

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 31/2021 – Udienza del 02/07/2024

Creditore procedente: *****

Debitori: *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sala Consilina, 12 Giugno 2024

Il C.T.U.
Arch. Anna Marmo



PREMESSA.....	4
SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA.....	4
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI.....	5
DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA.....	6
RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	8
QUESITO n°1.....	8
QUESITO n°2.....	15
LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE.....	15
LOTTO DUE: APPARTAMENTO.....	15
LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	16
LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	17
LOTTO CINQUE: FONDO RUSTICO fg. 3 p.lle 1366 - 1367.....	17
LOTTO SEI: FONDO RUSTICO fg. 3 p.la 1368.....	18
QUESITO n°3.....	18
QUESITO n°4.....	19
QUESITO n°5.....	20
QUESITO n°6.....	20
QUESITO n°7.....	22
QUESITO n°8.....	23
LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE.....	25
LOTTO DUE: APPARTAMENTO.....	25
LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	25
LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	25
LOTTO CINQUE: FONDO RUSTICO.....	26
LOTTO SEI: FONDO RUSTICO.....	26
QUESITO n°9.....	26
LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE.....	27
LOTTO DUE: APPARTAMENTO.....	28
LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	28
LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	29
• CRITERIO DI STIMA.....	29
• STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona.....	30
LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE.....	32
LOTTO DUE: APPARTAMENTO.....	33
LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	33
LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	33
• STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE: Stima per Valori Unitari.....	34
LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE.....	35
LOTTO DUE: APPARTAMENTO.....	36
LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	36
LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	36
• STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione.....	37

LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE.....	37
LOTTO DUE: APPARTAMENTO.....	38
LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	39
LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	40
• CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I 31/2021.....	41
LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE.....	41
LOTTO DUE: APPARTAMENTO.....	41
LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	42
LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	42
• STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI.....	43
LOTTO CINQUE: FONDO RUSTICO fg. 3 p.lle 1366 - 1367.....	43
LOTTO SEI: FONDO RUSTICO fg. 3 p.la 1368.....	44
• DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE.....	44
LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE.....	44
LOTTO DUE: APPARTAMENTO.....	45
LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	45
LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	45
LOTTO CINQUE: FONDO RUSTICO fg. 3 p.lle 1366 - 1367.....	46
LOTTO SEI: FONDO RUSTICO fg. 3 p.la 1368.....	46
QUESITO n°10.....	47
QUESITO n°11.....	49
QUESITO n°12.....	49
QUESITO n°13.....	49
LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE.....	50
LOTTO DUE: APPARTAMENTO.....	52
LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	54
LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA.....	56
LOTTO CINQUE: FONDO RUSTICO fg. 3 p.lle 1366 - 1367.....	57
LOTTO SEI: FONDO RUSTICO fg. 3 p.la 1368.....	58
QUESITO n°14.....	59
QUESITO n°15.....	61
QUESITO n°16.....	61
RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI.....	62
ELENCO ALLEGATI.....	68

MANDATO

La sottoscritta arch. Anna Marmo, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 3240, con studio professionale sito in Sala Consilina (SA) in via G. Mezzacapo, 98, ha ricevuto incarico, con decreto di nomina (Allegato 1A), di redigere la perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 31/2021 promossa da ***** con atto di pignoramento (Allegato 2A).

In data 15/03/2024 la sottoscritta ha prestato giuramento (Allegato 1B), depositando su portale telematico l'Accettazione dell'incarico - Giuramento dell'esperto stimatore, debitamente compilato e firmato, così come richiesto dalla Cancelleria.

Il G.E. assegnava per il deposito della relazione peritale il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata, con decreto di nomina di esperto stimatore e custode (Allegato 1A) al 02/07/2024.

La C.T.U., dopo aver preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo in atti e dei documenti catastali ed ipotecari, in attesa di completare in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni e di reperire la documentazione richiesta, attenendosi al quesito relativo ai controlli preliminari contenuti nelle raccomandazioni generali (Allegato 1B), espone quanto segue.

PREMESSA

Dichiarate chiuse le attività peritali, di seguito descritte compiutamente, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- Svolgimento delle attività peritali e di consulenza;
- Cronologia delle principali attività peritali;
- Documentazione acquisita;
- Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.;
- Conclusione Processo estimativo e giudizio di stima;
- Riepilogo e descrizione finale dei lotti;
- Elenco documentazione allegata;
- Allegati.

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA

Il primo accesso, di cui è stata data comunicazione alle parti si è svolto il giorno 06/05/2024 a partire dalle ore 16:00, presso gli immobili pignorati siti in Sassano (SA), in via Provinciale del Corticato, unitamente alla custode delegata alla vendita, Dott.ssa Maria Santoro.

La sottoscritta, dopo aver preso visione degli immobili oggetto di procedura esecutiva ha ottemperato contestualmente alle operazioni di rilievo metrico e fotografico. La C.T.U. in presenza del debitore esecutato e della custode ha dato inizio alle ore 16:30 alle operazioni di rilievo metrico

e fotografico. Su detti beni oggetto di pignoramento sono stato condotti approfonditi e dettagliati rilievi metrici e fotografici, sia degli interni che degli esterni dell'immobile a cui si è avuto accesso.

Ritenendo tali ricognizioni sufficienti per definire la valutazione dei beni oggetto di esecuzione, mi riservavo di valutare gli elementi raccolti in separata sede.

