

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA (SA)

Giudice dell' Esecuzione

Dott.ssa Anna Maria Diana

E. I. n. 8/2007 – udienza del 13/11/2013

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

CONTRO XXXXXXXXXXXX

Relazione di Consulenza Tecnica

Lotto di vendita unico

Sala Consilina 03/06/2013

IL C.T.U.

Arch. Micaela Pugliese

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice Esecuzioni del Tribunale di Sala Consilina dott.ssa Anna Maria Diana.

1) PREMESSA

Con ordinanza del 13.03.2013, la S.V.I., ha nominato me sottoscritta arch. Micaela Pugliese – con studio a Sala Consilina, in via San Rocco, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.2337 - Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. /c/ xxxxxxxxxx, iscritta al n.rge 8/2007; e mi ha convocato per il giorno 3/04/2013 per prestare il giuramento di rito e ricevere il conferimento dell'incarico di provvedere a:

- a. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al quesito sub e);*
- b. **Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento** con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- c. 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 (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie 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 ma-*

nutenzione 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 fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il 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 insistano i manufatti subastati (anche acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile);
- f.** Alla verifica della **regolarità dei beni 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 istanze 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 dell'aggiornato 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 e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.*

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale.*

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- 1) Iscrizioni;*
 - 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - 3) Difformità urbanistico-edilizie;*
 - 4) Difformità Catastali.*
- i.** *Alla verifica se i beni pignorati ricadano 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 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 o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 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 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 ed 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.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per depositare la relazione peritale il G.E. concedeva il termine del 45° giorno antecedente l'udienza del 13/11/2013 ed esattamente entro il 29/09/2013.

La sottoscritta, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, in data **16/04/2013**, provvedeva ad informare il sig. xxxxxxxx che le operazioni peritali sarebbero iniziate in data 06/05/2013 alle ore 10,00 presso l'immobile in Montesano S/M (SA) alla via Marcellino.

Al sopralluogo avvenuto in data **6 Maggio 2013** (Cfr. verbale di accesso ai luoghi n.1), era presente il sig. xxxxxxxxxxxx, figlio del debitore esecutato e suo procuratore speciale, il quale acconsentiva all'accesso al fabbricato dove si è proceduto alla ricognizione dei beni pignorati e sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici.

Gli accertamenti sugli immobili pignorati sono stati svolti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Salerno e presso l'Ufficio tecnico e gli Uffici di Anagrafe e Stato Civile del Comune di Montesano sulla Marcellana (SA).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO a.

Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al quesito sub e).

Verificata la documentazione allegata al verbale di pignoramento, la stessa è risultata essere completa in quanto corredata dalla **Certificazione Notarile** ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Sabina Aponte in Napoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO b.

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

Nei confronti del sig. *****, ed in particolare relativamente al fabbricato sito alla via Marcellino in Montesano S/M, sono state promosse diverse procedure di espropriazione immobiliare che vengono di seguito riportate:

1. **Procedura RGE n.8/2007** - BNL SpA contro ****- per la quale risulta depositata relazione di consulenza tecnica a firma dell'arch. Assunta Velia De Rosa per la porzione di fabbricato individuato al N.C.E.U. del Comune di Montesano al **Foglio 11 part. 574 sub 5;**

2. **Procedura RGE n.56/2009** - BNL SpA contro ***** - per la quale risulta depositata relazione di consulenza tecnica a firma dell'ing. Domenico Macellaro per la porzione di fabbricato individuato al N.C.E.U. del Comune di Montesano al **Foglio 11 part. 574 sub 6 e sub 7**;
3. **Procedura RGE n.73/2012** - BNL SpA contro **** - relativa alle porzioni del fabbricato individuato al N.C.E.U. del Comune di Montesano al **Foglio 11 part. 574 sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7**.

Le procedure n.73/2012 e n.56/2009 sono state riunite al fascicolo n. 8/2007.

Dall'atto di pignoramento immobiliare dell'11.09.2012 degli avv.ti Corrado Romano, Laura Romano e Luigi Adinolfi in nome e per conto della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., risulta che gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione sono i seguenti:

COMUNE DI MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA)

Porzioni immobiliari attualmente distinte in Catasto al:

- 1) **Foglio 11 part.IIIa 574, sub.4** cat. A/3, Cl. 2, 20 vani, Rendita: € 1342,79, intestato, per 1000/1000 di proprietà, al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- 2) **Foglio 11 part.IIIa 574, sub.5** cat. A/3, Cl. 2, 8 vani, Rendita: € 537,12, intestato, per 1000/1000 di proprietà, al sig. xxxx
- 3) **Foglio 11 part.IIIa 574, sub.6** cat. A/3, Cl. 2, 3,5 vani, Rendita: € 234,99, intestato, per 1000/1000 di proprietà, al sig. xxxxxxxxxxxx;
- 4) **Foglio 11 part.IIIa 574, sub.7** cat. A/3, Cl. 2, 3 vani, Rendita: € 201,42, intestato, per 1000/1000 di proprietà, al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Con ogni diritto anche sulle parti comuni, accessori, accessioni e pertinenze spettanti (**Foglio 11 part.IIIa 574, sub.1 non censito**)

Con il frazionamento del 1986, gli spazi esterni sono stati attribuiti originariamente al sub 1 (beni comuni non censibili) che, dalle visure catastali recenti, non risulta più tra l'elenco dei subalterni. Tuttavia, le risultanze catastali hanno evidenziato l'inserimento di un ulteriore subalterno di appartenenza alla particella 574, il sub 8, che risulta in atti dal 14/07/2012 prot. SA0382845 in quanto non dichiarato al catasto ed al quale è stata attribuita una rendita presunta dall'Agenzia del Territorio; il bene (non oggetto

della presente procedura) è riportato con categoria C/6, classe 9, consistenza 140 mq, rendita € 195,22, sito alla via Macchitella al piano terra.

