezzi ed attrezzature agricole mentre, in prossimità del corpo piccolo isolato, identificato nella planimetria allegata con la lettera "B", sono stati realizzati altri manufatti come ampliamento dello stesso, con diverse tipologie costruttive e utilizzati anch'essi come fienili, depositi e ricovero animali, privi di qualsiasi provvedimento autorizzativo. Le condizioni dei singoli corpi di fabbrica assentiti e non, sono mediocri.

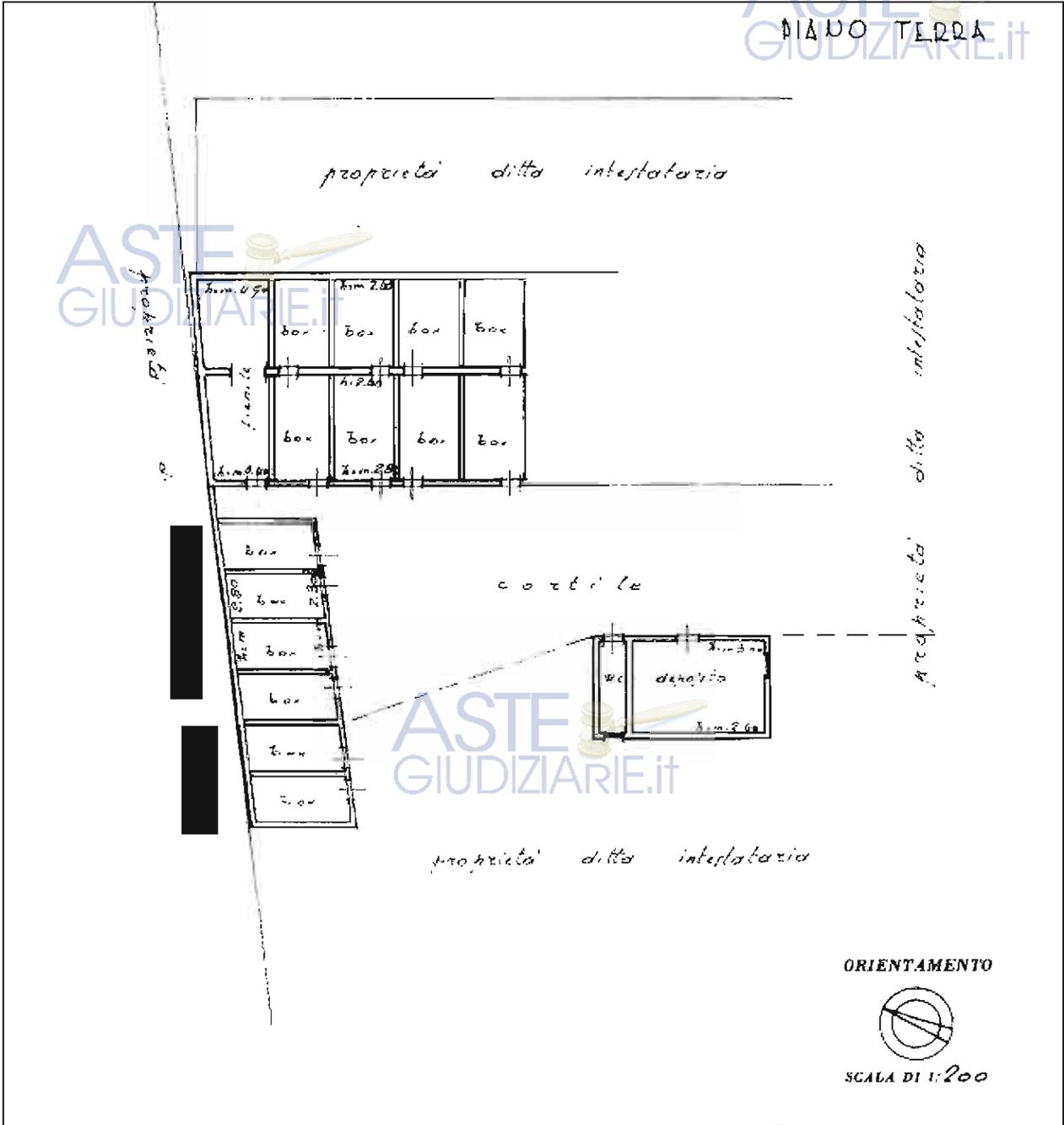
Il bene risulta occupato dall'esecutata.

Il corpo identificato con la lettera "A" nella planimetria allegata, è formato da due piante rettangolari, separate, aventi dimensioni di metri 9,00 x 13,80 e metri 13,20 x 4,30 mentre, il corpo identificato con la lettera "B" nella planimetria allegata, presenta una pianta rettangolare, avente dimensioni di metri 4,30 x 7,30. I manufatti edilizi estranei e illegittimi hanno uno sviluppo planimetrico avente dimensioni di MQ 143,00 lordi.





Estratto di mappa. Foglio n. 28 part.lla n. 501.



Planimetria catastale del bene.



Foto n. 1_Corpo "B"
_vedi planimetria allegata

Corpo "A"



Foto n. 2_Corpo "A" _ingresso



Foto n. 3_Corpo "A" _Corpo non più diviso in box (come da Licenza edilizia rilasciata) ma componente solo due locali aperti.