In precedenza ed in prosieguo alle operazioni di accesso ai luoghi mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sassano (SA) per le verifiche del caso e, dopo aver presentato formali richieste (Allegato 3A e Allegato 8A), ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerenti i cespiti di cui si tratta.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI

- 15/03/2024: Giuramento ed acquisizioni di atti relativi all'esecuzione immobiliare n.31/2021 su fascicolo telematico;
- 19/03/2024: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Sassano (SA), relativamente all'Ufficio Anagrafe - Stato Civile;
- 04/04/2024: Riscontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ricezione a mezzo PEC dei Certificati di Residenza, Residenza storico;
- 06/04/2024: Deposito Controlli preliminari CTU con Allegati; Richiesta Elaborati Catastali e visure catastali a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 17/04/2024: Richiesta atti notarili presso Archivio notarile di Salerno a mezzo PEC; richiesta atti notarili a mezzo PEC rispettivamente ai notai Dott.ssa Giuseppina Di Novella e Dott.ssa Maria D'Alessio; Richiesta atti UTC del Comune di Sassano;
- 03/05/2024: Ricezione atti a mezzo PEC da parte dell'Archivio Notarile di Salerno;
- 06/05/2024: Primo accesso agli cespiti oggetto di procedura esecutiva;
- 13/05/2024: Ritiro Atto notarile presso lo studio del Notaio Dott.ssa Giuseppina Di Novella;
- 20/05/2024: Primo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sassano (SA) e ritiro atti;
- 21/05/2024: Ricezione nota di riscontro a mezzo PEC da parte l'Ufficio Tecnico Comunale di Sassano (SA);
- 22/05/2024: Ricezione Atto notarile dallo studio del Notaio Dott.ssa Maria D'Alessio;
- 10/06/2024: Visure ipotecarie a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister); Ricognizioni presso le agenzie immobiliari locali ed indagini presso il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (www.agenziaterritorio.it);
- Dal 03/06/2024 al 10/06/2024: stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati;
- 13/06/2024: Invio alle parti della relazione peritale
- 15/06/2024: Deposito telematico

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

5

DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA

■ ATTI RINVENUTI NEL FASCICOLO DELL'E.I. N. 31/2021:

- atto di pignoramento del 30/03/2021 notificato a mezzo servizio postale con annesse ricevute di spedizione a/r ed attestazione di conformità;
- Procura alle liti da parte ***** ad avv. Andrea LA MAIDA;
- Titolo Esecutivo, Ricorso per Decreto Ingiuntivo n° 385/2018 del 24/08/2024 con attestazione di conformità;
- Nota di deposito con richiesta di iscrizione a ruolo ed attestazione di conformità;
- Nota contributo unificato e marca;
- rinnovazione atto di precetto del 24/10/2018 notificato a mezzo servizio postale con annesse ricevute di spedizione a/r ed attestazione di conformità;
- nota di trascrizione di verbale di pignoramento trascritto a Salerno in data 19/04/2021 al Registro Particolare n. 12080 ed al Registro Generale n. 15256 con attestazione di conformità;
- nota di deposito Atti del 03/05/2021;
- Istanza di vendita del 03/05/2021;
- Certificazione notarile ipo-catastale firma del Notaio Elisabetta FALCO, Notaio in Sapri e Sassano, del 26/04/2021 con attestazione di conformità e nota di deposito;
- Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 cpc, del 04/05/2021
- Avviso di pignoramento di beni indivisi del 04/05/2021 notificato a mezzo servizio postale con annesse ricevute di spedizione a/r ed attestazione di conformità;
- Decreto nomina CTU e Custode del 09/06/2023;
- Accettazione Incarico custode;
- Richiesta Istanza di visibilità da parte del Custode degli atti presenti in fascicolo;
- Decreto del GE del 12/07/2023;
- Relazione del Custode del 26/07/2023;
- Comunicazione Rinuncia Incarico CTU nominato del 25/06/2023
- Relazione del Custode Giudiziario del 05/03/2024;
- Decreto di nomina nuovo CTU del 12/03/2024

DOCUMENTI PRODOTTI:

- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da:
 - Certificati di Residenza storico rilasciati dal Comune Sassano (SA) in data 05/04/2024.
 - Certificati contestuali di Residenza, di Stato Civile e di Stato di Famiglia rilasciati dal Comune di Sassano (SA) in data 05/04/2024;
 - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Sassano (SA) in data 05/04/2024.

- ISPEZIONI IPOTECARIE, acquisite per via telematica mediante la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, precisamente, per soggetto Ispezioni ipotecarie del 10/06/2024 nn. T224099, T1 224099; per immobile del 10/06/2024 nn. T225544, T1 225544, T224099, T226240, T226587, T226980, T227236, T227478, T227729, T1 227729, T228371, T228773, T228973.
- ATTI NOTARILI, precisamente:
 - Atto di COMPRAVENDITA del 24/05/1991 del Notaio Agnese Bruno, Rep. n. 83159, registrato a Sala Consilina (SA) il 13/06/1991 al n.568 mod I;
 - Atto di DIVISIONE del 16/01/1998 del Notaio Ermanno Buonocore, Rep. n. 42045, registrato a Salerno il 28/01/1998 al n.557 serie IV;
 - Atto di COMPRAVENDITA del 20/10/2005 del Notaio Pietro Ferrara, Rep. n. 44149, registrato a Sala Consilina (SA) il 08/11/2005 al n.807 vol IT;
 - Atto di COMPRAVENDITA del 22/04/2006 del Notaio Pietro Ferrara, Rep. n. 46546, registrato a Sala Consilina (SA) il 12/05/2006 al n.523 mod I;
 - Verbale di Pubblicazione di TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/07/2004 del Notaio Maria D'Alessio, Rep. N. 22847, registrato a Sala Consilina (SA) il 27/07/2004 al n.100032;
 - Atto di COMPRAVENDITA del 04/04/2014 del Notaio Giuseppina Di Novella, Rep. n. 417, registrato a Sala Consilina (SA) il 23/04/2014 al n.630 serie IT;
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
 - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure storiche per immobile del 06/04/2024 nn. T79882, T79937, T80013, T80093, T80139, 80184, 80233, 80289, 80382, 80447
 - Visura storica per soggetto del 06/04/2024 n. 80841/2024, T80893/2024
 - Visure per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure per immobile del 06/04/2024 nn. T79855/2024, T79915/2024, T79991/2024, T80080/2024, T80116/2024, T80171/2024, T80224/2024, T80275/2024, T80345/2024, T80431/2024;
 - Visura per soggetto del 06/04/2024 n. T80874/2024
 - Estratti di mappa digitali del 06/04/2024 nn. T80623/2024, T80774/2024
 - Elaborato Planimetrico del 06/04/2024 n. T80516/2024
 - Planimetrie catastali del 06/04/2024 nn. T81215, T81216, T81217, T81218
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da:
 - Nota di risconto da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassano (SA) del 21/05/2024;
 - Stralcio del PRG comprensivo delle NTA;
 - Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle p.lle 1365-1368-968-1349-1366-1367 del foglio n. 3

Anna Marmo Architetto
via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091
Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

7

- Dichiarazione di Abitabilità del 09/12/1964
- Certificato di agibilità prot. n. 6085 del 08/11/2006

Per chiarezza di esposizione, le risposte relative al quesito verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E. in sede di conferimento dell'incarico di stima (Allegato 1A).

RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E

QUESITO n°1

L'esperto provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

La C.T.U. ha esaminato, preliminarmente, la descrizione dei beni fornita dal creditore procedente nell'atto di pignoramento e l'identificazione dello stesso nella nota di trascrizione, al fine di verificarne la corrispondenza e conformità; e di verificare se la nota di trascrizione, in rapporto all'atto di pignoramento, fosse idonea ad opporre gli effetti di indisponibilità connessi al pignoramento stesso. La parte procedente, rappresentata legalmente dall'Avv. Andrea La Maida, con atto di pignoramento immobiliare (Allegato 2A) del 08/04/2021, trascritto a Salerno con nota in data 19/04/2021 al Registro Particolare n. 12080 ed al Registro Generale n. 15256 (Allegato 2B), richiedeva al Tribunale di Lagonegro l'espropriazione dei beni di ***** in comunione legale con il coniuge ***** della loro interezza per i beni di seguito identificati dal n°1 al n°8 e nella misura di 2/4 per quelli identificati al n°9 e 10, ovvero dei seguenti immobili:

1. Locale Deposito, sito in via Macchia Mezzana nel Comune di Sassano (SA), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 3 p.IIa 1341 sub 2** Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 28 mq, Rendita 26,03;
2. Negozio, sito in Largo Silla Comune di Sassano (SA), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 3 p.IIa 616 sub 3** Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita 122,71;
3. Abitazione Civile, sito in Largo Silla Comune di Sassano (SA), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 3 p.IIa 616 sub 7** Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 mq, Rendita 67,14;
4. Autorimessa, sito in Largo Silla Comune di Sassano (SA), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 3 p.IIa 1346** Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 52 mq, Rendita 40,28;
5. Terreno Seminativo Irriguo, sito in Silla di Sassano, riportato in Catasto Terreni al **Fg. 3 p.IIa 968** Classe 3, estensione di are 2 centiare 73, Reddito Dominicale 2,96 - Reddito Agrario 1,34;
6. Terreno di natura Fud Accert, sito in Silla di Sassano, riportato in Catasto Terreni al **Fg. 3 p.IIa 1349** estensione di are 4 centiare 84, Reddito Dominicale 0 - Reddito Agrario 0;

7. Terreno Seminativo Irriguo, sito in Silla di Sassano, riportato in Catasto Terreni al **Fg. 3 p.IIIa 1365**
Classe 3, estensione di centiare 32, Reddito Dominicale 0,35 - Reddito Agrario 0,16;

8. Terreno Seminativo Irriguo, sito in Silla di Sassano, riportato in Catasto Terreni al **Fg. 3 p.IIIa 1368**
Classe 3, estensione di are 10 centiare 6, Reddito Dominicale 10,91 - Reddito Agrario 4,94;

9. Terreno Seminativo Irriguo, sito in Silla di Sassano, riportato in Catasto Terreni al **Fg. 3 p.IIIa 1366**
Classe 3, estensione di are 1 centiare 20, Reddito Dominicale 1,30 - Reddito Agrario 0,59;

10. Terreno Seminativo Irriguo, sito in Silla di Sassano, riportato in Catasto Terreni al **Fg. 3 p.IIIa 1367**
Classe 3, estensione di are 2 centiare 29, Reddito Dominicale 2,48 - Reddito Agrario 1,12;

Di seguito si riporta uno schema sintetico relativamente ai cespiti in oggetto:

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Sassano (SA)	3	1341	2	C/2	*** proprietà per ½ * ***** proprietà per ½* *In regime di Comunione dei beni
UBICAZIONE:		via Macchia Mezzana, Piano T			
ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2013 Pratica n. SA0267383 in atti dal 13/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61836.1/2013)			

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Sassano (SA)	3	616	3	C/1	***** proprietà per ½ * ***** proprietà per ½* *In regime di Comunione dei beni
UBICAZIONE:		Largo Silla, Piano T			
ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:		CLASSAMENTO del 03/03/1990 in atti dal 09/10/1991 (n. 3.1/1990)			

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Sassano (SA)	3	616	7	A/2	***** proprietà per ½ * ***** proprietà per ½* *In regime di Comunione dei beni
UBICAZIONE:		Largo Silla, Piano T			
ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2005 Pratica n. SA0234700 in atti dal 29/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18035.1/2005)			

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Sassano (SA)	3	1346	-	C/6	***** proprietà per ½ * ***** proprietà per ½* *In regime di Comunione dei beni
UBICAZIONE:		Largo Silla, Piano T			
ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2013 Pratica n. SA0239307 in atti dal 19/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48704.1/2013)			

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
Sassano (SA)	3	968	SEMIN IRR 3	273 mq	***** proprietà per ½ * ***** proprietà per ½* *In regime di Comunione dei beni
UBICAZIONE:		-			
ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:		FRAZIONAMENTO del 13/04/2006 Pratica n. SA0113043 in atti dal 13/04/2006 (n. 113043.1/2006)			

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
Sassano (SA)	3	1349	FU D ACCERT	484 mq	***** proprietà per ½ * ***** proprietà per ½* *In regime di Comunione dei beni
UBICAZIONE:		-			
ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:		Tipo Mappale del 27/08/2012 Pratica n. SA0434690 in atti dal 27/08/2012 presentato il 27/08/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 434690.1/2012)			