Confini catastali: N.C.E.U. Fg 11 part. 574

N: canale demaniale

E: part.Illa 575 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(+3)

S: strada comunale "Marcellino"

W: part.Illa 573 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; part.Illa 572 di proprietà xxxxxxxxxx

I beni pignorati costituiscono un **unico lotto** di vendita.

QUESITO c.

*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 (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie 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.*

LOTTO UNICO:

Immobile 1 - N.C.E.U. Foglio 11 part.Illa 574 sub 4 cat. A/3, cons. 20 vani (piano terra, piano primo e piano secondo)

Immobile 2 - N.C.E.U. Foglio 11 part.Illa 574 sub 5 cat. A/3, cons. 8 vani (piano secondo)

Immobile 3 - N.C.E.U. Foglio 11 part.IIIa 574 sub 6 cat. A/3, cons. 3,5 vani (piano terra)

Immobile 4 - N.C.E.U. Foglio 11 part.IIIa 574 sub 7 cat. A/3, cons. 3 vani (piano terra)

Il lotto è costituito dalle unità immobiliari ubicate all'interno di un fabbricato per civile abitazione situato alla via Marcellino nel Comune di Montesano S/M (SA) edificato sull'omonima particella sottoposta al vincolo ambientale ai sensi della legge 42/2004 e distinta nel P.R.G. del Comune di Montesano S/M in zona D2 (per insediamenti artigianali e commerciali), per effetto di una variazione puntuale al P.R.G., ed è inserita all'interno di una più vasta area agricolo-produttiva (zona E2) che si estende lungo la SP192 che assume la denominazione di via Marcellino.

Il contesto dunque, è quello tipico delle zone periferiche ad indirizzo prevalentemente agricolo con tratti urbanizzati a destinazione sia residenziale che produttiva di tipo artigianale-commerciale, concentrati particolarmente a ridosso della viabilità principale. L'immobile sorge in una zona che dista circa 1,5 Km dalla popolosa frazione di "Montesano Scalo" caratterizzata da numerose attività produttive, commerciali, ricreative e di servizio; a circa 2,5 Km dallo svincolo dell'autostrada A3 SA-RC di Padula-Buonabitacolo ed a circa 7 Km dal centro storico del Comune di Montesano S/M. L'accesso al lotto avviene dalla SP192 attraverso un cancelletto pedonale ed un altro carrabile posizionati sulle estremità della particella di terreno e separati da un muretto di recinzione che costeggia la strada. La posizione dell'immobile è arretrata dagli ingressi di cui sopra di circa 20 metri dando spazio ad un ampio giardino, posto in asse con l'abitazione stessa. Le parti destinate a verde sono contenute in aiuole rialzate, mentre la rimanente parte è pavimentata con lastre di pietra di forma irregolare; parte dell'area antistante è arredata con sedute, tavolo con sgabelli e vasi. La pavimentazione fiancheggia anche parte dell'intero fabbricato.

La pavimentazione è presente anche in prossimità dell'ingresso carrabile ed è caratterizzata da lastre rettangolari di cls sfalsati che costeggiano il lato longitudinale dell'abitazione fino a raggiungere il retro dello stesso.

L'immobile si distingue rispetto alla qualità del tessuto urbanistico locale in quanto presenta finiture superiori alla media ed una conformazione degli spazi esterni ben organizzata.

Il fabbricato, destinato a civile abitazione, si sviluppa su tre livelli di piano: piano terra, piano primo e piano sottotetto allo stato rustico ed incompleto, infatti, quest'ultimo non si presenta né pavimentato né intonacato internamente ed è del tutto privo di aperture sia a parete che a soffitto.

L'abitazione è costituita da una struttura in elevazione in c.a., solai in laterizio, murature perimetrali e muri divisorii interni pure in laterizio; Il tetto, in struttura di legno e ricoperto da manto di tegole, è a doppio spiovente per tutta la superficie del fabbricato.

Si mostra completo nelle sue rifiniture esterne caratterizzate da intonaco per esterni su tutti i lati, rivestimento in pietra del basamento su tutti i lati e dei cantonali.

Tutti i piani, ad eccezione del sottotetto, sono dotati di impianto di riscaldamento centralizzato, di acqua potabile municipale, di energia elettrica, di impianto TV.

La suddivisione del fabbricato in diverse unità immobiliari non trova giustificazione dallo stato attuale dei luoghi poiché la ripartizione risulta di fatto fittizia e gli ambienti interni del fabbricato sono disposti in diretta comunicazione funzionale, distributiva e impiantistica a formare un unico complesso immobiliare, riconducibile alla tipologia di "*casa unifamiliare con giardino e pertinenze esterne autonome*", per la quale non risulta costituito alcun condominio per la gestione delle parti comuni.