Foto n. 4_ Corpo "A"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

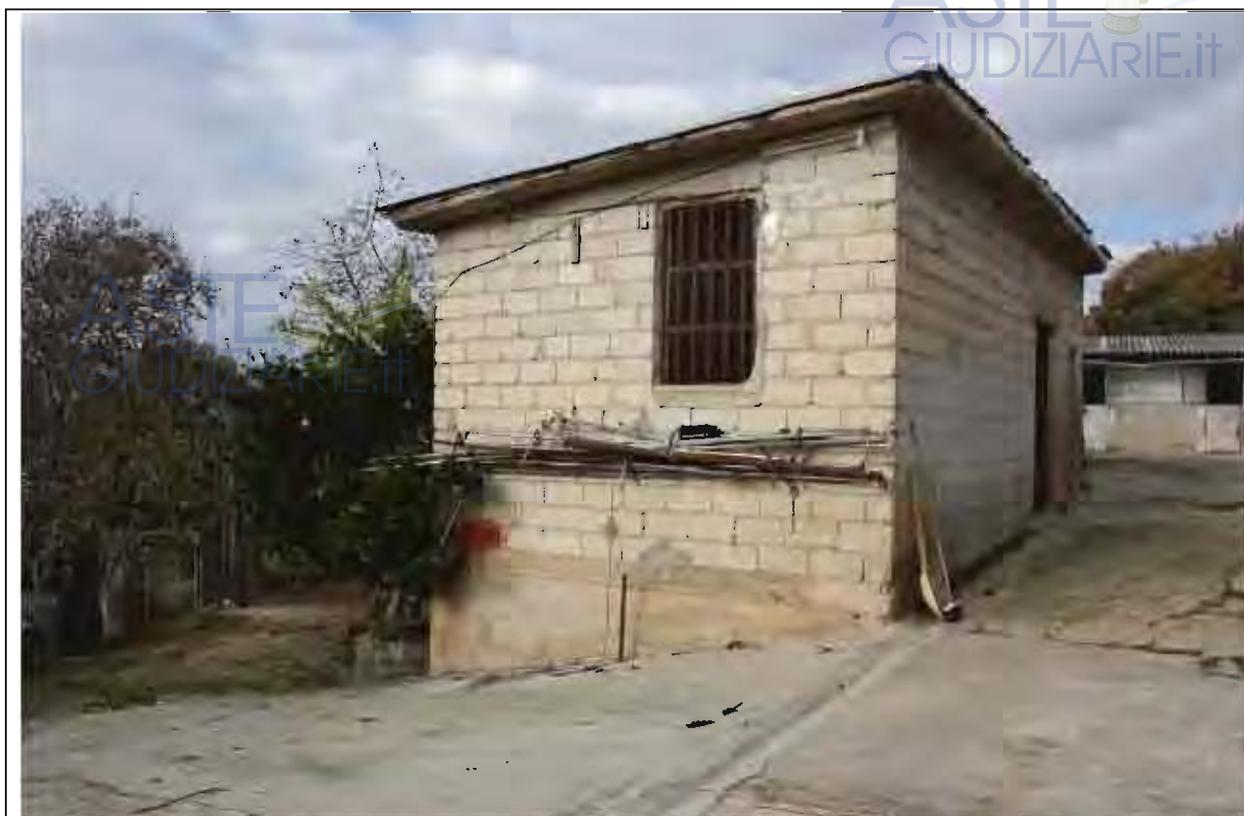


Foto n. 5_Corpo "B"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 6 _Corpo "B"



Foto n. 7_Corpo "B"



Foto n. 8_Ampliamenti al Corpo "B"



Foto n. 9_Ampliamenti al Corpo "B"

