



TRIBUNALE DI LAGOMEGRO

PREMESSA E SITUAZIONE GENERALE

OGGETTO: PERIZIA TECNICA RELATIVA AD IMMOBILI

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ) EX TRIBUNALE DI SALA CONSILINA (SA)	
Tipo di procedimento:	Esecuzione Immobiliare post Legge 80
Numero di Ruolo generale:	R.G.E. 66/2013 + R.G.E. 68/2016
Giudice:	Dott. VINCENZO D'AMBROSIO

A:	attore principale	[REDACTED] awocatoteodoro@pec.it
	Creditore ipotecario	[REDACTED] awluigiadinolfi@pec.ordineforense.salemo.it
	Creditore intervenuto	[REDACTED]
A:	convenuto principale	[REDACTED] awvgiuseppegallitiello@cnfpec.it
A:	Custode giudiziario	[REDACTED] francescosamo@pec.studiopolverino.it

Prima di procedere alla stesura della Relazione Tecnica, è necessario riepilogare in maniera sintetica gli atti ed i procedimenti susseguitesisi dalla nomina del CTU.

Nell'udienza del 20/02/2017 il sottoscritto arch. MARCO CANTELM, nato a [REDACTED] con studio arkstudio.cad@live.it arkstudio@pec.it veniva nominato C.T.U. nella causa indicata in epigrafe.

Considerato che in data:

- **06 marzo 2017** il sottoscritto procedeva alla redazione dei CONTROLLI PRELIMINARI (RICHIESTI

DAL G.E.) per la "Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo C.P.C.";

Marco Caufflini archilella _ Cc^sufente Tecricodi UIFc'o



- 25 **maggio** 2017 nell'udienza tenuta dal G.E. Dr. Alessandra Zingales, chiarite tutte le problematiche sollevate nell'atto dei controlli preliminari, si invitava il sottoscritto a procedere nelle operazioni di stima degli immobili pignorati;
- 26 **settembre** 2017 viene sostituito il G.E. con rinvio dell'udienza al 11 **dicembre** 2017;

in data **24 ottobre 2017** si svolgeva sopralluogo ed identificazione dei beni pignorati, procedendo alla verifica degli immobili ed al rilievo fotografico per la constatazione delle condizioni degli stessi oggetto di stima.

Il sopralluogo è stato regolarmente verbalizzato e sottoscritto dal CTU e dalla sola parte convenuta sig. [REDACTED] [REDACTED] presenti al sopralluogo.

Il figlio [REDACTED] non era presente al sopralluogo (come documentato nel verbale) e dalla ricevuta di ritorno della Raccomandata risulta irreperibile. Avendo chiesto informazioni del figlio ai signori [REDACTED] gli stessi mi rispondevano che lavora negli [REDACTED]. Comunque, il sottoscritto ha potuto effettuare la visita ai locali di proprietà del sig. [REDACTED] in quanto gli stessi sono stati aperti con chiavi in possesso alla madre, che mi accompagnava durante la visita.

CIÒ PREMESSO:

Io scrivente C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuati i necessari sopralluoghi, per quanto riscontrato negli atti e di fatto, presenta la **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**.

OGGETTO DELLA CAUSA:

Il [REDACTED] [REDACTED] intende procedere alla vendita dei beni di proprietà di:

[REDACTED] entrambi domiciliati in via [REDACTED]);

pignorati con atto n. 707/2013, sui beni immobili come da Certificazione Notarile Sostitutiva (art. 1 Legge n. 302/98), redatta in data 12/03/2014 dalla Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Salerno, con studio ivi in via Velia n. 45, trascrizione del 30/10/2013 n. ordine [REDACTED] e n. particolare [REDACTED], e precisamente:

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

[REDACTED] redatta in [REDACTED] 06 marzo 2017 e consegnata con chiarimenti in udienza del 25 maggio 2017.



QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetti del pignoramento

Così come da Certificazione Notarile Sostitutiva (art. 1 Legge n. 302/98), redatta in data 12/03/2014 dalla Dott.ssa [redacted], Notaio in Salerno, con studio ivi in via Velia n. 45, relativamente agli immobili pignorati con atto n. 707/2013, trascrizione del 30/10/2013 n. ordine [redacted] n. particolare [redacted] e confermati con successiva nota del 09 agosto 2017.