Nello specifico, il piano terra è costituito dai sub 6 e 7, che occupano la porzione nord del fabbricato, e dal sub 4 che occupa la rimanente parte.

All'u.i. identificata con il sub 4 si accede da un ampio portico pavimentato di circa 30 mq prospiciente al giardino posto a sud, l'interno è composto da un vasto ingresso principale dal quale si aprono due porte: una verso il soggiorno di circa 25 mq che occupa l'ala sinistra dell'u.i. in cui è presente un termocamino ed una verso la sala pranzo di circa 18 mq posta sul lato destro e direttamente collegata alla cucina di circa 16 mq raggiungibile anche dal corridoio centrale. In adiacenza alla cucina si trova un servizio igienico di circa 8 mq, in corrispondenza del quale, frontalmente, è posizionata una porta che immette al vano scala da cui si raggiunge il piano primo mentre, lateralmente, un altro accesso immette nella porzione di fabbricato posta a nord ed identificata con i sub 6 e 7.

Alle u.i. sub 6 e sub 7 si accede anche dal portone di ingresso in legno in pessimo stato di conservazione ubicato sul prospetto ovest percorrendo un vialetto pedonale largo circa 2 m pavimentato in cls che è delimitato da un muretto di confine che divide la 574 dalle vicine particelle 572 e 573 (non comprese nella procedura esecutiva) e che allo stato attuale sono attrezzate a verde e risultano direttamente annesse alle pertinenze esterne del fabbricato. Il portone di ingresso immette in un ampio ingresso di circa 10 mq da cui si può accedere direttamente al vano scala interna, di collegamento con il piano primo ed alla parte di fabbricato a piano terra identificata con il sub 4. Dal

corridoio centrale si aprono le porte di accesso ai diversi vani: soggiorno/pranzo-cucina costituito da un ambiente unico di circa 33 mq posto sulla parte sinistra del fabbricato in cui è presente una termostufa; servizio igienico di circa 7 mq; vano salone/camera da pranzo di circa 23 mq che affaccia sul prospetto est; camera da letto di circa 14 mq con finestra che affaccia ancora sul prospetto est. L'altezza utile interna è pari a 3,00 m.

I cieli e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati e si presentano in uno stato di manutenzione discreto, ad eccezione delle parti basse dei muri interni, in cui sono evidenti i segni di distacco dell'intonaco a causa di problemi di umidità per risalita capillare dal terreno; i pavimenti sono interamente rivestiti in cotto, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle ceramiche in buono stato di conservazione e provvisti di apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria, la cucina è realizzata in muratura, i serramenti esterni sono in alluminio-legno con doppio vetro e completi di persiane alla romana in alluminio orientabili e di zanzariere a rullo. Inoltre, in corrispondenza del portico e dell'ingresso principale sul lato sud del fabbricato, è visibile uno stato di incompletezza di parti di intonaco e del rivestimento in pietra.

Il piano primo invece, interamente identificato con il sub 4, è composto da un disimpegno centrale di 24 mq circa dal quale si aprono le porte di accesso ai diversi ambienti: camera da letto di 20 mq circa e camera da letto di 17 mq circa che immettono sul terrazzo coperto di circa 31 mq posto sul prospetto principale lato sud; ripostiglio di 6 mq circa con finestra sempre sul terrazzo coperto; camera da letto di 17,00 mq circa con finestra sul prospetto est, camera da letto di 18,00 mq circa con finestra ancora sul prospetto est; servizio igienico di 7 mq circa in rifacimento, probabilmente per la manutenzione ordinaria degli impianti termo-idrici, per cui si presenta del tutto privo di pavimenti, rivestimenti e sanitari; servizio igienico di 9 mq circa con finestra sul prospetto ovest, completo di sanitari con vasca in ceramica di colore blu e rubinetteria di pregio; sala pranzo di 18 mq circa con porta-finestra che accede ad una loggia di circa 6 mq posta sul prospetto ovest e da un ampio soggiorno di circa 40 mq che occupa tutta la porzione nord del fabbricato con finestra che affaccia sul lato nord e porta-finestra che accede ad una loggia di circa 8 mq posta sul prospetto est. L'altezza utile interna degli ambienti al piano primo è pari a 2,90 m.

I cieli e le pareti sono intonacati al civile, in parte tinteggiati ed in parte rivestiti con carta da parati che in alcuni punti si presenta distaccata; i pavimenti sono parte in marmo e parte in gres; le porte interne sono in legno massello con maniglie ottonate; i serramenti esterni sono in legno con ve-

tro semplice e completi di persiane alla romana in legno orientabili, quasi tutte deteriorate dagli agenti atmosferici e visibilmente diversi da quelli posti al piano terra di più nuova fattura.