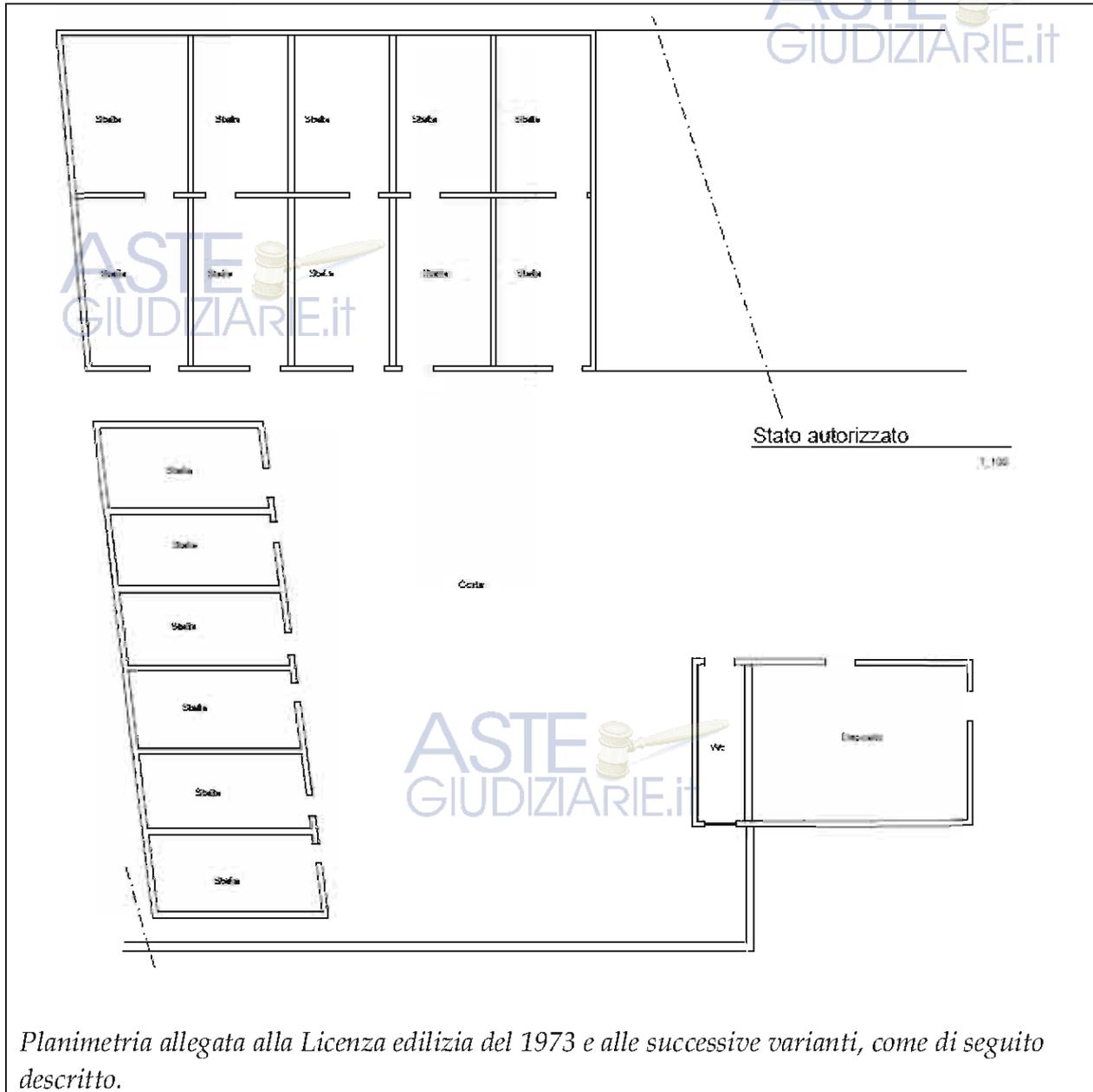


Foto n. 10_Ampliamenti al Corpo "B"

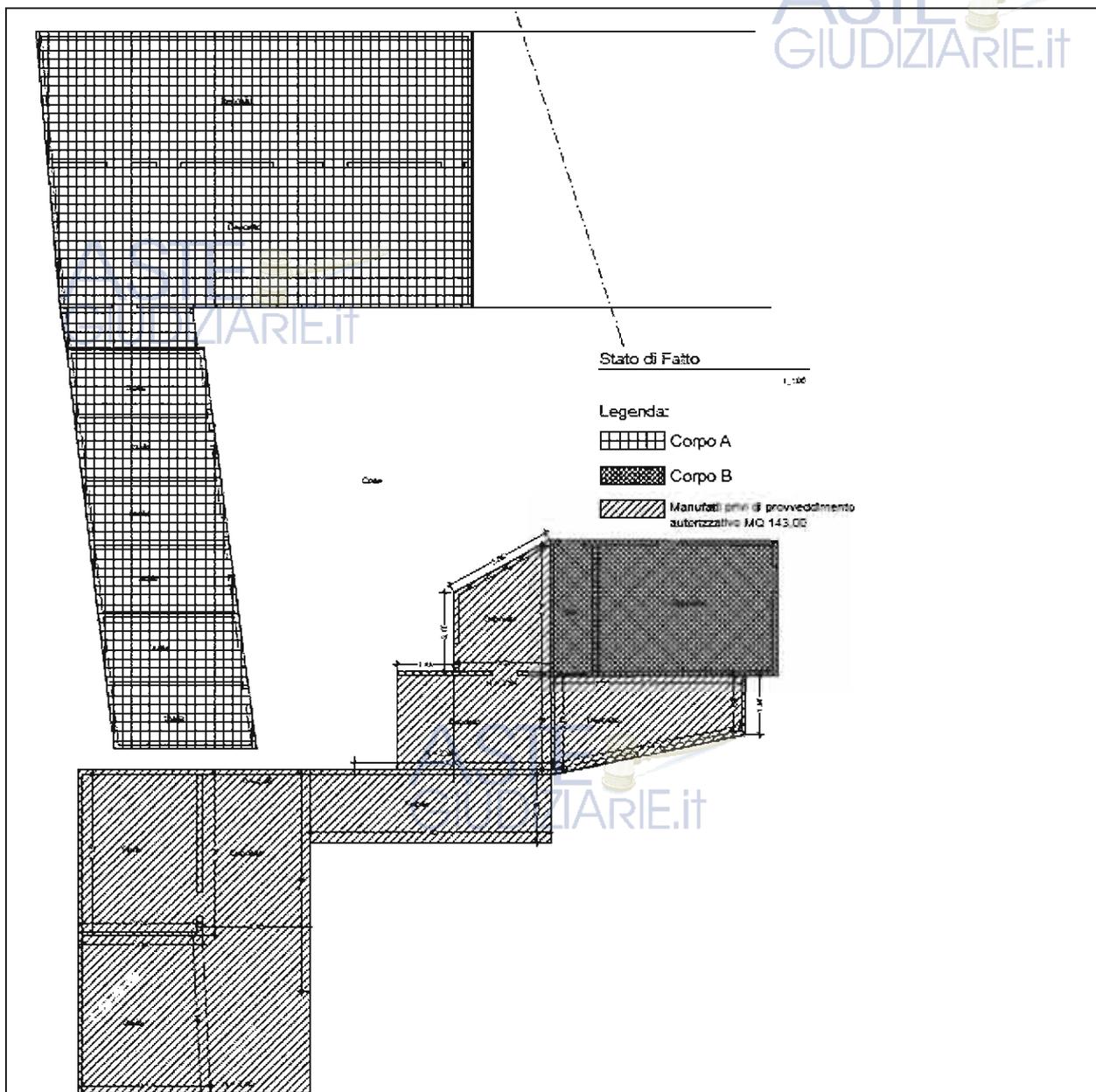
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria allegata alla Licenza edilizia del 1973 e alle successive varianti, come di seguito descritto.



Difficoltà rilevate: Modifiche interne al corpo identificato alla lettera "A" e ampliamenti adiacenti al corpo identificato con la lettera "B".

