

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ARCHITETTO

POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROC. ESEC. IMM. N. 80/2013



Elaborato:

Udienza:

21/02/2017

RELAZIONE DI STIMA

Giudice:

dott.ssa A.ZINGALES

ARCHITETTO

ESPERTO ESTIMATORE

Timbro e Firma

Arch. Maurizio Cocilova

Arch. Maurizio Cocilova
Via San Giacomo n. 54
84034 Padula (Sa)

maurizio.cocilova@gmail.com
maurizio.cocilova@architellisalernopec.it
tel. 0975/1900101 - 3493417093

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 80/2013

promossa dalla BANCAPULIA SPA

contro

i sigg. [REDACTED]

G.E. : Dott.ssa A. Zingales - udienza del 21/02/2017

Premessa

In data 28 Giugno 2016, la S.V. Ill.ma conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, con studio in Padula (SA) alla Via San Giacomo n. 54 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1785, quale C.T.U. nella P.E.I. 80/2013 R.G.E. promossa dalla [REDACTED]

segunte incarico:

Controlli preliminari: verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;

Quesito n. 2: procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

Quesito n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;

Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

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

Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

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

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

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

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

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

Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;

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

Quesito n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'Ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Sassano (Sa), l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio di Salerno; nonché il risultato dell'esame di atti e documenti presenti nel fascicolo d'Ufficio e reperiti in itinere.

L'accesso, unitamente al dott. Giampiero Vecchio, è stato eseguito in data 30/08/2016 presso i beni pignorati, ubicati nel Comune di Sassano.

Risposta ai quesiti sopraelencati

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

Agli atti risulta depositata relazione notarile attestante la provenienza dei beni eseguiti in capo al debitore. Il sottoscritto, per completezza, ha provveduto a richiedere ed integrare la stessa con visure e mappe catastali.

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;

Dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento in atti risultano pignorati i seguenti beni:

1. Comune di Sassano (Sa) – fabbricato, per attività produttiva, ubicato alla contrada Fontanelle snc, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio n. 11 part.IIa n. 1395 (derivante dalla soppressione, per denuncia di Tipo mappale del 15/09/2006 – prot. n. SA 0273298, dei terreni identificati alle part.IIe nn. 130 – 133 – 1329 e 1333);
2. Comune di Sassano (Sa) – terreno agricolo, ubicato alla contrada Fontanelle snc, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 11 part.IIa n. 629;
3. Comune di Sassano (Sa) – terreno agricolo con fabbricato rurale diruto, ubicato alla contrada Fontanelle snc, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 11 part.IIa n. 127;

Non grava sui beni pignorati alcun diritto reale di godimento.

Quesito n.2: 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, 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 insistono i manufatti subastati;

Dall'esame della predetta documentazione è emerso che gli immobili identificati alle part.lla nn. 130 - 133 e 1333, sui quali oggi insistono diversi corpi di fabbrica (identificati alla part.lla n. 1395), ubicati nel Comune di Sassano, sono pervenuti all' esecu

[redacted] (coniugata in comunione di beni con il sig. [redacted] in virtù di un atto di compravendita del 22/04/2003 (per il notaio [redacted] - rep. n. 162339 - trascritto il 19/05/2003 ai nn. 18039/13081) dai sigg. [redacted]

dalla sig.ra [redacted]

dal sig. [redacted]

nata a [redacted]

Mentre, gli immobili identificati alle part.lla nn. 629 e 127, sono pervenute alla sig.ra [redacted] (coniugata in comunione di beni con il sig. [redacted] in virtù di atto di compravendita del 22/04/2003 (per il notaio [redacted] - rep. n. 162338 - trascritto il 19/05/2003 ai nn. 18038/13080) dai sigg. [redacted]

dal [redacted]

sig. [redacted]

Ai sig.r [redacted]

nata a [redacted]

[redacted] i beni identificati alle part.lla nn. 127, 130, 131, 132 e 133, sono pervenuti in virtù di denuncia di successione n. 88, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 04/03/1983 ai nn. 5826/5068 per morte dal sig. [redacted] e deceduto il [redacted]

A quest'ultimo i beni identificati alle part.lla nn. 127, 130, 131, 132 e 133, sono pervenuti con atto di divisione (notaio ~~XXXXXXXXXX~~ del 18/01/1953, trascritto il 17/02/1953 ai nn. 2889/2621).