IMMOBILE N. 1									
Comune censuario	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	vani	Via	Piano	
Sassano	Fabbricati	14	178	-	A/8	7,5	San Pietro n. 3	T-1-2	
Proprietà:		[redacted]							
Atto di acquisto derivativo:		[redacted]							

IMMOBILE N. 2									
Comune censuario	Cotosto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Mq	Via	Piano	
Sassano	Fabbricati	14	1417 (ex 177)	*	C/6	47	San Pietro	T	
Proprietà:		[redacted]							
Atto di acquisto derivativo:		[redacted]							

IMMOBILE N. 3									
Comune censuario	Cotosto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Mq	Via	Piano	
Sassano	Fabbricati	14	1180	*	C/6	56	Diaz	T	
Proprietà:		[redacted]							
Atto di acquisto derivativo:		[redacted]							

IMMOBILE N. 4								
Comune censuario	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Are	Via	Piano	
Sassano	Terreni	14	172	*	2.00	Contra da Fontana	T	
Proprietà:		[redacted]						
Atto di acquisto derivativo:		[redacted]						

IMMOBILE N. 5								
Comune censuario	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Are	Via	Piano	
Sassano	Terreni	14	1181	-	1.50	Contra da Fontana	T	
Proprietà:		[redacted]						
Atto di acquisto derivativo:		[redacted]						



Firmato Da: CANTELM MARCO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303e65222a23456523de7eb9a8b409f2



QUESITO N.2

PERIZIA TECNICA DI UFFICIO
Pfec. Eln° 66/2013+R.G.E. 68/2016



Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale

**PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ'
IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Verifica dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati fra la trascrizione del pignoramento in data 29/11/2013 e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

IMMOBILE H.1								
Comune censuario	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	vani	Via	Piano
Sassano	Fabbricati	14	178	-	A8	7.5	San Pietro n. 3	T-1-2
Proprietà:	[REDACTED]							
Atto di acquisto derivativo:	[REDACTED]							
Intestati in data ontecedente:	[REDACTED]							



4/13 | Marca Cantelmi architetto _ Consulente Tecnico di Ufficio
] Via hochà. s.ac. - c.ap. 31039 Teogiano (SA) - email grtetudb.carijrh.it PEC: arlstid@ccce.it - Tef/fa< 0975.73B75 fti 339L4970 SI



IMMOBILE N. 2								
Comune censuario	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Mq	Via	Piano
Sassano	Fabbricati	14	1417 (ex 177)	*	C/6	47	San Pietro	T
Proprietà: [REDACTED]								
Atto di acquisto derivativo: [REDACTED]								
Particella originaria: [REDACTED]								

IMMOBILE N. 3								
Comune censuario	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Mq	Via	Piano
Sassano	Fabbricati	14	1180	-	C/6	56	Diaz	T
Proprietà: [REDACTED]								
Atto di acquisto derivativo: [REDACTED]								
Intestati in dota antecedente: [REDACTED]								

IMMOBILE N. 4								
Comune censuario	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Are	Via	Piano	
Sassano	Terreni	14	172	*	2,00	Contrada Fontana	T	
[REDACTED]								
[REDACTED]								

IMMOBILE 11.5								
Comune censuario	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Are	Via	Piano	
Sassano	Terreni	14	1181	-	1,50	Contrada Fontana	T	
Proprietà: [REDACTED]								
Atto di acquisto derivativo: [REDACTED]								

Formazione dei lotti

LOTTO n. 1			
IMMOBILE	Foglio	Particella	Confini
1	14	178	Via San Pietro, Part. 179, Part. 182 e part. 1417
2	14	1417	Via San Pietro, Part. 175, Part. 1498 e part. 178

LOTTO n. 2			
IMMOBILE	Foglio	Particella	Confini
5	14	1180	Via San Pietro, Via Diaz, Part. 146, Part. 1181

N.B. Per quanto riguarda gli immobili n. 4 (foglio n. 14 particella n. 172) e n. 5 (foglio n. 14 particella n. 1181) non è possibile considerarli in lotti in quanto non risultano accatastati al Catasto Fabbricati, ma ancora riportati al Catasto Terreni, per cui per poter procedere su questi ultimi alla individuazione dei LOTTI è indispensabile dapprima accatastarli mediante apposita denuncia all'Agenzia delle Entrate. Le operazioni necessarie inerenti l'accatastamento prevedono il rilievo, la costituzione del tipo mappale e del DOGFA con eventuale frazionamento, considerato la non esatta corrispondenza tra i box-garage esistenti e le attuali particelle n. 1181, 171 e 172, come si evince facilmente anche dalla sovrapposizione tra ortofoto e planimetria catastale.