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
Sassano (SA)	3	1365	SEMIN IRR 3	32 mq	***** proprietà per ½ * ***** proprietà per ½* *In regime di Comunione dei beni
UBICAZIONE:		-			
ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:		FRAZIONAMENTO del 31/01/2014 Pratica n. SA0030945 in atti dal 31/01/2014 presentato il 31/01/2014 (n. 30945.1/2014)			

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
Sassano (SA)	3	1368	SEMIN IRR 3	1'006 mq	***** proprietà per ½ * ***** proprietà per ½* *In regime di Comunione dei beni
UBICAZIONE:					
ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:			FRAZIONAMENTO del 31/01/2014 Pratica n. SA0030945 in atti dal 31/01/2014 presentato il 31/01/2014 (n. 30945.1/2014)		

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
Sassano (SA)	3	1366	SEMIN IRR 3	120 mq	***** proprietà per 1/4 * ***** proprietà per 1/4* *In regime di Comunione dei beni
UBICAZIONE:					
ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:			FRAZIONAMENTO del 31/01/2014 Pratica n. SA0030945 in atti dal 31/01/2014 presentato il 31/01/2014 (n. 30945.1/2014)		

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
Sassano (SA)	3	1367	SEMIN IRR 3	229 mq	***** proprietà per 1/4 * ***** proprietà per 1/4* *In regime di Comunione dei beni
UBICAZIONE:					
ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:			FRAZIONAMENTO del 31/01/2014 Pratica n. SA0030945 in atti dal 31/01/2014 presentato il 31/01/2014 (n. 30945.1/2014)		

Si riportano di seguito gli stralci di: Estratto Catastale di Sassano (SA) (figura 1, Allegato 6B) e la sovrapposizione dell'Ortofoto su planimetria Catastale (figura 2, Allegato 6C) con l'ubicazione dei cespiti pignorati:

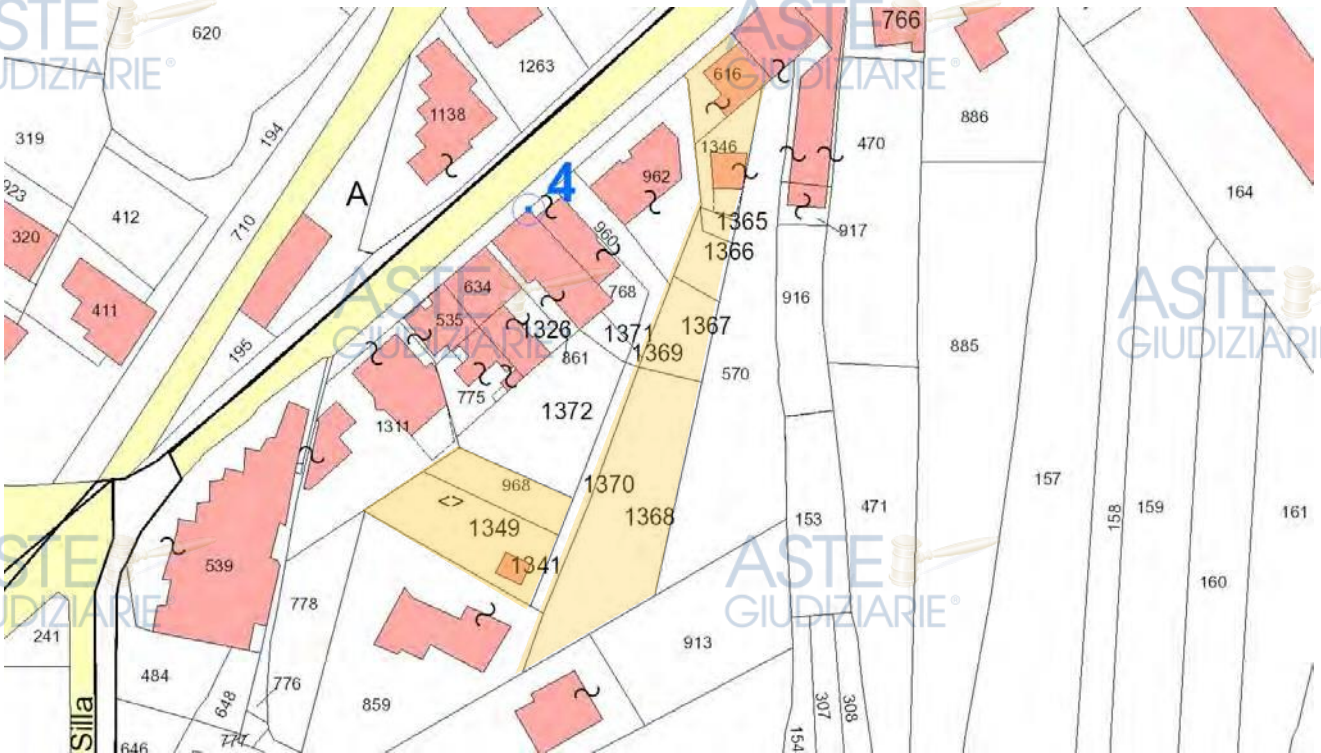


Figure 1: Stralcio Catastale con ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6B)



Figure 3: Stralcio Catastale su ortofoto con ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6C)

Dall'Estratto di mappa e dall'Elaborato planimetrico, i cespiti pignorati confinano rispettivamente procedendo in senso orario:

- **Deposito** identificato Fg. 3 p.lla 1341 sub 2 confina: a Nord con p.lla 1349 fg.3, ad Est con p.lla 1349 fg.3, a Sud con p.lla 1349 fg.3, ad Ovest con p.lla 1349 fg.3;
- **Locale Commerciale** identificato Fg. 3 p.lla 616 sub 3 confina: a Nord con corte comune p.lla 616 sub 1 fg.3, ad Est con p.lla 616 fg.2, a Sud con p.lla 616 sub 7 fg.3, ad Ovest con p.lla 616 sub 4 fg.3;
- **Appartamento** identificato Fg. 3 p.lla 616 sub 7 confina: a Nord con p.lla 616 sub 3 - 4 fg.3, ad Est con p.lla 616 sub 2 fg.3, a Sud con p.lla 1346 fg.3, ad Ovest con corte comune p.lla 616 sub 1 fg.3;
- **Autorimessa** identificato Fg. 3 p.lla 1346 confina: a Nord con p.lla 616 fg.3, ad Est con p.lla 570 fg.3, a Sud con p.lla 1365 fg.3, ad Ovest con p.lla 962 fg.3;
- **Terreno** identificato Fg. 3 p.lla 968 confina: a Nord con p.lla 1372 fg.3, ad Est con p.lla 1370 fg.3, a Sud con p.lla 1349 fg.3, ad Ovest con p.lla 1311 fg.3;
- **Terreno** identificato Fg. 3 p.lla 1349 confina: a Nord con p.lla 968 fg.3, ad Est con p.lla 1370 fg.3, a Sud con p.lla 859 fg.3, ad Ovest con p.lla 1311 fg.3;
- **Terreno** identificato Fg. 3 p.lla 1365 confina: a Nord con p.lla 1346 fg.3, ad Est con p.lla 570 fg.3, a Sud con p.lla 1366 fg.3, ad Ovest con p.lla 1366 fg.3;
- **Terreno** identificato Fg. 3 p.lla 1368 confina: a Nord con p.lla 1367 fg.3, ad Est con p.lla 1370 fg.3, a Sud con p.lle 533 - 913 fg.3, ad Ovest con p.lle 1370 - 859 fg.3;
- **Terreno** identificato Fg. 3 p.lla 1366 confina: a Nord con p.lla 1365 fg.3, ad Est con p.lla 570 fg.3, a Sud con p.lla 1367 fg.3, ad Ovest con p.lla 962 fg.3;
- **Terreno** identificato Fg. 3 p.lla 1367 confina: a Nord con p.lla 1366 fg.3, ad Est con p.lla 570 fg.3, a Sud con p.lla 1368 fg.3, ad Ovest con p.lle 960 - 1369 fg.3;

...ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini

La CTU, dall'analisi della documentazione acquisita e sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, ritiene che i cespiti oggetto di procedura siano divisibili e pertanto **si ritiene opportuno suddividere detti beni in più lotti di vendita.**

Di seguito si riporta uno schema sintetico dei lotti proposti:

PIENA PROPRIETÀ DI LOCALE COMMERCIALE DI 24,30 MQ NETTI AL PIANO TERRA; UBICATO IN AREA URBANA DEL COMUNE DI SASSANO (SA); RISULTA CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO FG. 3 P.LLA 616 SUB 3. IL LOTTO CONFINA CON (ALLEGATO 5E): - A NORD CON CORTE COMUNE P.LLA 616 SUB 1 FG.3; - A SUD CON P.LLA 616 SUB 7 FG.3; - AD OVEST CON P.LLA 616 SUB 4 FG.3; - AD EST CON P.LLA 616 SUB 2 FG.3;
--

PIENA PROPRIETÀ' DI APPARTAMENTO DI 45,99 MQ NETTI AL PIANO TERRA; UBICATO IN AREA URBANA DEL COMUNE DI SASSANO (SA); RISULTA CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO FG. 3 P.LLA 616 SUB 7.

IL LOTTO CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON P.LLA 616 SUB 3-4 FG.3;
- A SUD CON P.LLA 616 SUB 1346 FG.3;
- AD OVEST CON CORTE COMUNE P.LLA 616 SUB 1 FG.3;
- AD EST CON P.LLA 616 SUB 2 FG.3;

PIENA PROPRIETÀ' DI LOCALE DEPOSITO DI COMPLESSIVI 66,6 MQ NETTI CON ANNESSA TETTOIA E CORTE ESTERNA, COSTITUITO DA UN UNICO LIVELLO AL PIANO TERRA; UBICATO AREA URBANA DEL COMUNE DI SASSANO (SA); RISULTANO RISPETTIVAMENTE CENSITI AL N.C.E.U. AL FOGLIO FG. 3 P.LLA 1346 ED AL C.T. AL FOGLIO 3 P.LLE 1365.

IL LOTTO COSÌ COSTITUITO CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON P.LLA 616 FG.3;
- A SUD CON P.LLA 1366 FG.3;
- AD OVEST CON P.LLE 962-1366 FG.3;
- AD EST CON P.LLA 570 FG.3

PIENA PROPRIETÀ' DI DEPOSITO/TETTOIA DI 28,28 MQ NETTI COMPLESSIVI COMPRESIVO DI AMPIA CORTE ESTERNA DI 757 MQ, COSTITUITO DA UNICO LIVELLO AL PIANO TERRA, APERTO SU TUTTI I LATI; UBICATO AREA URBANA DEL COMUNE DI SASSANO (SA); RISULTANO RISPETTIVAMENTE CENSITI AL N.C.E.U. AL FOGLIO FG. 3 P.LLA 1341 SUB 2 ED AL C.T. AL FOGLIO 3 P.LLE 968 - 1349.

IL LOTTO COSÌ COSTITUITO CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON P.LLA 1372 FG.3;
- A SUD CON P.LLA 859 FG.3;
- AD OVEST CON P.LLA 1311 FG.3;
- AD EST CON P.LLA 1370 FG.3

PROPRIETÀ' DI 2/4 DI TERRENI DI TIPO SEMINATIVO IRRIGUO DI 349 MQ; UBICATO AREA AGRICOLA DEL COMUNE DI SASSANO (SA); RISULTANO CENSITI AL C.T. AL FOGLIO FG. 3 P.LLE 1366 - 1367.

IL LOTTO COSÌ COSTITUITO CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON P.LLA 1365 FG.3;
- A SUD CON P.LLA 1368 FG.3;
- AD OVEST CON P.LLE 962 -960 - 1369 FG.3;
- AD EST CON P.LLA 570 FG.3

PIENA PROPRIETÀ' DI TERRENI DI TIPO SEMINATIVO IRRIGUO DI 1'006 MQ; UBICATO AREA AGRICOLA DEL COMUNE DI SASSANO (SA); RISULTA CENSITO AL C.T. AL FOGLIO FG. 3 P.LLA 1368.