Non risulta, pertanto, garantita la continuità delle trascrizioni in quanto non vi è prova della trascrizione dell'accettazione dell'eredità del de cuius [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] potrà essere colmata provvedendo alla trascrizione dei suelencati atti di compravendita quali atti di accettazione tacita dell'eredità.

Il bene, oggi pignorato e identificato alla part.lla n. 1395, composto da corpi di fabbrica a formare un impianto di acquacoltura, deriva dalle particelle nn. 130 - 133 - 1329 - 1333 soppresse per denuncia di tipo mappale del 15/09/2006 n. 273298.1/2006 in atti dal 15/09/2006 (prot. n. SA 0273298).
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Quesito n.3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;

Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Sassano (Sa)

Bene n. 1

Ubicazione	Comune di Sassano (Sa) in contrada Fontanelle snc
Caratteristiche sommarie	Complesso produttivo di acquacoltura formato da alloggio custode, laboratorio di analisi, deposito, ricovero mezzi e avannolteria.
Dati Catastali	Foglio n. 11 part.lla n. 1395 del N.C.E.U.
Categoria catastale	Categoria catastale D/10 - rendita catastale di € 19.000,00.

Descrizione del bene

Il bene è ubicato nel Comune di Sassano ed è individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 1395. Il bene, oggi pignorato, deriva dalle particelle nn. 130 - 133 - 1329 - 1333

soppresse per denuncia di tipo mappale del 15/09/2006 n. 273298.1/2006 in atti dal 15/09/2006 (prot. n. SA 0273298)

L'intero impianto per l'attività di acquacoltura nasce nel 2002 a seguito di richiesta di Concessione Edilizia da parte della sig.ra [REDACTED]. Il Comune di Sassano rilascia nell'anno 2003 una Concessione Edilizia n. 25/02 del 13/05/2003 per la realizzazione, sui terreni identificati in catasto al foglio n. 11 part. l. n. 130 - 133 - 1329 - 1333, n. 4 corpi di fabbrica come di seguito descritti: N. 1 fabbricato (chiamato CORPO "B") sviluppato su due piani fuori terra con sovrastante copertura da adibire ad alloggio per il custode dell'impianto al piano primo e per il laboratorio di analisi con ufficio, bagno e archivio al piano terra; N. 2 fabbricati (chiamati CORPI "C e D"), sviluppati su un unico piano fuoriterra, da destinare a depositi e ricovero mezzi; N. 1 fabbricato, sviluppato su un unico piano fuoriterra, da destinare a stazione di pompaggio; N. 5 vasche per la coltivazione; N. 1 fabbricato (chiamato CORPO "A"), sviluppato su un unico piano fuoriterra, da destinare a avannotteria.

Tutto il progetto per la realizzazione di un'attività di acquacoltura, è stato assentito con Concessione Edilizia n. 25/2002 del 13/05/2003. A seguire, per avvenute modifiche dell'ubicazione nel lotto dei singoli corpi venne rilasciata una Concessione Edilizia n. 14/2004 del 20/05/2004 in Variante alla C.E. Del 2003. Inoltre, per modifiche interne al corpo di fabbrica da destinare a residenza del custode e alle analisi, venne denunciata una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività edilizia) il 24/08/2004 al prot. n. 5544.

Tutta l'attività possiede Certificazione di Agibilità rilasciato dal Comune di Sassano il 11/12/2006 - prot. n. 6631.

Tutti i fabbricati, così come assentiti, risultano ancora destinati ad uso attività di acquacoltura. In generale, le condizioni dei singoli corpi di fabbrica non sono mutate e si rifanno all'anno 2003, anno di realizzazione dei lavori di realizzazione. Il contesto di appartenenza è quello rurale del paese, caratterizzato da edifici con destinazione d'uso principalmente agricola. La zona è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed è lontana dai servizi più importanti. Tutta la proprietà è composta da una corte esterna chiusa

recintata perimetrale e da un cancello in ferro, collegato direttamente con la strada sterrata che collega con la principale.