Per cui, in attesa di eventuale autorizzazione del G.E., con la presente perizia il sottoscritto procederà alla stima dei soli immobili esattamente individuati in Catasto.

Marco Cantelmi architetto (kvsulEnte Tecnico di Ufficio
Via bchia. s.ac. - e.3.p. 84033 Tec-aono (SA) - email srhtudb.cad@live.it PoC - arbitr@blpec.it - Tel/fax D975.73G75 Rx 333.497DG21

S/13
ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITO N. 3

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

LOTTO N. 1

Il lotto n. 1 si compone di un edificio residenziale per civile abitazione e di un box-garage di sua pertinenza. **L'edificio di abitazione** (individuato in catasto al **foglio n. 14 particella n. 178**) è posto a ridosso della via San Pietro, con accesso diretto dalla stessa mediante una piccola scala che giunge al piano terrazzo (solaio della particella n. 1417) e da cui si accede all'edificio. Il fabbricato, con struttura portante in muratura, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia negli anni novanta (pratica edilizia n. 29 art. 3 Legge n. 219/81). Si presenta in buone condizioni statiche e funzionali.

Presenta tre piani abitabili con soggiorno e cucina al piano terra/rialzato, n. 3 camere da letto, bagno e ripostiglio al piano primo, una camera da letto, bagno e ripostiglio al piano secondo nell'ambito del sottotetto. I piani sono serviti da una scala in c.a. laterale (posta sul lato sud) che dal piano terra giunge fino al sottotetto.

Il **box-garage** (individuato in catasto al **foglio n. 14 particella n. 1417**) è posto lungo la via San Pietro con porta carrabile sulla stessa. Ristrutturato nell'ambito dello stesso intervento edilizio dell'edificio è utilizzato come autorimessa. Ha un unico accesso ed il suo solaio funge da copertura e terrazzo per l'accesso all'edificio residenziale.

L'immobile non è dotato di APE.

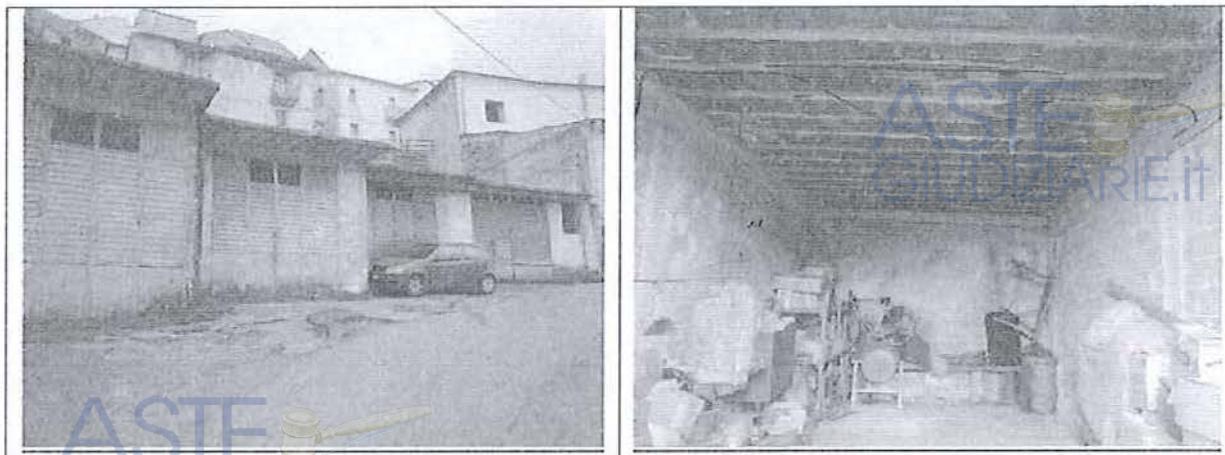


LOTTO N. 2

Il lotto n. 2 si compone di un **box-garage**, individuato in Catasto Fabbricati al **foglio n. 14 particella n. 1180**, con accesso diretto dalla via Diaz, snc, del Comune di Sassano (SA), ad unico livello posto a piano terra. Il box-garage ha accesso diretto dalla strada mediante una porta-garage di dimensioni utili al passaggio carrabile posta a livello della strada.