IL LOTTO CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON P.LLA 1367 FG.3;
- A SUD CON P.LLE 533 - 913 FG.3;
- AD OVEST CON P.LLE 1370 - 859 FG.3;
- AD EST CON P.LLA 570 FG.3

e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Non ricorre il caso in esame.

QUESITO n°2

L'esperto provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972

Di seguito si riporta una descrizione sommaria dei beni oggetto di esecuzione e, per chiarezza di esposizione si farà riferimento ai singoli lotti predisposti per la vendita.

LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE

fg. 3 p.lla 616 sub 3

Il cespite pignorato che forma il **lotto di vendita uno**, individuato rispettivamente al *Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA)* Fg. 3 p.lla 616 sub 3 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede all'immobile da via Provinciale del Corticato - SP 11f mediante un ingresso diretto da strada.

- L'immobile (fg. 3 p.lla 616 sub 3) è rappresentato da un'unità immobiliare avente destinazione d'uso commerciale al piano strada e si sviluppa su un unico livello. Risulta ubicato in via Provinciale del Corticato n°34/a nel Comune di Sassano (SA).

STRUTTURE. La struttura portante è costituita da struttura a telaio in c.a. e laterizi. Le pareti sono costituite da muratura in mattoni forato ed intonacate con finiture civili. Il solaio di calpestio e quello di piano sono di tipo misto in latero cemento. Le pavimentazioni interne sono in laminato finitura legno. All'interno è presente una controsoffittatura con elementi modulari in cartongesso.

IMPIANTI. Non è stata riscontrata la presenza di impianto di riscaldamento. È presente solo l'impianto elettrico, sottotraccia.

SERRAMENTI. È presente una vetrata d'accesso con finitura in legno e vetro singolo, con antistante avvolgibile metallico. Il locale è dotato di un vano porta interno che collega direttamente all'immobile identificato catastalmente al fg. 3 p.lla 616 sub 7.

INTERNI. Non è stata riscontrata la presenza di locale igienico sanitario. L'ambiente interno si presenta nel complesso ben illuminato, arieggiato ed in discrete condizioni.

LOTTO DUE: APPARTAMENTO

fg. 3 p.lla 616 sub 7

Il cespite pignorato che forma il **lotto di vendita due**, individuato rispettivamente al *Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA)* Fg. 3 p.lla 616 sub 7 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede all'immobile sia da un vano porta posto nel vano scala comune sia dall'esterno mediante un

accesso posto sul retro del fabbricato con pianerottolo esterno che ricade totalmente sulla p.lla 1346 fg.3.

- L'immobile (fg. 3 p.lla 616 sub 7) è rappresentato da un'unità immobiliare avente destinazione d'uso abitativo al piano terra e si sviluppa su un unico livello. Risulta ubicato in via Provinciale del Corticato n°34 nel Comune di Sassano (SA).

STRUTTURE. La struttura portante è costituita da struttura a telaio in c.a. e laterizi. Le pareti sono costituite da muratura in mattoni forati ed intonacate con finiture civili. Il solaio di calpestio e quello di piano sono di tipo misto in latero cemento. Le pavimentazioni interne sono in marmette di graniglia.

IMPIANTI. Non è stata riscontrata la presenza di impianto di riscaldamento. È stata riscontrata la presenza di un caminetto. È presente solo l'impianto elettrico, sottotraccia e l'impianto idrico, sebbene nessuno dei due risulti funzionante.

SERRAMENTI. Sono presenti infissi alquanto vetusti in legno e vetro. La zona giorno è dotata di un vano porta interno che collega direttamente all'immobile identificato catastalmente al fg. 3 p.lla 616 sub 3.

INTERNI. Sia i servizi igienici che il locale cucina risultano rivestiti con piastrelle 10x10 cm a pasta rossa, di colore bianco con ricorsi scuri. I sanitari sono in porcellana. L'ambiente interno si presenta nel complesso ben illuminato, arieggiato ma in pessime condizioni.

LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.lla 1346 e p.lla 1365

I cespiti pignorati che formano il **lotto di vendita tre**, individuati rispettivamente al *Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA)* Fg. 3 p.lla 1346 ed al *Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA)* fg. 3 p.lla 1365 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede agli immobili dalla corte comune p.lla 616 sub 1, pertanto si presenta quale fondo intercluso.

- L'immobile (fg. 3 p.lla 1346) è rappresentato da un'unità immobiliare avente destinazione d'uso a deposito al piano strada e si sviluppa su un unico livello. Risulta ubicato in via Provinciale del Corticato nel Comune di Sassano (SA).

STRUTTURE. La struttura portante è costituita da una muratura in blocchi di cls sovrapposti; la copertura poggia su pilastri realizzati anch'essi in blocchi di cls ed è costituita da travi principali e secondarie in legno di castagno, con sovrastante listellatura in legno di abete e manto di copertura in tegole marsigliesi. La copertura presenta un equilibrio precario ed in alcuni punti risulta divelta. La pavimentazione interna è in cemento grezzo. Lateralmente è presente solo la muratura semi-diruta di una porcilaia con la struttura della tettoia.

IMPIANTI. È presente solo un minimo di impianto elettrico, costituito da interruttore e lampadina entrambe non funzionanti.

SERRAMENTI. È presente un portellone in legno ed un infisso anch'esso in legno.

INTERNI. L'ambiente interno si presenta nel complesso male illuminato ed in precarie condizioni.

ESTERNI. Lo spazio esterno si presenta coperto da vegetazione infestante e residui edili.

LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.lla 1341 sub 2 e p.lle 1349-968

I cespiti pignorati che formano il **lotto di vendita quattro**, individuati rispettivamente al *Catasto Fabbricati del Comune di Sassano (SA)* Fg. 3 p.lla 1341 sub 2 ed al *Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA)* fg. 3 p.lle 968 – 1349 è ubicato nel centro abitato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede agli immobili dalle p.lle 960 – 1369 – 1370, pertanto si presenta quale fondo intercluso.

- L'immobile (fg. 3 p.lla 1341 sub 2) è rappresentato da un'unità immobiliare avente destinazione d'uso a deposito dal punto di vista catastale, ma di fatto è una tettoia aperta su tutti i lati, posizionata al piano strada e si sviluppa su un unico livello. Risulta ubicato in via Provinciale del Corticato nel Comune di Sassano (SA).

STRUTTURE. La struttura portante è costituita da un telaio con capriate in legno, con sovrastante copertura a doppia falda. La pavimentazione interna è in cemento grezzo.

IMPIANTI. Assenti.

SERRAMENTI. Assenti.

INTERNI. Assenti.

ESTERNI. Lo spazio esterno si presenta a giardino.

LOTTO CINQUE: FONDO RUSTICO

fg. 3 p.lle 1366 - 1367

I cespiti pignorati che formano il **lotto di vendita cinque**, individuati al *Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA)* fg. 3 p.lle 1366 – 1367 è ubicato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede ai terreni dalle p.lle 960 – 962, delle quali attualmente costituisce una pertinenza, pertanto si presenta quale fondo intercluso.

Il terreno presenta una forma planimetrica trapezoidale, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura pianeggiante. Il fondo ha una buona esposizione a sud e non presenta ristagni d'acqua. Il clima nella zona è tipicamente mediterraneo dell'entroterra, con temperature medie annue di circa

12,4°, con massime estive di 28,2°. Le minime invernali scendono in alcuni periodi dell'anno, sotto lo zero. Il fondo si presenta, al momento del sopralluogo, coperto da una pavimentazione in cls, infatti viene utilizzato come area di parcheggio degli edifici adiacenti.

LOTTO SEI: FONDO RUSTICO

fg. 3 p.IIIa 1368

Il cespite pignorato che forma il **lotto di vendita sei**, individuato al *Catasto Terreni del Comune di Sassano (SA) fg. 3 p.IIIa 1368* è ubicato nella frazione di Silla nel Comune di Sassano, in una zona agricola. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distanti. Attualmente si accede al terreno dalle p.IIIe 960 - 1369, pertanto esso si presenta quale fondo intercluso.

Il terreno presenta una forma planimetrica trapezoidale, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura pianeggiante. Il fondo ha una buona esposizione a sud e non presenta ristagni d'acqua. Il clima nella zona è tipicamente mediterraneo dell'entroterra, con temperature medie annue di circa 12,4°, con massime estive di 28,2°. Le minime invernali scendono in alcuni periodi dell'anno, sotto lo zero.

Il fondo si presenta, al momento del sopralluogo, incolto. Sono presenti delle piccole piante di ulivo nella parte centrale e delle piante di vigna sul muro di confine.

...e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di Immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Al riguardo, si rappresenta che per nessuno dei lotti oggetto di perizia sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

QUESITO n°3

L'esperto provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

A partire dal 17/04/2024, la CTU faceva richiesta, al competente ufficio del Comune di Sassano (SA), di accesso agli atti relativamente dei titoli abilitativi degli immobili pignorati. In data 20/05/2024 veniva eseguito il primo accesso agli atti dell'UTC (Allegato 8A - 8B) e relazionava, in merito al quesito, quanto segue.

Dalle indagini esperite, per nessuno dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare è stata riscontrata la presenza di titoli abilitativi. In particolare:

- l'immobile identificato al fg. 3 p.lla 616 (lotto 1 e lotto 2), è stata riscontrata la presenza di un certificato di Agibilità datato 09/12/2024, nel quale si cita una Concessione Edilizia del 1962, non reperita agli atti di archivio. È lecito supporre che l'intero fabbricato sia ante 1967 (Allegato 8D).
- l'immobile identificato al fg. 3 p.lla 1346 (lotto 3), non è stata riscontrata la presenza di titoli abilitativi. Per la qualità delle finiture e la tipologia strutturale dell'immobile, data la vetustà dell'immobile stesso, è lecito supporre che detto fabbricato sia ante 1967 e che fosse una pertinenza dell'immobile precedentemente descritto.
- l'immobile identificato al fg. 3 p.lla 1341 (lotto 4), non è stata riscontrata la presenza di titoli abilitativi. Dalla documentazione acquisita in atti e per la qualità delle finiture nonché della tipologia strutturale dell'immobile, si desume che detto fabbricato sia stato realizzato recentemente, ovvero intorno al 2011, e che sia una pertinenza dell'immobile adiacente identificato alla p.lla 859 fg.3. Si rimanda al Quesito n°4 per ulteriori approfondimenti.

QUESITO n°4

L'esperto provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

L'unica unità immobiliare costruita in data successiva al 1967 e comunque priva di titoli abilitativi è l'immobile identificato catastalmente al fg. 3 p.lla 1341 (lotto 4). Dai riscontri effettuati sulla planimetria catastale relativa all'anno 2000 (fig.4) e dalle visure catastali emerge che detta particella è stata costituita in atti a far data del 2011 e dal 2012 risulta dichiarata quale unità immobiliare.