La struttura dei fabbricati è in c.a. intelaiato con solai intermedi in laterocemento.

Il singoli corpi di fabbrica hanno le seguenti destinazioni d'uso e caratteristiche planimetriche:

CORPO A - AVANNOTTERIA

PIANO TERRA (altezza utile media di metri 5,10) composto da un unico ambiente con tetto a capanna con all'interno installate diverse vasche per l'accrescimento.

CORPO B – LOCALI ANALISI E RESIDENZA DEL CUSTODE

PIANO TERRA (altezza utile di metri 2,70) composto da ingresso con vano scala, un locale ufficio, due locali per le analisi (oggi depositi), un archivio, un bagno ed un portico esterno.

PIANO PRIMO (altezza utile di metri 2,70) alloggio composto dal vano scala, un ingresso/soggiorno, una cucina, due bagni contigui, n. 3 camere da letto e n. 3 balconi.

CORPI C e D – LOCALI DEPOSITO E RICOVERO MEZZI DELL'AZIENDA

PIANO TERRA (altezza utile di metri 5,00) composto da due unici vani con copertura a capanna e destinati a magazzino per il deposito e il ricovero dei mezzi dell'azienda.

CORPI STAZIONE DI POMPAGGIO

PIANO TERRA (altezza utile di metri 2,70) composto da un unico vano per la stazione di pompaggio di tutto l'impianto di acquacoltura;

CORPO VASCHE

PIANO TERRA composto da n. 5 vasche di lunghezza 104 metri cadauno e larghe 5 metri.

Dal primo accesso ai beni è emersa l'esistenza di un laghetto artificiale, non compreso nel progetto assentito per la realizzazione dell'intero impianto dell'azienda. Tale laghetto, oggi utilizzato per la pesca sportiva, può essere oggetto di sanatoria edilizia e tale onere è stato preso in considerazione nella stima definitiva di tale lotto.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato nel 2003, è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma, è fornito di

impianto termico e gli infissi presentano caratteristiche tali da permettere un discreto risparmio energetico.

L'attività viene gestita dal sig. [REDACTED] mentre, il piano abitativo del corpo "B" risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] con regolare contratto di lavoro e di occupazione dello stesso ai fini alloggiativi con l'azienda del sig. [REDACTED]

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

Bene n. 2

<i>Ubicazione</i>	Comune di Sassano (Sa) in contrada Fontanelle snc
<i>Caratteristiche sommarie</i>	Terreni con fabbricato rurale annesso.
<i>Dati Catastali</i>	Foglio n. 11 part.lla n. 127 e 629 del N.C.T.
<i>Categoria catastale</i>	_part.lla n. 127 Fabbricato rurale di are 03 ca 79. _part.lla n. 629 Terreno seminativo di classe 4, are 25 ca 30 R.D. € 9,80 e R.A. € 13,07.

Descrizione del bene

Dal sopralluogo effettuato in sede di primo accesso ai presenti beni pignorati, non è stato possibile accedere al fabbricato rurale, privo di accatastamento per inagibilità dello stesso, essendo nello stato di rudere e privo di solai interni pericolanti ed in parte crollati. Il fabbricato, accessibile direttamente dalla strada, presenta una struttura portante in muratura con intonaco interno ed esterno. I solai in legno sono in pessimo stato e la copertura, anch'essa in legno con manto di tegole versa in cattive condizioni. Il bene è privo di porte esterne per essere state sfondate e all'interno potrebbe accedere chiunque. Non presenta condizioni tali da poter essere considerato un immobile agibile.

Il bene, risulta ancora destinato ad uso residenziale ed è sviluppato su due livelli più sottotetto. Gli infissi esterni sono in cattivo stato di conservazione ed alcuni mancanti.

Per tale bene non è stato possibile eseguire un rilievo metrico e fotografico degli ambienti interni e si è proceduto al rilievo volumetrico solo dall'esterno.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, tale corpo non risultano conforme a nessuna norma in materia edilizia ed impiantistica.

I locali non risultano occupati ma sono nella disponibilità degli esecutati.