E' realizzato con struttura in c.a. intelaiata (fondazioni, pilastri, travi e solaio in latero-cemento), con copertura piana e pareti in muratura in blocchi di cls. Il locale è addossato al muro di contenimento della strada comunale superiore via San Pietro, ad altro box-garage (part. 1181) stessa proprietà e ad un fabbricato in muratura di altra proprietà.

Il locale è in pessime condizioni con il solaio interessato da distacco a causa dello sfondellamento delle pignatte, dovuto alle infiltrazioni delle acque meteoriche, in quanto il solaio non è né coibentato, né isolato. **L'immobile non è dotato di APE.**



QUESITO N. 4

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO **L'Immobile n. 1**, censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 14 part. 178, cat. A/3 di 7.5 vani, sito in Via San Pietro n. 3, composto da piano terra, primo e secondo risulta esattamente intestato ad [REDACTED] per diritti di piena proprietà (1/1) con l'unica variazione di intestazione intervenuta in data 17/09/1960 (passaggio di proprietà).

L'Immobile n. 2, censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 14 part. 1417, cat. C/6 di 47 mq, sito in Via San Pietro n. 3, composto da unico livello posto al piano terra (inteso in catasto S1), risulta esattamente intestato ad [REDACTED] per diritti di piena proprietà (1/1) con variazione di particella in data 25/11/1997, con soppressione della ex part. 177 di are 1.42 (Tipo Mappale n. 8263.1/1997 in atti dal 25/11/1997 - seminativo) e costituzione dell'attuale part. 1417. La proprietà resta inalterata dalla data di acquisto del 17/09/1960. **L'Immobile n. 3**, censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 14 part. 1180, cat. C/6 di 56 mq, sito in Diaz, composto da unico livello posto al piano terra, risulta esattamente intestato ad [REDACTED] per diritti di piena proprietà (1/1) con l'unica variazione di intestazione intervenuta in data 04/08/1988 (passaggio di proprietà con Istrumento - atto pubblico - del 04/08/1988 registrato a Sala Consilina al n. 1006 del 10/08/1988).

Per gli immobili n. 4 (foglio n. 14 e part. 172) e n. 5 (foglio n. 14 part. n. 1181) è necessario procedere ad ulteriori analisi e studi così come riportato al quesito n. 2, ultimo punto.

QUESITO N. 5

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO LOTTO n.

1:

- A. piena ed intera proprietà (1/1) di edificio per civile abitazione ubicato nel Comune di Sassano (SA), alla via San Pietro n. 3, piano T-1-2 e composto da ingresso/soggiorno-pranzo con cucina al piano terra, n. 3 camere da letto, bagno e ripostiglio al piano primo, una camera da letto, bagno e ripostiglio al piano secondo nell'ambito del sottotetto, il tutto servito da scala laterale. Confina con via San Pietro e altro fabbricato part. n. 179 a nord, con part. n. 1498 e n. 175 a sud, con part. n. 1417 (stessa proprietà) ad est e con altro fabbricato part. n. 182 ad ovest. Riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 part. n. 178. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967 è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia negli anni novanta con pratica edilizia n. 29 art. 3 Legge n. 219/81, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Marea Cantelmi architetta _ Consulente Tecnico di Ufficio

Via bchis. s.ac. - c.a.p. 34 039 Teociara (SA) ■ email Erhtudb.carfilive.it PEC: erbtuoplo-ec.it - Tel/fa <D975.73B75 Rx 339L4370SZI



B. piena ed intera proprietà (1/1) di immobile destinato ad autorimessa ubicato nel Comune di Sassano (SA), alla via San Pietro n. snc, piano T e composto da unico locale al piano terra con accesso diretto dalla strada comunale. Confina con via San Pietro e con fabbricato part. n. 178 (stessa proprietà) a nord, con part. n. 1498 e part. n. 175 a sud, con altro fabbricato part. 175 ad est e con part. n. 183 ad ovest. Riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 part. n. 1417. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967 è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia negli anni novanta con pratica edilizia n. 29 art. 3 Legge n. 219/81, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE: 164414.00 euro

LOTTO n. 2:

A. Piena ed intera proprietà (1/1) di immobile destinato ad autorimessa ubicato nel Comune di Sassano (SA), alla via Diaz n. snc, piano T e composto da unico locale al piano terra con accesso diretto dalla strada comunale. Confina con altro fabbricato part. n. 146 a nord, con altro fabbricato part. n. 1181 a sud, con via Diaz ad est e con via San Pietro ad ovest. Riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 part. n. 1180. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967.