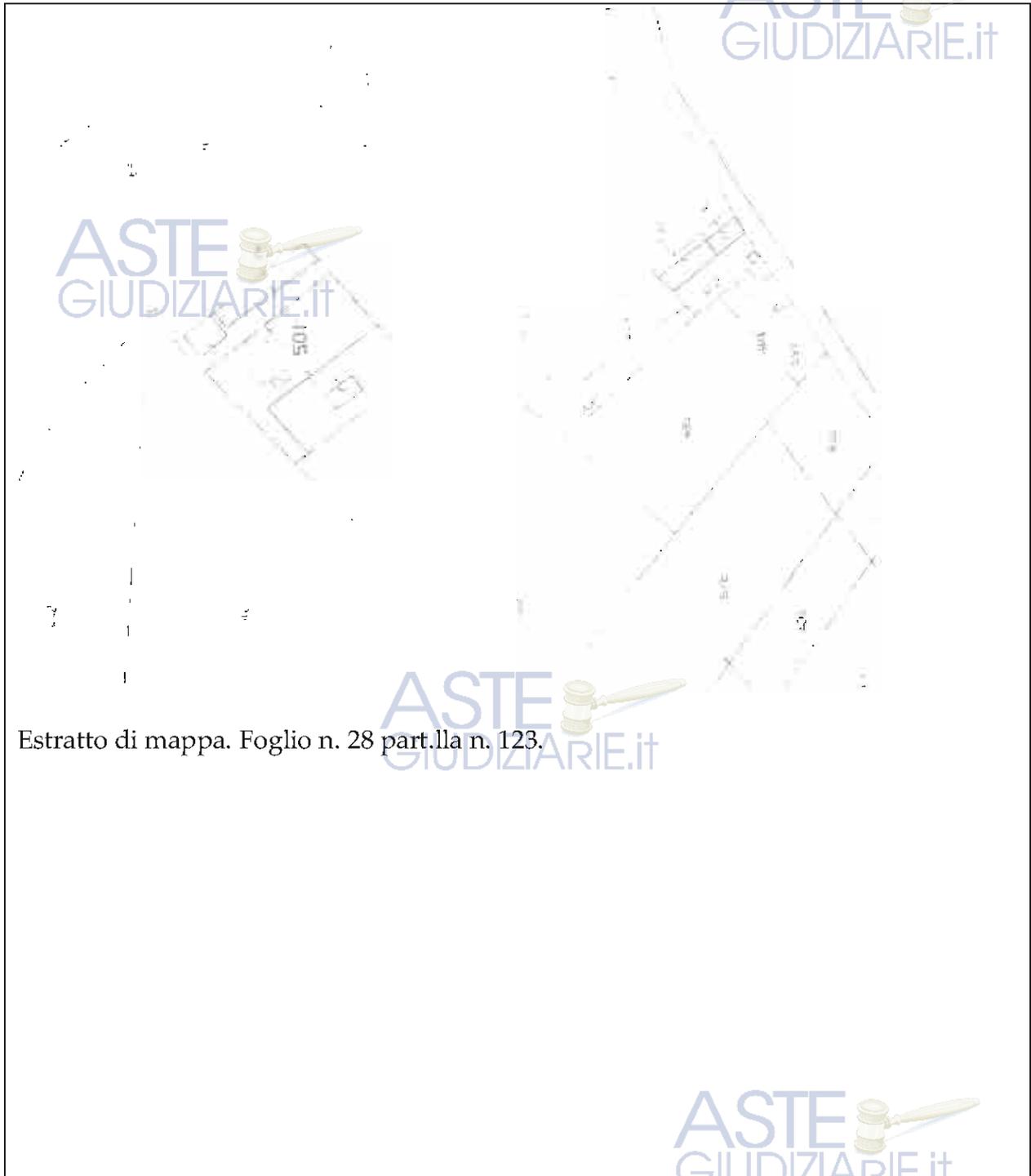
CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE	Categoria catastale D/8. Rendita catastale di € 620,37.
TIPOLOGIA	Locali agricoli destinati a deposito di prodotti agricoli e a ricovero di animali.
CONFINI	Il bene confina con la part.lla n. 424 a nord, la part.lla n. 527 ad est, la part.lla n. 213 ad ovest e la strada vicinale Tempone

	a sud
CONTESTO	Zona montana con piccole aziende agricole e pochi fabbricati residenziali.
CONDIZIONI	Mediocre stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	<p>Il fabbricato è identificato nel P.R.G. comunale come zona agricola "E" del Comune di Sala Consilina.</p> <p>Il fabbricato, composto dal presente bene, identificato come lotto singolo, è stato realizzato nel 1973 con Licenza edilizia n. 29 del 14/04/1973 dai sigg.ri [REDACTED]</p> <p>Successivamente, il fabbricato è stato oggetto di una prima Variante alla Licenza suddetta n. 8485 del 11/02/1974 ed una seconda Variante n. 128 del 13/09/1976.</p> <p>Dal 1976 non risultano altri provvedimenti amministrativi presso l'Area Tecnica del Comune di Sala Consilina, ma dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, è emerso che i due corpi di fabbrica, così come assentiti, sono stati ampliati e modificati come di seguito: il corpo evidenziato con la lettera "A" nella planimetria allegata è stato oggetto di modifiche interne mentre il corpo "B" è stato ampliato con altri manufatti edilizi di diverse dimensioni e sistemi costruttivi. Le difformità rilevate per il corpo "A" possono essere oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria con una spesa che si aggirerebbe intorno ai € 2.000,00, attraverso la denuncia al Comune degli stessi e aggiornamento della scheda catastale all'Agenzia del Territorio di Salerno. Mentre, gli ampliamenti del corpo "B", con volumetria complessiva di circa 750,00</p>