La sua realizzazione risale ad anni precedenti al 01/09/1967 e pertanto legittimo. Infine, il bene ha una corte esterna di mq

In tale lotto, insieme al bene suddetto formato da un fabbricato rurale con annesso terreno di pertinenza, vi è anche il terreno identificato alla part.lla n. 629 di 2530,00 mq. Tale fondo rurale è ben identificabile sul posto ed ha una forma irregolare e confinante con la part. lla n. 127. Attualmente il terreno è incolto e non presenta segni di utilizzazione. La sua destinazione catastale è quella seminativa.

Tali beni sono identificabili come lotto N. 2 per la vendita - LOTTO N. 2

Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

Dalla documentazione in atti risultano pignorati i seguenti beni:

1. Comune di Sassano (Sa) – fabbricato, per attività produttiva, ubicato alla contrada Fontanelle snc, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio n. 11 part.lla n. 1395 (derivante dalla soppressione, per denuncia di Tipo mappale del 15/09/2006 – prot. n. SA 0273298, dei terreni identificati alle part.lle nn. 130 – 133 – 1329 e 1333);
2. Comune di Sassano (Sa) – terreno agricolo, ubicato alla contrada Fontanelle snc, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 11 part.lla n. 629;
3. Comune di Sassano (Sa) – terreno agricolo con fabbricato rurale diruto, ubicato alla contrada Fontanelle snc, identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 11 part.lla n. 127;

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

LOTTO N.1

<p>LOTTO N. 1</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p>	<p>Complesso produttivo di acquacoltura formato da alloggio custode, laboratorio di analisi, deposito, ricovero mezzi e avannotteria.</p>
<p>DATI CATASTALI</p>	<p>Foglio n. 11 part.lla n. 1395</p>
<p>UBICAZIONE</p>	<p>Sassano (SA) alla contrada Fontanelle snc</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	
<p>Il bene è ubicato nel Comune di Sassano ed è individuato nel N.C.E.U. alla particella n. 1395. Il bene, oggi pignorato, deriva dalle particelle nn. 130 - 133 - 1329 - 1333 soppresse per denuncia di tipo mappale del 15/09/2006 n. 273298.1/2006 in atti dal 15/09/2006 (prot. n. SA 0273298)</p> <p>L'intero impianto per l'attività di acquacoltura nasce nel 2002 a seguito di richiesta di Concessione Edilizia da parte della sig.ra ██████████. Il Comune di Sassano rilascia nell' anno 2003 una Concessione Edilizia n. 25/02 del 13/05/2003 per la realizzazione, sui terreni identificati in catasto al foglio n. 11 part.lla nn. 130 - 133 - 1329 - 1333, n. 4 corpi di fabbrica come di seguito descritti: N. 1 fabbricato (chiamato CORPO "B") sviluppato su due piani fuori terra con sovrastante copertura da adibire ad alloggio per il custode dell'impianto al piano primo e per il laboratorio di analisi <u>oggi adibiti a depositi</u>) con ufficio, bagno e archivio al piano terra; N. 2 fabbricati (chiamati CORPI "C e D"), sviluppati su un unico piano fuoriterra, da destinare a depositi e ricovero mezzi; N. 1 fabbricato, sviluppato su un unico piano fuoriterra, da destinare a stazione di pompaggio; N. 5 vasche per la coltivazione; N. 1 fabbricato (chiamato CORPO "A"), sviluppato su un unico piano fuoriterra, da destinare a avannotteria.</p> <p>Tutti i fabbricati, così come assentiti, risultano ancora destinati ad uso attività di acquacoltura. In generale, le condizioni dei singoli corpi di fabbrica non sono mutate e si rifanno all'anno 2003, anno di realizzazione dei lavori di realizzazione. Il contesto di appartenenza è quello rurale del paese, caratterizzato da edifici con destinazione d'uso</p>	

principalmente agricola. La zona è facilmente raggiungibile da tutti i mezzi di trasporto ed è lontana dai servizi più importanti. Tutta la proprietà è composta da una corte esterna chiusa recintata perimetrale e da un cancello in ferro, collegato direttamente con la strada sterrata che collega con la principale.

La struttura dei fabbricati è in c.a. intelaiato con solai intermedi in laterocemento.