PREZZO BASE: 18480.00 euro

QUESITO N. 6

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL

PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO Immobile riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 part. n. 178.

Realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967 è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia negli anni novanta con pratica edilizia n. 29 art. 3 Legge n. 219/81, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Immobile riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 part. n. 1417.

Realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967 è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia negli anni novanta con pratica edilizia n. 29 art. 3 Legge n. 219/81, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Immobile riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 part. n. 1180.

Considerato l'assenza di provvedimenti autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico Comunale di Sassano, si presume che la realizzazione dello stesso sia avvenuta in epoca antecedente il 01/09/1967.

QUESITO N. 7

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE Immobile

riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 part. n. 178.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Immobile riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 part. n. 1417.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Immobile riportato in Catasto fabbricati del Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 part. n. 1180.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e le chiavi sono in possesso della sua famiglia (madre e padre).

... Consufente Tecnico di Uffici a leggera (SA) - email erlsludb.cariilr.le.it



QUESITO N. 8

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le procedure esecutive relative agli immobili pignorati sono la R.G.E. n. 66/2013 e la riunita R.G.E. n. 68/2016 avanzata dalla BNL.

Gli immobili interessati dal pignoramento non sono sottoposti a vincoli storico-artistici.

QUESITO N. 9

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11

**FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE
E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da spese di gestione di tipo condominiale, in quanto beni personali.

QUESITO N. 12

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

A. Metodi e criteri di stima

Relativamente agli immobili oggetto di stima, l'analisi valutativa sarà effettuata con il metodo sintetico-analitico del "procedimento a parametro fisico", con il quale si stabilisce il valore di mercato in comune commercio ottenuto con il metodo di stima detto "comparativo", verificando ed analizzando oltre la congiuntura economica anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare.

Nella valutazione comparativa, per le unità immobiliari il termine di paragone è la superficie convenzionale o superficie commerciale calcolata, con le tolleranze consentite per le quali occorre tener conto della forma dell'immobile e delle difficoltà oggettive, secondo le usanze locali e cioè: la superficie compresa l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale, ascensori, androni, ecc.) o a confine con altre unità; la superficie dei balconi verrà considerata pari ad 1/4 di quella effettiva, ecc.

Nella superficie convenzionale vengono compresi anche gli spazi occupati dai mezzi di collegamento verticale quando questi sono ad esclusivo servizio dell'unità.

Calcolata la superficie convenzionale si determina il valore di mercato V_m relativo all'unità immobiliare. A tale V_m si applicano i coefficienti correttivi propri dell'unità in esame.

Riassumendo, l'analisi valutativa consiste:

1. nel riscontrare il "Valore di mercato" al metro quadrato degli appartamenti simili (mediante borsini immobiliari) nella zona di riferimento aventi caratteristiche migliori;
2. determinare il "valore di mercato dell'Immobilabile" in questione applicando al Valore suddetto i coefficienti propri dell'unità abitativa:

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

- ^u l'ubicazione (del fabbricato e dell'unità immobiliare nel fabbricato); ^u la forma (spazio interno ed esterno);
ⁿ le condizioni ambientali (orientamento, esposizione, rumorosità, illuminazione, ecc.);
^o i caratteri distributivi (del fabbricato e dell'unità immobiliare); ⁿ le strutture (portanti e non, se antisismiche, condizione, ecc.);
[«] le rifiniture (proprie dell'unità immobiliare e condominiali) e loro condizione;
^R gli impianti (propri dell'unità immobiliare e condominiali) e loro condizione.