	<p>MC, non possono essere oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto l'indice di fabbricabilità fondiaria è stato già esaurito con le volumetrie assentite e, pertanto, andranno denunciate e demolite per ripristinare lo stato dei luoghi. Per fare ciò la spesa si aggirerebbe intorno ai € 10.000,00 comprensivi di pratica edilizia per la denuncia, per tutti i lavori occorrenti e per il trasporto a discarica (i prezzi per la demolizione dei corpi di fabbrica sono stati desunti dal prezzario LL.PP. della Regione Campania 2013). Tutte e due le spese suddette incideranno sulla stima finale con una riduzione della stessa.</p>
<p>AGIBILITA'</p>	<p>Non è stata rilasciata.</p>
<p>IMPIANTI</p>	<p>Impianti assenti in alcuni locali e dove presenti non adeguati alle odierne norme.</p>



LOTTO N. 2	TERRENO AGRICOLO
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 28 part.IIa 213
<i>UBICAZIONE</i>	Sala Consilina (SA) alla c/da Tempe
DESCRIZIONE	
<p>Il bene è ubicato nel Comune di Sala Consilina ed è individuato alla particella n. 213.</p> <p>Il bene risulta essere un terreno agricolo ubicato nella parte alta del paese e raggiungibile da tutti i mezzi gommati. L'accesso al bene avviene dalla strada vicinale denominata Tempone, ubicata a sud dello stesso, attraverso un cancello in precarie condizioni formato da paletti e rete metallica. Il terreno risulta coltivato e utilizzato dall'esecutata. Tale terreno, originariamente di dimensioni maggiori, è stato oggetto di frazionamento a seguito della realizzazione di alcuni fabbricati su di esso. Infatti, oggi risulta suddiviso in circa due parti da una stradina privata di accesso ai due fondi che attraversa, longitudinalmente, da sud a nord, lo stesso per tutta la sua lunghezza. Ad oggi il bene, così come è stato pignorato, ha una superficie fondiaria di circa 4.263 mq, in leggera pendenza verso ovest e chiuso lungo la strada da una recinzione formata da muretto di circa 40 cm di altezza e sovrastante rete metallica e, sui restanti lati dal solo muretto o anche dalla rete metallica.</p> <p>Il terreno ricade nella zona Agricola "E" del Vigente Piano urbanistico comunale con interventi diretti consentiti esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari e mezzadri. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq per l'abitazione e di 0,02 mc/mq per la realizzazione di locali strettamente necessari alla conduzione del fondo e al ricovero di animali. Dal 22/10/2012 la zona ricade nell'ambito di applicazione del P.S.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) e pertanto, qualsiasi intervento dovrà tenere conto delle norme di tale piano per la zona.</p>	



Estratto di mappa. Foglio n. 28 part.lla n. 123.



Foto n. 1_Ingresso dalla strada

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 2_Viale di accesso a tutta la proprietà **Terreno pignorato**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

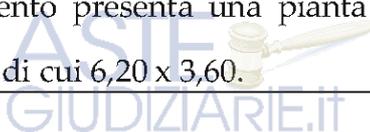


Foto n. 3_Terreno pignorato

CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE	Categoria catastale seminativo irriguo di classe 2 e 4.263 mq. Rendita catastale: dominicale di € 63,85 e agrario di € 45,13.
TIPOLOGIA	Terreno agricolo, zona "E" del vigente Piano Urbanistico.
CONFINI	Il bene confina a sud con la strada vicinale "Tempone", a est con le part.lle mn. 501, 514 e 500, ad ovest con le part.lle n. 250,504,135 e 401 e a nord con la part.lla n. 424.
CONTESTO	Aree rurali in collina.
CONDIZIONI	Buone condizioni, il terreno risulta coltivato.



LOTTO N. 3	LOCALE DEPOSITO
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio n. 35 part.lla 507 sub 4
<i>UBICAZIONE</i>	Sala Consilina (SA) alla Via Provinciale del Corticato
DESCRIZIONE	
<p>Il bene è ubicato nel Comune di Sala Consilina ed è individuato alla particella n. 507 sub 4.</p> <p>Il bene, così come assentito, risulta ancora destinato a deposito. In generale, le condizioni del bene non sono mutate e si rifanno all'anno di realizzazione. Dal sopralluogo effettuato è emerso che le dimensioni del locale non sono quelle assentite, ma di certo superiori. Tale difformità è dovuta all'ampliamento/fusione con il locale adiacente, per assenso del proprietario confinante.</p> <p>I bene risulta occupato dall' esecutata.</p> <p>Il corpo oggetto di pignoramento presenta una pianta prettamente rettangolare di dimensioni di metri 6,20 x 6,60 di cui 6,20 x 3,60.</p>	