Il singoli corpi di fabbrica hanno le seguenti destinazioni d'uso e caratteristiche planimetriche:

CORPO A - AVANNOTTERIA

PIANO TERRA (altezza utile di metri 5,10) composto da un unico ambiente con tetto a capanna con all'interno installate diverse vasche per l'accrescimento.

CORPO B – LOCALI ANALISI E RESIDENZA DEL CUSTODE

PIANO TERRA (altezza utile di metri 2,70) composto da ingresso con vano scala, un locale ufficio, due locali per le analisi, un archivio, un bagno ed un portico esterno.

PIANO PRIMO (altezza utile di metri 2,780) alloggio composto dal vano scala, un ingresso/ soggiorno, una cucina, due bagni contigui, n. 3 camere da letto e n. 3 balconi.

CORPI C e D – LOCALI DEPOSITO E RICOVERO MEZZI DELL'AZIENDA

PIANO TERRA (altezza utile di metri 5,00) composto da due unici vani con copertura a capanna e destinati a magazzino per il deposito e il ricovero dei mezzi dell'azienda.

CORPI STAZIONE DI POMPAGGIO

PIANO TERRA (altezza utile di metri 2,70) composto da un unico vano per la stazione di pompaggio di tutto l'impianto di acquacoltura;

CORPO VASCHE

PIANO TERRA composto da n. 5 vasche di lunghezza 104 metri cadauno e larghe 5 metri.

Dal primo accesso ai beni è emersa l'esistenza di un laghetto artificiale, non compreso nel progetto assentito per la realizzazione dell'intero impianto dell'azienda. Tale laghetto, oggi utilizzato per la pesca sportiva, può essere oggetto di sanatoria edilizia e tale onere è stato preso in considerazione nella stima definitiva di tale lotto.

Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, il fabbricato, realizzato nel 2003, è adeguato alle odierne norme in materia antisismica, gli impianti sono a norma, è fornito di impianto termico e gli infissi presentano caratteristiche tali da permettere un discreto risparmio energetico.

L'attività viene gestita dal sig. [REDACTED] mentre, il piano abitativo del corpo "B" risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] con regolare contratto di lavoro e di occupazione dello stesso ai fini alloggiativi con l'azienda del sig. [REDACTED]

CATEGORIA E CONSISTENZA CATASTALE	_Categoria catastale D/10 -rendita catastale di € 19.000,00 -
TIPOLOGIA	Impianto produttivo di acquacoltura
CONFINI	I beni confinano con altre proprietà identificate a Nord con la part.Illa n. 1335, a sud con le part.Ille nn. 628 - 1332 - 625, ad est con la stradina vicinale e ad ovest con le part.Ille n. 1331 - 1330 - 1334 e con il torrente "Sottane".
CONTESTO	Zona "E" agricola del vigente Piano Urbanistico Comunale.
CONDIZIONI	Buono stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	Tutto il progetto per la realizzazione di un'attività di acquacoltura, è stato assentito con Concessione Edilizia n. 25/2002 del 13/05/2003. A seguire, per avvenute modifiche dell'ubicazione nel lotto dei singoli corpi venne rilasciata una Concessione Edilizia n. 14/2004 del 20/05/2004 in Variante alla C.E. Del 2003. Inoltre, per modifiche interne al corpo di fabbrica da destinare a residenza del custode e alle analisi, venne denunciata una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività edilizia) il 24/08/2004 al prot. n. 5544. <u>All'interno dell'azienda, come già sopra descritto, si è rilevato un laghetto artificiale non autorizzato e quindi oggetto di illecito</u>

	urbanistico. Tale laghetto può essere oggetto di denuncia di Sanatoria edilizia attraverso giusto progetto e pagamento degli oneri urbanistici e di oblazione. Per fare questo si stimano € 5.000,00 che verranno detratti dalla Stima finale del lotto.
AGIBILITA'	Tutta l'attività possiede Certificazione di Agibilità, rilasciata dal Comune di Sassano il 11/12/2006 - prot. n. 6631.
IMPIANTI	Gli impianti sono a norma.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUPERFICI

CORPO "B" -Alloggio custode e analisi		Esposizione			coefficienti	Sup. comm. MQ
	Dest.		Sup. netta	Sup.lorda		Sup. comm. MQ
PIANO TERRA	Ingresso/van o scala	Sud- Ovest	28,23	31,50	1,00	31,50
	Ufficio	Sud	15,06	17,80	1,00	17,80
	Bagno	Sud	5,11	7,00	1,00	7,00
	Archivio	Ovest	14,53	16,40	1,00	16,40
	Laboratorio 1	Nord /Est	18,57	21,70	1,00	21,70
	Laboratorio 2	Nord /Ove st	27,58	31,70	1,00	31,70
	Portico	Sud	14,13	14,13	0,35	4,90
PIANO PRIMO	Dis./vano scala	Buio	9,70	11,70	1,00	11,70
	Soggiorno	Sud	32,32	35,20	1,00	35,20
	Cucina	Sud	9,93	12,30	1,00	12,30
	Bagno 1	Est	5,16	6,10	1,00	6,10
	Bagno 2	Nord	4,67	6,00	1,00	6,00
	Camera da letto n. 1	Ovest	10,67	13,20	1,00	13,20
	Camera da letto n. 2	Nord	8,66	9,90	1,00	9,90
	Camera da letto n. 3	Est	13,86	16,60	1,00	16,60
	Balcone n. 1	Sud	4,66	4,66	0,35	1,60
	Balcone n. 2	Sud	4,42	4,42	0,35	1,55
	Balcone n. 3	Nord /Est	6,48	6,48	0,35	2,25
TOTALE			233,74	266,79		MQ 247,00

CORPO "A" -Avannotteria	Esposizione				coefficienti	Sup. comm. MQ
	Dest.		Sup. netta	Sup.lorda		Sup. comm. MQ
PIANO TERRA	<i>Avannotteria</i>		298,68	305,00	1,00	305,00
TOTALE			298,68	305,00		MQ 305,00

CORPO "C" -Deposito	Esposizione				coefficienti	Sup. comm. MQ
	Dest.		Sup. netta	Sup.lorda		Sup. comm. MQ
PIANO TERRA	<i>Deposito</i>		108,28	110,00	1,00	110,00
TOTALE			108,28	110,00		MQ 110,00

CORPO "D" -Ricovero mezzi	Esposizione				coefficienti	Sup. comm. MQ
	Dest.		Sup. netta	Sup.lorda		Sup. comm. MQ
PIANO TERRA	<i>Ricovero mezzi</i>		106,93	110,00	1,00	110,00
TOTALE			106,93	110,00		MQ 110,00

A tali corpi principali di fabbrica si aggiungono la stazione di pompaggio, le vasche e tutto il terreno di pertinenza dell'intera azienda di acquacoltura che si elencano e si dettagliano di seguito:

CORPO -Stazione di pompaggio	Esposizione				coefficienti	Sup. comm. MQ
	Dest.		Sup. netta	Sup.lorda		Sup. comm. MQ
PIANO TERRA	<i>Stazione di pompaggio</i>		20,00	30,00	1,00	30,00
TOTALE			20,00	30,00		MQ 30,00

N. 5 Vasche			coefficienti	Sup. comm. MQ
	Sup. netta	Sup.lorda		Sup. comm. MQ
	4300,00	4300,00	0,10	430,00
TOTALE	4300,00	4300,00		MQ 430,00

Terreno di pertinenza con laghetto artificiale			coefficienti	Sup. comm. MQ
	Sup. netta	Sup.lorda		Sup. comm. MQ
	25.907,00	20.700,00	1,00	20.700,00
TOTALE	25.907,00	20.700,00		MQ 20.700,00

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL TERRENO DI PERTINENZA DELL'AZIENDA E' STATA DECURTATA DELLE STRUTTURE EDILIZIE PRESENTI SU DI ESSA.