B. Valutazione LOTTO 1 >

IMMOBILE n. 1 Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 pari, n. 178

IMMOBILE n. 2 Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 part. n. 1417

Per l'analisi valutativa degli immobili siti alla via San Pietro del Comune di Sassano (SA) si è proceduto allo sviluppo delle fasi seguenti:

1. Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) dell'immobile in questione:

Oggetto	Superfici in mq	
	reale	commerciale
Edificio destinato a residenza (PT+PP+PS)	224.00	224.00
Terrazzo/scale (115.00) + Balcone P.P. (6.20)	121.20	30.30
Totale superficie	345.20	254.30

Oggetto	Superfici in mq	
	reale	commerciale
Box-autorimessa	47.00	47.00

2. Dovendo determinare il "Valore di mercato" al metro quadrato degli immobili simili (mediante borsini immobiliari) nella zona di riferimento aventi caratteristiche migliori, sono state consultate diverse pubblicazioni accreditate e pubblicazioni di quotazioni di Enti interessati al mercato immobiliare. Tale studio ha evidenziato che la più attendibile e sicura delle quotazioni è risultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate", che riporta (per beni simili in zona) per l'anno 2017, 1° semestre, i seguenti valori:



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia ntrate

Area riservata

Cerca: Val Segui su: You

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: **SS**
 Comune: **SASSANO**
 Fascia/zona: **Centro storico** IPIU - V. S. SIAGIO / ROMA - V.F.C. JITE CHIARCO - EV. AHIAZ - V. SAU ROCCO
 Codice di zona: **B1 Microzona**
 Categoria: **0**
 Tipologia prevalente: **Abitazione**
 Destinazione: **SS - S.F.Z. 1/3**

Tipologia	Abitazioni o tipo eccorato	NORMALE	550	700	L	2	2,6	L
e <		NORMALE	240	435	L	1,5	1,9	L
Via e vicini		NORMALE	670	320	L	2,3	2,8	L

3. Conosciuto il valore al metro quadrato della zona per beni simili in condizioni normali, si è proceduto alla determinazione del "valore di mercato degli immobili" in questione applicando al Valore suddetto i "coefficienti di correzione" propri dell'unità abitativa.

Dall'analisi dei coefficienti di correzione, applicati all'edificio di abitazione con annessa autorimessa, dovuti:

- all'ubicazione dell'immobile all'interno del Centro Storico del Comune di Sassano, con la difficoltà di accessibilità dovute alla piccola stradina detta Via San Pietro;
- alle difficoltà di accesso al fabbricato mediante una scala esterna che si immette direttamente sulla strada comunale;
- alle ordinarie condizioni ambientali ed i caratteri distributivi dell'edificio;
- alla forma e gli spazi che caratterizzano l'edificio: addossato ad altri fabbricati ma con ampio e gradevole terrazzo;
- alle ordinarie condizioni delle strutture, delle rifiniture e degli impianti;

è risultato:

- « per la parte abitativa dell'immobile in questione (considerato il mediocre stato di manutenzione) un valore medio per la zona di euro/mq 580,00 che moltiplicati per la superficie totale (convenzionale) di 254.30 mq attribuisce un valore all'Immobilabile di euro 147494.00;
- per il box-autorimessa in questione (considerato il buono stato di manutenzione) un valore medio per la zona di euro/mq 360,00 che moltiplicati per la superficie totale (convenzionale) di 47.00 mq attribuisce un valore all'immobile di euro 16920.00.

Totale LOTTO n. 1 = Immobile n.1 + Immobile n. 2 - euro (147494.00+16920.00) = euro 164414.00

C. Valutazione LOTTO 2 > IMMOBILE n. 3 - Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 pari, n. 1180.

Per l'analisi valutativa dell'immobile sito alla via Diaz del Comune di Sassano (SA) si è proceduto allo sviluppo delle fasi seguenti:

1. Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) dell'immobile in questione:

Oggetto	Superfici in mq	
	reale	commerciale
Box-autorimessa	66.00	66.00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	mq	66.00

2. Ai fini della stima si assumono le quotazioni della "banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate" (per beni simili in zona) per l'anno 2017, 1° semestre, riportati al punto B.

3. Conosciuto il valore al metro quadrato della zona per beni simili in condizioni normali, si è proceduto alla determinazione del "valore di mercato degli immobili" in questione applicando al Valore suddetto i "coefficienti di correzione" propri dell'unità abitativa.