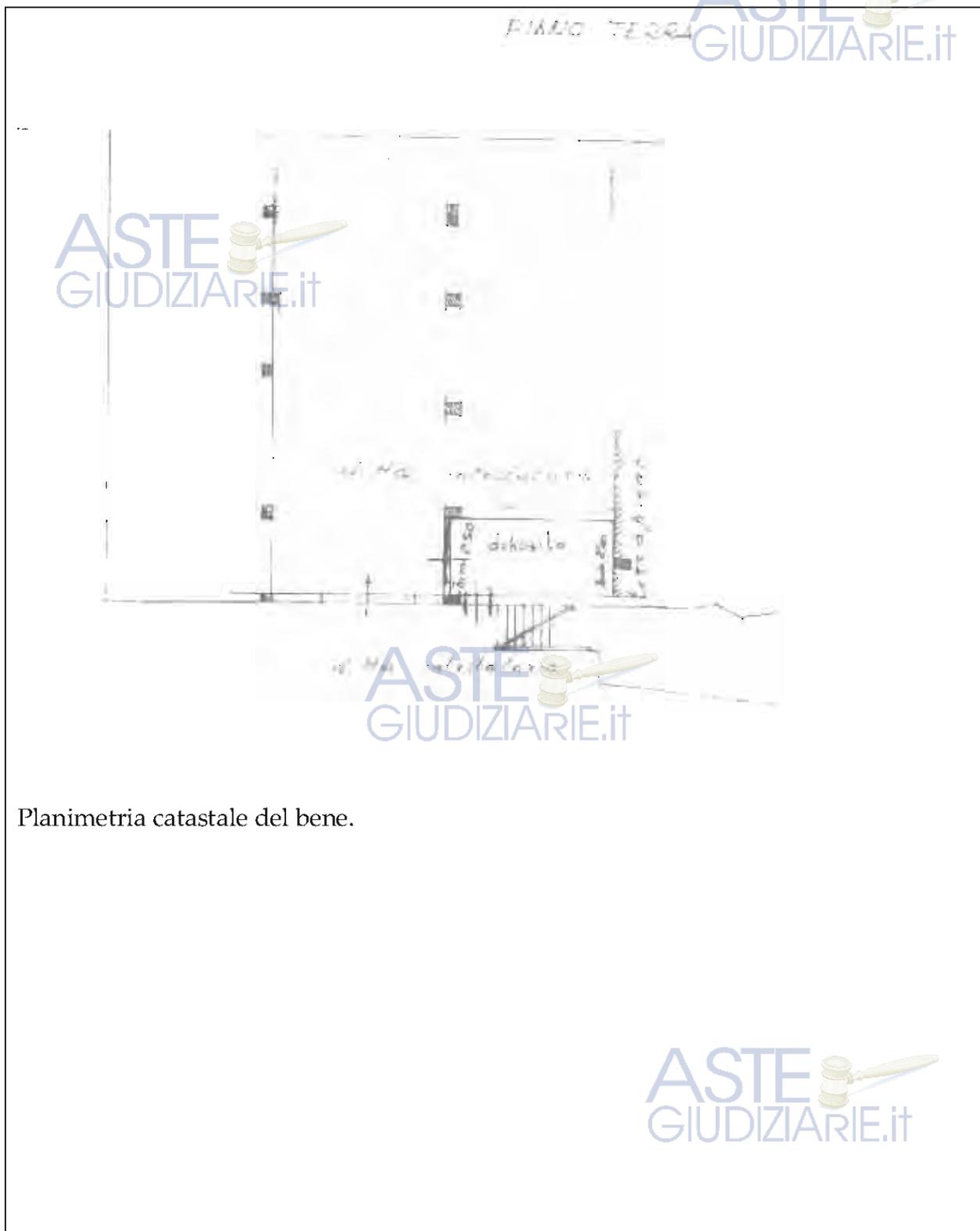
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Estratto di mappa. Foglio n. 35 part.lla n. 507.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria catastale del bene.