LOTTO N.2

LOTTO N. 2	Terreni agricoli con fabbricato rurale
DATI CATASTALI	Foglio n. 11 part.lla n. 127 e 629
UBICAZIONE	Sassano (SA) alla contrada Fontanelle snc
DESCRIZIONE	
<p>Dal sopralluogo effettuato in sede di primo accesso ai presenti beni pignorati, non è stato possibile accedere al fabbricato rurale, privo di accatastamento per inagibilità dello stesso, essendo nello stato di rudere e privo di solai interni pericolanti ed in parte crollati. Il fabbricato, accessibile direttamente dalla strada, presenta una struttura portante in muratura con intonaco interno ed esterno. I solai in legno sono in pessimo stato e la copertura, anch'essa in legno con manto di tegole versa in cattive condizioni. Il bene è privo di porte esterne per essere state sfondate e all'interno potrebbe accedere chiunque. Non presenta condizioni tali da poter essere considerato un immobile agibile.</p> <p>Il bene, risulta ancora destinato ad uso residenziale ed è sviluppato su due livelli più sottotetto. Gli infissi esterni sono in cattivo stato di conservazione ed alcuni mancanti.</p> <p>Per tale bene non è stato possibile eseguire un rilievo metrico e fotografico degli ambienti interni e si è proceduto al rilievo volumetrico solo dall'esterno.</p> <p>Dal punto di vista della conformità alle norme odierne, tale corpo non risultano conforme a nessuna norma in materia edilizia ed impiantistica.</p> <p>I locali non risultano occupati ma sono nella disponibilità degli esecutati.</p> <p>Infine, il bene ha una corte esterna di mq .</p> <p>In tale lotto, insieme al bene suddetto formato da un fabbricato rurale con annesso terreno di pertinenza, vi è anche il terreno identificato alla part.lla n. 629 di 2530,00 mq. Tale fondo rurale è ben identificabile sul posto ed ha una forma irregolare e confinante con la part. lla n. 127. Attualmente il terreno è incolto e non presenta segni di utilizzazione. La sua destinazione catastale è quella seminativa.</p>	
CATEGORIA E CONSISTENZA	_Categoria catastale D/10 -rendita catastale

CATASTALE	di € 19.000,00 –
TIPOLOGIA	Terreni agricoli con struttura in muratura (rudere)
CONFINI	I beni confinano con altre proprietà identificate a Nord con la part.lla n. 628 e il torrente "Sottane", a sud con la strada principale, ad est con la part.lla n. 129 e ad ovest con le part.lle n. 626 - 126 e con il torrente "Sottane".
CONTESTO	Zona "E" agricola del vigente Piano Urbanistico Comunale.
CONDIZIONI	Cattivo stato di conservazione.
CONFORMITA' URBANISTICA	La realizzazione della struttura edilizia residenziale risale ad anni precedenti al 01/09/1967 e pertanto legittima.
AGIBILITA'	Non esiste agibilità
IMPIANTI	Gli impianti non sono a norma.

SUPERFICI

La superficie del fabbricato è il risultato della somma dei due piani utili e del sottotetto.

FABBRICATO RURALE F.11 part.lla n. 127			coefficienti	Sup. comm. MQ
	Sup. netta	Sup.lorda		Sup. comm. MQ
	210,00	250,00	1,00	250,00
TOTALE	210,00	250,00		MQ 250,00+530,00 mq di terreno

TERRENO F.11 part.lla n. 629			coefficienti	Sup. comm. MQ
	Sup. lorda			Sup. comm. MQ
	2530,00		1,00	2530,00
TOTALE	2530,00			MQ 2530,00

Quesito n. 6: alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

Il bene identificato al n. 1 è stato assentito con Concessione Edilizia n. 25/2002 del 13/05/2003. A seguire, per avvenute modifiche dell'ubicazione nel lotto dei singoli corpi venne rilasciata una Concessione Edilizia n. 14/2004 del 20/05/2004 in Variante alla C.E. Del 2003. Inoltre, per modifiche interne al corpo di fabbrica da destinare a residenza del custode e alle analisi, venne denunciata una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività edilizia) il 24/08/2004 al prot. n. 5544. All'interno dell'azienda, come già sopra descritto, si è rilevato un laghetto artificiale non autorizzato e quindi oggetto di illecito urbanistico. Tale laghetto può essere oggetto di denuncia di Sanatoria edilizia attraverso giusto progetto e pagamento degli oneri urbanistici e di oblazione. Per fare questo si stimano € 5.000,00 che verranno detratti dalla Stima finale del lotto.

Il bene identificato al numero 2 risale ad anni precedenti al 01/09/1967 e, pertanto, legittimo.