Dall'analisi dei coefficienti di correzione, applicati ai box-autorimessa, dovuti:

- all'ubicazione dell'immobile all'interno del Centro Storico del Comune di Sassano, con ordinarie difficoltà di accessibilità e manovra dovute alla curva su Via Diaz;
- alle difficoltà di accesso al box in quanto si immette direttamente sulla strada comunale;
- alle pessime condizioni ambientali ed i caratteri distributivi del box;
- alla forma e gli spazi che caratterizzano il fabbricato: confinato fra altri fabbricati ed addossato al muro della strada superiore (via San Pietro);
- alle pessime condizioni delle strutture (sfondellamento dei solai, mancanza di isolamento, ecc.), delle rifiniture e degli impianti;

è risultato:

- per il box-autorimessa in questione (considerato il mediocre/pessimo stato di manutenzione) un valore medio per la zona di euro/mq 280,00 che moltiplicati per la superficie totale (convenzionale) di 66.00 mq attribuisce un valore all'immobile di **euro 18480.00**.

Il criterio di stima usato verte sulle considerazioni innanzi esposte applicate all'immobile in oggetto.

Totale LOTTO n. 2 = Immobile n. 3 = euro 18480.00

QUESITO N. 13

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Gli immobili sono da considerare beni personali.

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

Estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Sassano (SA) in data 06/03/2017 da cui risulta che:

Marca Canfelmli architetto _ DonsukntE TECO'EO di uff eia

Via Ischia s. ac. - c. ap. SH039 Tec-giaro (SA) - email Eristudb.cadllive.it PEC: 5nstrdBicec.it - Tel/Fa < 0975.73S75 Ri 33343/Dffil



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
- Annotazioni: nessuna.

[REDACTED]
Estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Teggiano (SA) in data 06/03/2017 da cui risulta che:
[REDACTED]

- Annotazioni: nessuna.

CONCLUSIONI E NOTE

Il sottoscritto CTU, in attesa di eventuali incarichi integrativi circa gli immobili con anomalie, consegna la presente Relazione Tecnica di Stima dei soli immobili per cui era possibile procedere:

a. Valutazione LOTTO 1 > euro 164414.00

IMMOBILE n. 1 Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 pari n. 178 IMMOBILE n. 2 Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 pari n. 1417

b. Valutazione LOTTO 2 > euro 18480.00

IMMOBILE n. 3 - Comune di Sassano (SA) al foglio n. 14 part. n. 1180.

Per quanto riguarda, invece, gli immobili n. 4 (foglio n. 14 particella n. 172) e n. 5 (foglio n. 14 particella n. 1181) prima di procedere alla perizia di stima è necessario è indispensabile dapprima accatastarli mediante apposita denuncia all'Agenzia delle Entrate. Le operazioni necessarie inerenti l'accatastamento prevedono il rilievo, la costituzione del tipo mappale e del DOCFA con eventuale frazionamento, considerato la non esatta corrispondenza tra i box-garage esistenti (realizzati con pratica edilizia n. 98 del 1976 e successivamente Condonati ai sensi della L. 47/85 prot. n. 4064 reg. n. 297, **procedura non conclusa**) e le attuali particelle n. 1181,171 e 172.

Il sottoscritto CTU resta in attesa di eventuali precisazioni e/o ulteriori incarichi integrativi relativi agli immobili non stimati.

Tanto per l'incarico affidato.

N.B. Fanno parte integrante della presente Relazione Tecnica di Stima gli ALLEGATI:

- 01_Verbale di sopralluogo + convocazione e Ricevute di invio;
- 02_Visure storiche per immobile, estratto catastale, ortofoto con planimetria, accatastamenti degli immobili;
- 03_Estratti di matrimonio: Amato Giuseppe + Amato Donato;
- 04_Documentazione fotografica degli immobili;
- 05_Pratiche edilizie ufficio tecnico comunale.

Teggiano, 20/11/2017

[REDACTED]
[REDACTED]
AL30 H.
7903

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Marea Cantelmi architetto - Consulente Tecnico di Ufficio
Via b.d.hà s.ac. - c.ap. 34039 Teogiana (SA) • email, ert-studb.cadSir@e.it PELar15tudbct8c.it - Tel/Fa< 0975.7 3675 Rx 339.43/DE2I