L'abitazione ha una buona esposizione ed il giusto apporto di aria e luce necessari in quanto è libera da abitazioni circostanti e ben orientata.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva indicante la superficie netta e l'altezza utile degli ambienti ai diversi piani:

	Piano terra	
Superficie netta	ingresso	17,96 mq
	sala pranzo	18,82 mq
	soggiorno	25,67 mq
	cucina	16,45 mq
	wc	8,40 mq
	scala	6,70 mq
	ingresso	10,33 mq
	disimpegno	11,97 mq
	ripostiglio	0,85 mq
	camera da letto	13,75 mq
	salone/pranzo	22,83 mq
	wc	6,70 mq
	soggiorno/pranzo/cucina	21,02 mq
	TOTALE	181,45 mq
Altezza utile	3,00 m	
	Piano primo	

Superficie netta	disimpegno	24,08 mq
	wc	8,63 mq
	camera da letto	16,80 mq
	ripostiglio	5,60 mq
	camera da letto	19,35 mq
	camera da letto	17,00 mq
	wc	8,93 mq
	camera da letto	18,24 mq
	soggiorno	40,05 mq
	sala pranzo	17,80 mq
	loggia	5,66 mq
	loggia	8,03 mq
	TOTALE	190,17 mq
Altezza utile	2,90 m	
Piano sottotetto		
Superficie netta	vano 1	51,57 mq
	vano 2	48,60 mq
	vano 3	79,81 mq
	TOTALE	179,98 mq
Altezza utile	vano 1 e vano 2 = 1,67 m (h_{media})	
	vano 3 = lato est 2,12 m (h_{media})	
	lato ovest 2,66 m (h_{media})	

Il fabbricato presenta impianti tecnologici centralizzati per tutte le unità immobiliari in esso presenti che si possono così elencare:

- impianto idrico-sanitario con fossa settica ed impianto per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto termico a radiatori con installate valvole termostatiche per la regolazione dello stesso ed alimentato con caldaia a GPL alimentata da apposito serbatoio (di cui non è stata rinvenuta in atti al Comune la dichiarazione di conformità ai sensi della legislazione vigente

ovvero ai sensi della L. 46/90, né il certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per la gestione del deposito di GPL);

- impianto elettrico (di cui non è stata rinvenuta in atti al Comune la dichiarazione di conformità ai sensi della legislazione vigente ovvero ai sensi della L. 46/90);
- impianto di filodiffusione musicale con terminali di ricezione in ciascun vano;
- impianto di antifurto;
- impianto citofonico;
- impianto TV satellitare.

*Ai sensi del D.M. n.37 del 22/01/2008, **l'acquirente deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti** e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento impiantistico alla normativa vigente in materia, sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.*

Inoltre, **la vendita è effettuata in assenza di documentazione sulla qualificazione e/o certificazione energetica dell'intero fabbricato** prevista dalle vigenti norme in materia e **l'acquirente deve dichiarare esplicitamente, altresì, di essere informato sull'inesistenza di tale documentazione in deroga all'art.6, comma 1-bis, lettera c) del D.lgs. 192/2005 e s.m.i.** e di farsi carico dei costi di adeguamento alle normative sul risparmio energetico dello stesso fabbricato, sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato (norma UNI 10705)

La superficie commerciale racchiude:

- la superficie di calpestio di ogni locale più la superficie dei muri perimetrali (non confinanti con altre proprietà) e dei muri divisorii interni, in misura del 100%;
- il 50% della superficie dei muri che dividono altri appartamenti o altre parti di proprietà condominiali;
- per i balconi e i terrazzi scoperti il 25% della superficie totale;
- per i balconi e i terrazzi coperti il 35% della superficie totale (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- per i sottotetti (altezza media fino a 1.70) il 20% della superficie totale se non finestrato ed il 25% della superficie totale se finestrato;
- per i sottotetti abitabili il 50% della superficie totale;
- per i patii e i porticati il 35% della superficie totale;
- per le verande il 60% della superficie totale;
- per i giardini di appartamento il 15% della superficie totale;
- per i giardini di ville e villini il 10 % della superficie totale;
- per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: il 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori; il 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel caso in specie la misurazione in mq. della superficie del fabbricato sarà effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali, per tutti i livelli di piano trattandosi di immobile indipendente, aggiungendo il 35% della superficie del porticato, del terrazzo coperto e delle logge, il 50% della superficie del sottotetto con altezza utile media superiore a 1,70 m ed infine il 20% di quella del sottotetto non finestrato con altezza utile media fino a 1,70 m.

PIANO TERRA : si considera il 100% della superficie calpestabile comprensiva di quella dei tramezzi e dei muri perimetrali = **237,70 mq**

PORTICO: 30,63 mq da considerare in ragione del 35%, pertanto si hanno **10,72 mq**

PIANO PRIMO : si considera il 100% della superficie calpestabile comprensiva di quella dei tramezzi e dei muri perimetrali = **222,90 mq**

TERRAZZO COPERTO: 31,05 mq da considerare in ragione del 35 %, pertanto si hanno **10,87 mq**

LOGGE : 5,66 mq + 8,03 mq = 13,69 mq da considerare in ragione del 35 %, pertanto si hanno **4,79 mq**

PIANO SOTTOTETTO: si considera il 50% della superficie calpestabile comprensiva di quella dei tramezzi e dei muri perimetrali, per quella parte con altezza media maggiore di 1,70 m e cioè 85,92 mq = **42,96 mq**; per la restante parte: 58,00 mq + 55,06 mq = 113,06 mq si considera in ragione del 20% perché inferiore ad 1,70 m e non finestrato, pertanto si hanno **22,61 mq**.