Foto n. 1_Accesso al bene pignorato dall'area di pertinenza

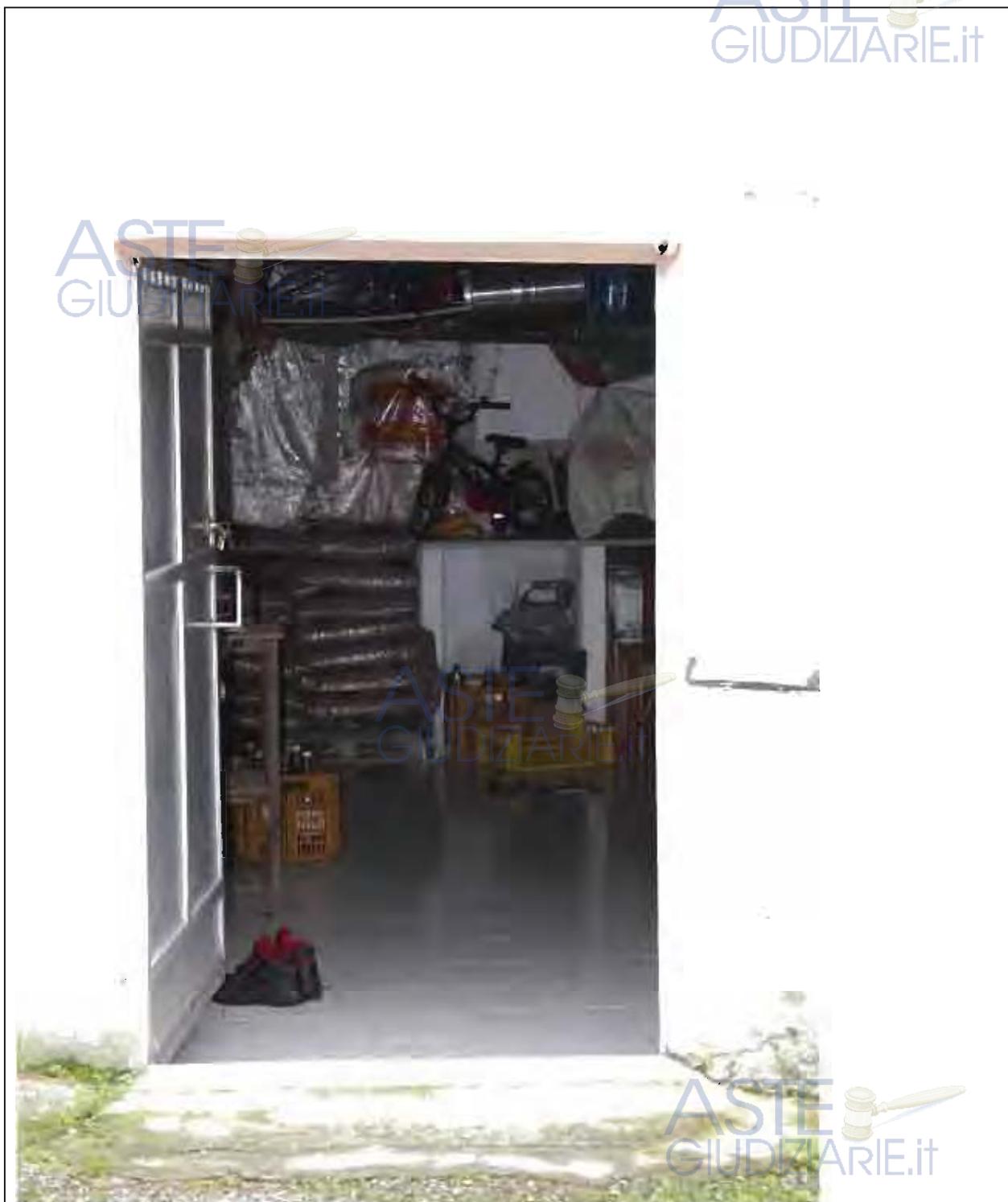


Foto n. 2



Foto n. 3_

CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE	Categoria catastale C/2 di classe 4 e 15 mq. Rendita catastale di € 17,82.
TIPOLOGIA	Locale deposito facente parte di un fabbricato plurifamiliare con locali commerciali al piano terra.
CONTESTO	Centro urbano con fabbricati residenziali e commerciali.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Il fabbricato, composto anche dal presente bene oggetto di pignoramento, è identificato nel P.R.G. comunale come zona omogenea di Ristrutturazione "B2". Il fabbricato, composto dal presente bene, identificato come lotto singolo, è stato realizzato nel 1967 con Licenza edilizia n. 4041 del 28/10/1967 dal sig. e adibito a cinema. Successivamente, è stata presentata istanza di condono edilizio in data 31/03/1995 (prot. N. 4913) ai sensi della Legge n. 724/94, ma tale pratica risulta sospesa per carenza documentale e, quindi, non è stata mai rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria. Pertanto, il bene ad oggi risulta illegittimo e andrebbe integrata la pratica per il rilascio del Permesso in Sanatoria.
AGIBILITA'	Non è stata rilasciata.
IMPIANTI	Impianti funzionanti ed adeguati alle odierne norme.

alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.



Dalla documentazione in atti, dalle visure e dagli estratti catastali, dalla documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sala Consilina (Sa), si può affermare che gli immobili pignorati, dal punto di vista catastale, corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, i primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Dalla documentazione in atti risultano pignorati i seguenti beni:

1. Comune di Sala Consilina (Sa) – fabbricato, adibito a depositi e ricovero animali, ubicato alla c/da Tempe, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati **al foglio n. 28 part.IIa n. 501 sub 2;**
2. Comune di Sala Consilina (Sa) – terreno agricolo, ubicato alla c/da Tempe, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati **al foglio n. 28 part.IIa n. 213;**
3. Comune di Sala Consilina (Sa) – locale deposito, ubicato alla Via Provinciale del Corticato, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati **al foglio n. 35 part.IIa n. 507 sub 3;**
4. Comune di Sala Consilina (Sa) – locale deposito, ubicato alla Via Provinciale del Corticato, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati **al foglio n. 35 part.IIa n. 507 sub 4.**

Dall'esame della predetta documentazione è emerso che gli immobili riportati ai punti 1) e 2), sono pervenuti all'esecutata in virtù di atto di donazione del 10/11/1989 dal sig. [REDACTED]. I beni riportati ai punti 3) e 4), invece, sono pervenuti all'esecutata in virtù di atto di donazione del 15/01/1982 dal sig. [REDACTED].



C'è da evidenziare che, in quest'ultimo atto di donazione, non si parla di due beni come su elencati e pignorati (suddivisi in subalterni 3 e 4), ma di un unico locale identificato alla part.Illa n. 507. Pertanto, alla luce di tale descrizione e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, il locale menzionato nell'atto suddetto e donato alla sig.ra [REDACTED] risulta essere soltanto il subalterno n. 4.

Risulta garantita, così come dalle visure ipocatastali, la continuità storica degli immobili pignorati.

alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Il bene riportato al punto n. 1) e identificato come Lotto n. 1 è stato realizzato nel 1973 con Licenza edilizia n. 29 del 14/04/1973 dai sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] Successivamente, il fabbricato è stato oggetto di una prima Variante n. 8485 del 11/02/1974 e di una seconda Variante n. 128 del 13/09/1976.

Dal 1976 non risultano altri provvedimenti amministrativi presso l'Area Tecnica del Comune di Sala Consilina, ma dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, è emerso che i due corpi di fabbrica, così come assentiti, sono stati ampliati e modificati come di seguito: il corpo evidenziato con la lettera "A" nella planimetria allegata è stato oggetto



di modifiche interne mentre, il corpo "B" è stato ampliato con altri manufatti edilizi di diverse dimensioni e sistemi costruttivi. Le difformità rilevate per il corpo "A" possono essere oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria con una spesa che si aggirerebbe intorno ai € 2.000,00, attraverso la denuncia al Comune degli stessi e aggiornamento della scheda catastale all'Agenzia del Territorio di Salerno. Mentre, gli ampliamenti del corpo "B", con volumetria complessiva di circa 750,00 MC, non possono essere oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto l'indice di fabbricabilità fondiaria è stato già esaurito con le volumetrie assentite e, pertanto, andranno denunciate e demolite per ripristinare lo stato dei luoghi. Per fare ciò la spesa si aggirerebbe intorno ai € 10.000,00 comprensivi di pratica edilizia per la denuncia, per tutti i lavori occorrenti e per il trasporto a discarica (i prezzi per la demolizione dei corpi di fabbrica sono stati desunti dal prezzario LL.PP. della Regione Campania 2013). Tutte e due le spese suddette incideranno sulla stima finale con una riduzione della stessa.