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

I beni risultano occupati dai debitori.

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

Non insistono vincoli.

Il bene non ricade su suolo demaniale.

Il bene non è gravato da livello o uso civico.

Il bene non ha avuto spese di gestione e di manutenzione.

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

Per il bene pignorato vale la seguente formalità pregiudizievole:

- trascrizione pignoramento immobiliare trascritto il 25/09/2013 ai nn. 34194/28433 a favore di [REDACTED]
- ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] in data 13/01/2005 ai nn. 2164/244.

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

I beni non ricadono su suolo demaniale.

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

Non vi sono altri pesi o oneri.

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

Per l'immobile pignorato non esistono spese di gestione o altri eventuali procedimenti in corso. Per l'eventuale acquirente, l'immobile necessita di denuncia di abuso edilizio per la realizzazione del laghetto artificiale. Per tale abuso dovrà fare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria e pagare gli oneri urbanistici ed oblativi. Stima una spesa di circa € 5.000,00 che verranno detratti dalla stima del lotto n. 1.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni;

Alla luce dell'attuale conformazione planimetrica, della destinazione d'uso e distributiva dei beni oggetto di pignoramento, si è deciso di procedere alla suddivisione in due singoli lotti, comprendenti nel primo tutta la proprietà formante l'azienda di acquacoltura ed un secondo lotto comprensivo degli altri terreni pignorati contenenti un fabbricato rurale in stato di abbandono e inagibile.

Quindi, 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 dell'Agenzia del Territorio riferite alla realizzazione di fabbricati residenziali e terziari in aree rurali del Comune di Sassano, relativi al primo semestre dell'anno 2016.

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;
- Velustà;
- 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;
- OPERE DA SANARE.

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO N. 1

Bene n. 1 – Complesso produttivo di acquacoltura, identificata nel N.C.E.U. al foglio n. 11 part.IIa n. 1395.

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 880,00 al metro quadrato (per i fabbricati) ed € 5,00 (per il terreno) e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 1.230,00 e di MQ 20.700,00 del Terreno) e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare è di € 800,00/mq per la parte costruita ed € 5,00/mq per il terreno.

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 1.080.000,00 (euro UNMILIONEZEROTTANTAMILA/00).

A tale valore vanno detratti i costi per la sanatoria edilizia del laghetto artificiale, pari ad € 5.000,00.

Il valore di stima finale è pertanto pari a € 1.075.000,00 (euro UNMILIONEZEROSETTANTACINQUEMILA/00).

Per tale bene è confermato il valore di stima.

LOTTO N. 2

Beni n. 2 e 3 – Terreni agricoli con fabbricato rurale a destinazione residenziale, identificati nel N.C.T. al foglio n. 11 part.IIe nn. 127 e 629.

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 720,00 al metro quadrato (per il fabbricato) ed € 3,50 (per il terreno) e tenuto conto delle considerazioni suesposte, della superficie commerciale del lotto (quantificabili in MQ 250,00 + 530 MQ di terreno e di MQ

2530,00 del Terreno identificato alla part.IIIa n. 629) e dei coefficienti applicati il valore di stima al mq da applicare è di € 200,00/mq per il fabbricato ed € 3,50/mq per i terreni.

Quindi, la stima per tale lotto è di Euro 60.000,00 (euro CINQUANTOTTOMILA/00).

Per tale bene è confermato il valore di stima.

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

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

Quesito n. 14: acquisire la certificazione di stato civile, dell'Ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;

Isigg. [REDACTED] risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

2. Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.III.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta, che il valore di stima dei beni staggiti è pari ad € 1.135.000,00 formante n. 2 lotti per la vendita.

Lagonegro, 20/01/2017

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova

Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Verbale di accesso e di immissione in possesso;
- Allegato n. 2 – Visure catastali e estratti planimetrici – Elenco formalità;
- Allegato n. 3 – Documentazione dell'Area Tecnica del Comune di Sassano e grafici allegati;
- Allegato n. 4 – Rilevo;
- Allegato n. 5 – Documentazione Fotografica;
- Allegato n. 6 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio
- Allegato n. 7 – CD-Rom con file relazione e reperto fotografico.