Per un totale di 42,96 mq + 22,61 mq = **65,57 mq**

Calcolo della superficie commerciale:

• piano terra	mq 237,70
• portico	mq 10,72
• piano primo	mq 222,90
• balcone coperto	mq 10,87
• logge	mq 4,79
• piano sottotetto	mq 65,57

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq 552.55

QUESITO d.

***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.*

I beni oggetto di stima che costituiscono il **LOTTO UNICO** sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montesano S/M al:

- 1. foglio 11 part 574 sub 4, cat. A/3, Cl. 2, 20 vani, Rendita: € 1342,79, intestato, per 1000/1000 di proprietà, al sig.**
;
- 2. Foglio 11 part.IIa 574, sub.5 cat. A/3, Cl. 2, 8 vani, Rendita: € 537,12, intestato, per 1000/1000 di proprietà, al sig.**
- 3. Foglio 11 part.IIa 574, sub.6 cat. A/3, Cl. 2, 3,5 vani, Rendita: € 234,99, intestato, per 1000/1000 di proprietà, al sig.**

4. Foglio 11 part.lla 574, sub.7 cat. A/3, Cl. 2, 3 vani, Rendita: € 201,42, intestato, per 1000/1000 di proprietà, al sig.

Le risultanze catastali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Gli immobili di cui ai sub 4, 5 del Fg. 11, part. 574 sono derivati per frazionamento dell'immobile ex sub 2 soppresso (FRAZIONAMENTO del 23/10/2002 n.14167.1/2002 protocollo n.352529) che era stato inserito in catasto con scheda del 19/12/1986 redatta dal geom. Mario L. Burzo a seguito di Tipo Mappale n.13274 del 17/12/1986.

Gli immobili di cui ai sub 6, 7 del Fg. 11, part. 574 sono derivati per frazionamento dell'immobile ex sub 3 soppresso (FRAZIONAMENTO del 13/12/2002 n.17011.1/2002 protocollo n.442319) che era stato inserito in catasto con scheda del 19/12/1986 redatta dal geom. Mario L. Burzo a seguito di Tipo Mappale n.13274 del 17/12/1986.

A seguito del frazionamento del 2002 sono state redatte nuove schede planimetriche, a firma del geom. Michele Franco Garone, che presentano le seguenti principali variazioni rispetto allo stato dei luoghi riscontrato:

- al **sub 4**:
 - al piano terra l'attuale soggiorno di 25,67 mq risulta come ambiente unico rispetto alla planimetria che lo suddivide in cucina e pranzo;
 - al piano terra il vano scala è riportato come un ambiente aperto sull'ingresso mentre attualmente è diviso da quest'ultimo;
 - la porzione di piano secondo non consiste in un'abitazione di tipo economico (classe A3 proposto e validato dall'Agenzia del Territorio) ma in un sottotetto allo stato grezzo privo di autonomia funzionale.
- al **sub 5**:
 - la rimanente parte del piano secondo comunicante con quella identificata col sub 4 non consiste in un'abitazione di tipo economico (classe A3 proposto e validato dall'Agenzia del Territorio) ma in un sottotetto allo stato grezzo privo di autonomia funzionale.

- al **sub 6**:

- i vani destinati a "letto" sulla planimetria catastale sono invece occupati da un ambiente unico costituito dalla cucina/soggiorno/pranzo ed è assente la porta del vano attualmente occupato dalla cucina;
 - il wc è a servizio anche del sub 7;
 - il corridoio di distribuzione che sembra funzionale solo ai vani del sub 6 presenta anche porte d'accesso ad altri vani attribuiti al sub 7;
 - il corridoio termina con una porta che mette in comunicazione gli ambienti formalmente attribuiti al sub 6 con quelli identificati al sub 4.
- al **sub 7**:
- il vano destinato a "cucina" in catasto è occupato da una camera da letto senza la porta d'ingresso dall'esterno che è stata sostituita da una finestra;
 - gli ambienti riportati come "salotto" e "cucina" non sono comunicanti; l'accesso a questi è assicurato da due porte che si aprono sul corridoio di distribuzione formalmente attribuito al sub 6.

Pertanto, le schede catastali degli immobili non risultano aderenti allo stato di fatto rilevato; tuttavia, non si è potuto procedere al loro aggiornamento in quanto si deve preliminarmente procedere alla regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate.

Nell'estratto di mappa in formato Wegis la part.IIIa 574 è correttamente rappresentata.

Si fa osservare, inoltre, che **occorre procedere alla eventuale sdemanializzazione del tratto di canale presente sul confine catastale nord della particella 574** (al confine con la particella 569 di proprietà sempre del sig.) che allo stato attuale risulta completamente pavimentato in continuità con le altre pertinenze e complessi edilizi della stessa proprietà. Tale operato costituisce un abuso ai sensi dei RR.DD. nn. 523/1904 e 368/1904 e ss.mm.ii..

QUESITO e.

Ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il 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 insistano i manufatti subastati.