Il bene riportato al punto n. 4) e identificato come Lotto n. 3 è stato realizzato nel 1967 con Licenza edilizia n. 4041 del 28/10/1967 dal sig. ██████████ adibito a cinema. Successivamente, è stata presentata istanza di condono edilizio in data 31/03/1995 (prot. N. 4913) ai sensi della Legge n. 724/94, ma tale pratica risulta sospesa per carenza documentale e, quindi, non è stata mai rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria. Pertanto, il bene ad oggi risulta illegittimo e andrebbe integrata la pratica per il rilascio del Permesso in Sanatoria.

all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e in quest'ultimo caso a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

I beni risultano occupati dall'esecutata.

alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

a) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Su tutti e tre i lotti insistono le norme del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) in vigore dal 22/12/2012.

b) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

Per il bene pignorato vale la seguente formalità pregiudizievole:

- pignoramento immobiliare del 18/07/2011, Tribunale di Sala Consilina, trascritto il 16/08/2011 ai nn. 32901/24984 a favore di BCC di Buonabitacolo;

_ ipoteca a favore dell'E.T.R. S.p.a. del 30/10/2003, iscritta in data 30/06/2005 ai nn. 32360/6766;

_ oneri necessari per la denuncia delle opere abusive per i beni siti alla loc.tà Tempe e per l'integrazione della pratica di condono edilizia sospesa per il bene sito alla Via Provinciale del Corticato.

alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;

I beni non ricadono su suolo demaniale.

alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;

I beni non sono gravati da livello o uso civico.



fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione;
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso.

I beni non hanno avuto spese di gestione e di manutenzione.

alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Per la determinazione del valore dei beni pignorati, oggetto di stima, è stato utilizzato il procedimento sintetico per "confronto", eseguendo accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della stima ed avvenute in tempi recenti.

Tenuto conto di parametri oggettivi quali la tipologia, l'ubicazione, i collegamenti, il grado di manutenzione, lo stato di occupazione e tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, si è giunti alla individuazione del valore finale determinato per mq di superficie commerciale.

Tra le fonti utilizzate per la formazione del prezzo di stima al mq di superficie commerciale, oltre alla propria esperienza professionale, sono stati utilizzati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (validi per l'anno 2013) e ai Valori Agricoli Medi Fondiari (validi per l'anno 2012) dell'Agenzia del Territorio riferite alla realizzazione di fabbricati



residenziali in aree rurali e residenziali e di terreni agricoli del Comune di Sala Consilina, relativi all'anno 2013.

Tale criterio, ha permesso di ottenere dei parametri disagregati e, successivamente, suddividere gli stessi per "punti di merito".

Quindi, apportati gli adeguati correttivi, considerato il grado di appetibilità dell'immobile, si ritiene che debba essere attribuito il seguente valore :

- Qualità ambientale;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;
- Vetustà;
- Tipologia strutturale;
- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;
- Parcheggio esclusivo;
- Affaccio;
- Panoramicità;
- Luminosità;
- Qualità distributiva;
- Coefficiente di piano
- Pavimento
- Rivestimento
- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;
- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- Spese per richiesta del certificato di agibilità;
- Spese per correzione urbanistica dei beni.



Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO N. 1

Bene n. 1 Depositi e locali ricovero per animali, identificati nel N.C.E.U. al foglio n.28 part.IIa n. 501 sub 2.

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 510,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 185,00) e dei coefficienti applicati, detratta la spesa per la legittimazione delle opere sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi, il valore di stima al mq da applicare è di € 400,00 per l'abitazione ed € 20,00 per la corte.

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 78.000,00 (euro SETTANTOTTOMILA/00), composto da € 74.000,00 per i corpi di fabbrica ed € 4000,00 per la corte.

Per tale bene è confermato il valore di stima.

LOTTO N. 2

Bene n. 2 Terreno agricolo, identificato nel N.C.T. al foglio n. 28 part.IIa n. 123.

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 5,46 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 4369) e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare è di € 5,00.

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 21.845,00 (euro VENTUNOMILAOTTOCENTOQUARANTACINQUE/00).

Per tale bene è confermato il valore di stima.



LOTTO N. 3

Bene n. 3 Locale deposito, identificato nel N.C.E.U. al foglio n. 35 part.lla n. 507 sub 4.

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 730,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 22,30) e dei coefficienti applicati, detratto l'importo di spesa per la legittimazione del bene dal punto di vista urbanistico, il **valore di stima al mq da applicare è di € 700,00.**

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 15.610,00 (euro QUINDICIMILASEICENTODIECI/00).

Per tale bene è confermato il valore di stima.

nel caso si tratti di quota indivisa, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Non si tratta di quota indivisa e non è possibile provvedere ad una divisione per i motivi già descritti precedentemente.

2. Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta che l'ammontare complessivo della stima è pari ad € 115.455,00 **da suddividersi in 3.**



Lagonegro, 07/03/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova

Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Visure catastali e estratti planimetrici;
- Allegato n. 3 – Provvedimenti autorizzativi con grafici allegati rilasciati dal Comune;
- Allegato n. 4 – Certificato di matrimonio con annotazioni a margine e certificato di residenza;
- Allegato n. 4 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio e VAM (Valori agricoli medi fondiari);
- Allegato n. 5 – CD-Rom con file relazione e reperto fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Maurizio Cocilova