Il suolo su cui sorge l'immobile risulta essere di proprietà, per i diritti pari a 1000/1000, del sig. , in virtù di atto di compravendita del 19.12.1965 a rogito del Notaio Agnese Bruno, in Montesano S/M, ed ivi registrato il 07.01.1966 al n° 1, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 18.01.1966 ai nn. 1388/1248, da

Tale atto costituisce il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede

la trascrizione del pignoramento in quanto lo stesso, notificato in data 01/08/2012, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 13/09/2012 con presentazione 27 ai nn. 33911/28477 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, C.F. 09339391006 in forza del titolo esecutivo costituito da Mutuo ipotecario concesso con atto del 13/12/2000 a rogito del Notaio Di Lizia Antonio di Potenza munito di formula esecutiva apposta in data 20/12/2000.

La particella 574 al catasto fabbricati è stata originata dalla ex particella 574 al catasto terreni.

QUESITO f.

*Verificare la **regolarità dei beni 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 istanze 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 neces-*

sari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.

L'immobile ricade in **zona D2 - INSEDIAMENTI ARTIGIANALI/COMMERCIALI**. Sul terreno della particella 574 del foglio 11 del Comune di Montesano S/M **vige il VINCOLO AMBIENTALE ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.**

Dal punto di vista urbanistico risultano presenti agli atti presso il Comune di Montesano S/M, i seguenti titoli abilitativi:

- **Nulla Osta del 10/11/1969** rilasciato dal Sindaco del Comune di Montesano S/M e relativo alla *costruzione di un fabbricato rurale* sito alla via Marcellino ed intestato al sig.
I lavori autorizzati riguardavano la costruzione di un fabbricato rurale di due piani fuori terra di dimensioni pari a circa la metà di quanto presente allo stato attuale;
- **Nulla Osta n° 89 del 20/06/1975** rilasciato dal Sindaco del Comune di Montesano S/M e relativo alla *recinzione di spazio con fabbricato* sito alla via Marcellino ed intestato al sig.
- **Concessione Edilizia n° 21 del 19/02/1983** relativa all'*ampliamento di un fabbricato rurale* sito alla via Marcellino ed intestata al sig. ed alla sig.ra
. I lavori autorizzati riguardavano l'ampliamento del fabbricato costruito con nulla osta del 1969.
- **Concessione Edilizia in sanatoria n° 236 del 4/12/1991 ai sensi della legge 47/85** relativa all'*aumento di superficie e cambio di destinazione d'uso* di un fabbricato sito alla via Marcellino e distinto in catasto al foglio 11 part. 574 ed intestata al sig.
.
- **Concessione Edilizia n° 65 del 18/10/1999** relativa al *rifacimento del tetto* di un fabbricato per civile abitazione sito alla via Marcellino e distinto in catasto al foglio 11 part. 574 ed intestata al sig. ed alla sig.ra

La situazione riscontrata sui luoghi ha evidenziato uno stato di fatto in parte diverso da quanto ottenuto con la C.E. in Sanatoria, in quanto si rilevano le seguenti differenze:

- ♦ al piano terra, relativamente al subalterno 4, è stata realizzata una tramezzatura con porta che separa il vano scala dal corridoio centrale; sono state realizzate due aperture verso il

sub 6 in corrispondenza del corridoio e del vano scala verso l'ingresso secondario; la cucina e la sala da pranzo erano previste come un unico ambiente, mentre allo stato attuale risultano separate da porte scorrevoli vetrate; al piano primo, la camera da letto di 18,24 mq era destinata a cucina;

- ◆ al piano terra, relativamente ai subalterni 6 e 7, sono state effettuate variazioni dimensionali, distributive, di destinazione d'uso degli ambienti e di disposizione delle aperture;
- ◆ il prospetto ovest risulta modificato per l'inserimento di una porta non prevista;
- ◆ il prospetto est risulta modificato per la sostituzione di una finestra a doppia anta al posto di una porta di ingresso e l'eliminazione di una finestra a doppia anta in quella che doveva essere una cucina;

Le difformità sopra descritte sono state segnalate in rosso sulle planimetrie allegate.

Il **certificato di abitabilità** non è presente agli atti del Comune di Montesano S/M.

Stando alla natura e tipologia degli abusi rilevati, ricorre la condizione di sanabilità ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.. **Pertanto, è necessario richiedere il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria.**

QUESITO g.

*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.*

L'immobile è attualmente occupato dal nucleo familiare del sig. a titolo gratuito.

QUESITO h.

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

In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 5) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- 6) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 7) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 8) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale.*

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- 5) *Iscrizioni;*
- 6) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- 7) *Difformità urbanistico-edilizie;*
- 8) *Difformità Catastali.*

Dalle indagini effettuate **non risultano esserci vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**, mentre, per quanto riguarda quelli che saranno, invece, **cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**, sulla scorta della documentazione acquisita presso i competenti uffici, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 13/12/2000 a rogito del Notaio Antonio Di Lizia di Potenza a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20/12/2000 ai nn. 34977/5666;
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 26/04/2001 a rogito del Notaio Ermanno Buonocore di Salerno a favore della Banca di Credito Cooperativo di Buonabitacolo s.c.r., con sede in Buonabitacolo (SA), iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03/05/2001 ai nn. 11335/1795;
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 20/12/2002 a rogito del Notaio Antonio Di Lizia di Potenza a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31/12/2002 ai nn. 47285/6966;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sala Consilina in data 12.01.2007, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma e contro trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11/06/2007 ai nn. 31524/19505;
- Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sala Consilina in data 06.07.2009, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma e contro , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 20/11/2009 ai nn. 52545/42034;
- Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sala Consilina in data 01.08.2012, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma e contro trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 13/09/2012 ai nn. 33911/28477;
- Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo il 07/07/2008 a favore della iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10/10/2008 ai nn. 40111/6680.

Per quanto riguarda, invece, gli altri vincoli ed oneri giuridici che saranno sempre cancellati o regolarizzati al momento della vendita, si riportano le seguenti:

Difformità urbanistico-edilizie:

- modifica dei prospetti est ed ovest;
- modifica della pianta del piano terra in termini di variazioni dimensionali, distributive, di destinazione d'uso degli ambienti e di disposizione delle aperture rispetto allo stato dei luoghi.

Le difformità vanno regolarizzate con l'acquisizione di una concessione edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. previa autorizzazione paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgd. 42/2004 e s.m.i.

Difformità catastali:

- incoerenza delle planimetrie catastali con l'ultima concessione edilizia rilasciata (n. 65/1999) e con lo stato attuale dei luoghi;
- incoerenza tra i dati proposti per il sottotetto (A/3) e l'effettiva destinazione funzionale dello stesso;
- incoerenza tra i dati proposti per il piano terra e primo (A/3) e l'effettiva categoria del fabbricato che risulta superiore a quella dichiarata.

QUESITO i.

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO j.

Verificare se i beni 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.

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO k.

*A fornire ogni **informazione concernente:***

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 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.*

Per i beni di cui si tratta non vi sono informazioni di questo tipo.

QUESITO I.

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 ed 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.

La determinazione del più probabile valore di mercato è stata fatta tramite il **criterio di stima sintetica** (metodo di comparazione diretta nella stima degli immobili urbani) il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore dei fabbricati stessi.

In merito al criterio di stima enunciato ed in seguito descritto, si osserva che nell'applicazione di esso si è tenuto conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore del bene, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il problema della determinazione del valore di mercato è ricondotto alla definizione del *mercato elementare omogeneo* entro il cui perimetro sono stati ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame. La delimitazione di tali aree è stata, pertanto, condotta sulla base di un'analisi relativa alla omogeneità di quelle che possono definirsi caratteristiche di localizzazione, riferite agli interi edifici, che possono così brevemente sintetizzarsi:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti vari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;

- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento.

Un secondo gruppo di condizioni prese in considerazione è costituito dalle *caratteristiche di esposizione* che sono riferite alla specifica unità immobiliare e pertanto diverse per ciascuna delle unità site nello stesso edificio, e sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- l'eventuale panoramicità;
- la luminosità;
- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

Un terzo gruppo di condizioni è costituito dalle *caratteristiche tipologiche* e comprende:

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive);
- caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione o di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensione, forma e distribuzione interna dei vani dell'abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per cui gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dimensione e forma delle aperture nei vani, degli aggetti, degli spazi scoperti privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni, ecc.).

L'affinità delle caratteristiche del metodo di stima sintetico con quelle utilizzate nell'ambito del metodo analitico di stima, è, in definitiva, un'ulteriore riprova tanto dell'attuale validità del metodo

sintetico quanto, e soprattutto, della puntuale e precisa interpretazione dei fenomeni di mercato che quest'ultimo può offrire.

Per applicare tale metodo di stima e dunque determinare il **prezzo base di vendita del lotto** è stata condotta un'**indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali e presso i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montesano S/M** circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima avvenute in tempi recenti che hanno fornito le seguenti quotazioni medie per metro quadrato di superficie: **€ 900,00 - € 1.200,00** per le abitazioni residenziali in buono stato di manutenzione e con finiture di discreta qualità e dotazione impiantistica non standard.

Inoltre, si sono considerati gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle **quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio** relativi al secondo semestre 2012, che sono pari alle seguenti quotazioni medie: **€ 780,00 - € 1.000,00** (zona Suburbana/FRAZIONI:PETRARO - ARENA BIANCA - SCALO LUNGO: SS 19 DELLE CALABRIE SP UMBERTO I-S.N.VALLE D AGRI)

Valutazione dei beni

Tenuto conto dell'indagine di mercato condotta nella zona e che l'immobile è stato realizzato da oltre trenta anni si assume come valore medio unitario di mercato del fabbricato comprensivo delle pertinenze e della corte con giardino antistante, così come trovasi allo stato attuale e nel rispetto delle caratteristiche di localizzazione, di esposizione e tipologiche sopra descritte, è pari a circa **1100,00 €/mq.**

Sulla base del calcolo della superficie commerciale del fabbricato, così come sopra determinata, si ha dunque:

$$552,55 \text{ mq} \times 1100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 607.805,00$$

A tale valore di partenza del bene, vengono detratte tutte quelle aliquote consistenti in:

- rettifiche catastali;
- regolarizzazioni urbanistiche;
- interventi di adeguamento alle normative tecniche e del risparmio energetico degli edifici vigenti.

L'incidenza di tali oneri, che rimangono in carico della parte acquirente è stimata a corpo per un importo complessivo pari a circa € 15.000,00 (quindicimila/00).

Pertanto, il valore finale del bene al netto delle decurtazioni effettuate e consistente nel valore da attribuire al lotto di vendita da porre a base di asta è pari a € 592.805/00 (diconsi, cinquecentonovantaduemilaottocentocinque/00).

QUESITO 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.*

Non si tratta di quota indivisa.

Ad espletamento dell'incarico affidatogli tanto il Consulente Tecnico presenta con coscienza ed obiettività.

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA

Esecuzione Immobiliare n° 8/2007 promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nei confronti di

Immobili pignorati posti in vendita in un lotto unico.

Lotto unico

UBICAZIONE: via Marcellino, Comune di Montesano S/M (SA)

DATI CATASTALI:

1. foglio 11 part 574 sub 4, cat. A/3, Cl. 2, 20 vani, Rendita: € 1342,79;
2. Foglio 11 part.lla 574, sub.5 cat. A/3, Cl. 2, 8 vani, Rendita: € 537,12;
3. Foglio 11 part.lla 574, sub.6 cat. A/3, Cl. 2, 3,5 vani, Rendita: € 234,99;
4. Foglio 11 part.lla 574, sub.7 cat. A/3, Cl. 2, 3 vani, Rendita: € 201,42.

DESCRIZIONE: complesso immobiliare indipendente su due livelli di piano destinati a civile abitazione oltre il sottotetto allo stato rustico ed incompleto confinante nell'insieme con la corte esterna di pertinenza alla quale si accede dalla SP192 denominata via Marcellino attraverso un ingresso carrabile ed uno pedonale posti alle estremità del lotto.

Il piano terra è composto da ampio soggiorno, sala pranzo comunicante con la cucina e servizio igienico, per la parte che occupa la porzione a sud del fabbricato, mentre, un ampio disimpegno con ingresso secondario posto sul prospetto ovest immette nella porzione a nord costituita da soggiorno/pranzo-cucina, servizio igienico, vano salone/camera da pranzo e camera da letto. Le due zone sono comunicanti e l'altezza utile interna è pari a 3,00 m.

Il piano primo, invece, accessibile dalla scala interna di collegamento, è composto da un disimpegno centrale dal quale si aprono: quattro camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio, un soggiorno ed una sala pranzo. L'altezza utile interna degli ambienti al piano primo è pari a 2,90 m. La superficie commerciale è pari a 552,55 mq.

L'immobile è occupato dal nucleo familiare del figlio del debitore esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 592.805/00 (diconsi, cinquecentonovantaduemilaottocentocinque/00).

Costituiscono parte integrante della presente relazione:

- Verbale delle operazioni peritali n°1; **(Allegato n.1)**
- Documentazione fotografica; **(Allegato n.2)**
- Grafici di rilievo: pianta piano terra, pianta piano primo e pianta piano sottotetto in scala 1:100; **(Allegato n.3)**
- Lettera di convocazione n°1; **(Allegato n.4)**
- Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio dei sigg. ; **(Allegato n.5)**
- Certificato dello Stato di Famiglia; **(Allegato n.6)**
- Certificato di Residenza; **(Allegato n.7)**
- Certificato di Destinazione Urbanistica; **(Allegato n.8)**
- Copia del Nulla Osta del 10/11/1969; **(Allegato n.9)**
- Copia del Nulla Osta n° 89 del 20/06/1975; **(Allegato n.10)**
- Copia della Concessione Edilizia n° 21 del 19/02/1983; **(Allegato n.11)**
- Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 236 del 04/12/1991; **(Allegato n.12)**
- Copia della Concessione Edilizia n° 65 del 18/10/1999; **(Allegato n.13)**
- Visure storiche catastali aggiornate al 24/05/2013:
 - N.C.T. Foglio 11 part. 574; **(Allegato n.14)**
 - N.C.E.U. Foglio 11 part. 574 sub 4; **(Allegato n.15)**
 - N.C.E.U. Foglio 11 part. 574 sub 5; **(Allegato n.16)**
 - N.C.E.U. Foglio 11 part. 574 sub 6; **(Allegato n.17)**
 - N.C.E.U. Foglio 11 part. 574 sub 7; **(Allegato n.18)**
 - N.C.E.U. Foglio 11 part. 574 sub 8; **(Allegato n.19)**
- Estratto di mappa in formato Wegis; **(Allegato n.20)**
- Elaborato planimetrico; **(Allegato n.21)**
- Schede Catastali:
 - Foglio 11 part. 574 sub 4; **(Allegato n.22)**
 - Foglio 11 part. 574 sub 5; **(Allegato n.23)**
 - Foglio 11 part. 574 sub 6; **(Allegato n.24)**
 - Foglio 11 part. 574 sub 7; **(Allegato n.25)**
- Frazionamento n. 128/86 del 19/12/1986; **(Allegato n.26)**
- Attestazione di avvenuta trasmissione della relazione alle parti; **(Allegato n.27)**
- Attestazione di spese sostenute;
- CD con relazione in formato PDF e Word.

Sala Consilina 03/06/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.
arch. Micaela Pugliese