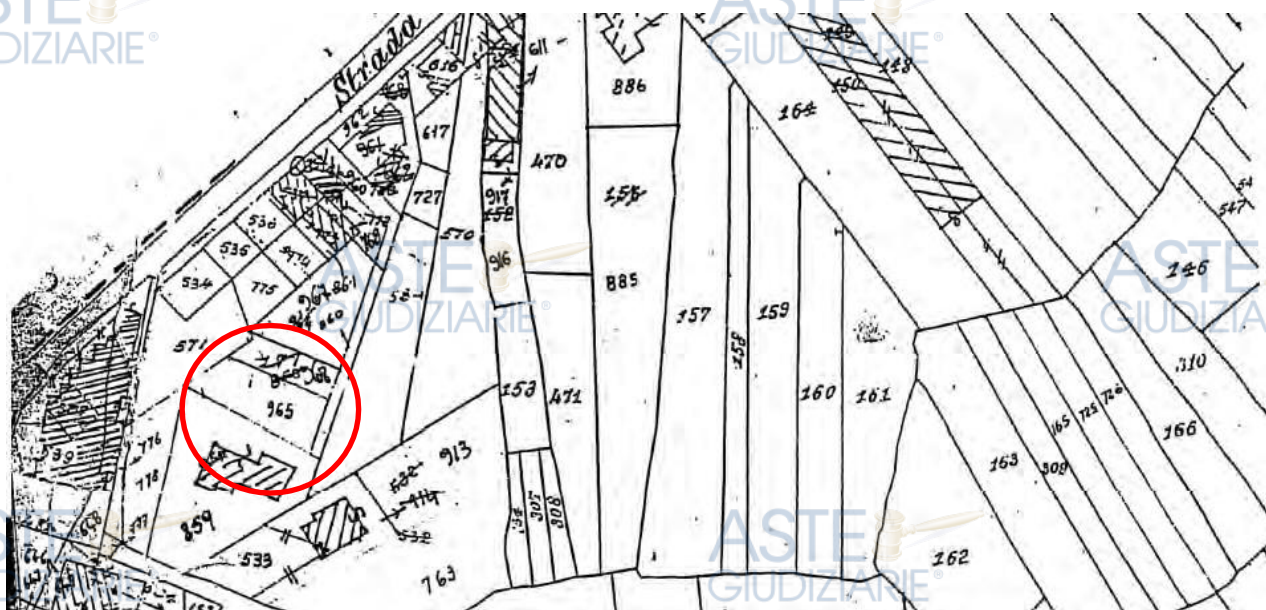


Figura 4: Stralcio Catastale, ubicazione dei cespiti pignorati

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

A seguito di accertamenti, adeguati ed opportuni rilievi in sede di sopralluogo e verifiche della documentazione visionata, considerato che non è stata riscontrata la presenza di titoli abilitativi relativamente agli immobili eseguiti, né tantomeno la **presenza di istanze di condono e/o sanatorie.**

Per le motivazioni sovraesposte, **relativamente al lotto 4, la scrivente ritiene confacente al caso in trattazione far avvalere l'eventuale acquirente delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380.** In particolare, poiché le opere da sanare risultano solo in parte compatibili con la disciplina urbanistica dell'epoca sia all'attualità, si precisa che:

- Per la realizzazione di tettoia aperta, quale così come si configura attualmente, **l'aggiudicatario può ottenere una SCIA IN SANATORIA, che è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa (oblazione) pari a circa 516 € ed ai costi per l'istruttoria della pratica pari a circa 1.500 €.**

Si allega agli atti la Nota di Riscontro da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sassano relativamente alla documentazione acquisita (Allegato 8A).

QUESITO n°5

L'esperto provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8E).

QUESITO n°6

L'esperto provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento...

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratto di mappa (Allegato 5E), Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7A).

Gli immobili oggetto di perizia risultano censiti in catasto come:

- 1) Lotto 1: Categoria C/1, classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita € 122,71

ASTE
GIUDIZIARIE

Con i dati identificativi al NCEU:

Fg. 3 p.IIa 616 sub 3

deriva da CLASSAMENTO del 03/03/1990 in atti dal 09/10/1991 (n. 3.1/1990).

ASTE
GIUDIZIARIE

- 2) Lotto 2: Categoria A/2, classe 2, Consistenza 2,5 vani, Totale 51 mq, Totale escluse aree scoperte 51 mq, Rendita € 67,14

Con i dati identificativi al NCEU:

Fg. 3 p.IIa 616 sub 7

deriva da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/07/2005 Pratica n. SA0234700 in atti dal 29/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18035.1/2005).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- 3) Lotto 3: Categoria C/6, classe 3, Consistenza 52 mq, Rendita € 40,28

Con i dati identificativi al NCEU:

Fg. 3 p.IIa 1346

deriva da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2013 Pratica n. SA0239307 in atti dal 19/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48704.1/2013).

ASTE
GIUDIZIARIE

SEMIN IRRIG, classe 3, Superficie 32 mq, Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,16

Con i dati identificativi al CT:

Fg. 3 p.IIa 1365

deriva da FRAZIONAMENTO del 31/01/2014 Pratica n. SA0030945 in atti dal 31/01/2014 presentato il 31/01/2014 (n. 30945.1/2014).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- 4) Lotto 4: Categoria C/2, classe 2, Consistenza 28 mq, Rendita € 26,03

Con i dati identificativi al NCEU:

Fg. 3 p.IIa 1341 sub 2

deriva da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2013 Pratica n. SA0267383 in atti dal 13/08/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61836.1/2013).

ASTE
GIUDIZIARIE

SEMIN IRRIG, classe 3, Superficie 273 mq, Reddito Dominicale € 2,96, Reddito Agrario € 1,34

Con i dati identificativi al CT:

Fg. 3 p.IIa 968

deriva da FRAZIONAMENTO del 13/04/2006 Pratica n. SA0113043 in atti dal 13/04/2006 (n. 113043.1/2006).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

FU D ACCERT, Superficie 484 mq

Con i dati identificativi al CT:

Fg. 3 p.IIa 1349

ASTE
GIUDIZIARIE

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091
Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

21



deriva da TIPO MAPPALE del 27/08/2012 Pratica n. SA0434690 in atti dal 27/08/2012 presentato il 27/08/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 434690.1/2012).

- 5) Lotto 5: SEMIN IRRIG, classe 3, Superficie 120 mq, Reddito Dominicale € 1,30, Reddito Agrario € 0,59

Con i dati identificativi al CT:

Fg. 3 p.Ila 1366

deriva da FRAZIONAMENTO del 31/01/2014 Pratica n. SA0030945 in atti dal 31/01/2014 presentato il 31/01/2014 (n. 30945.1/2014)

SEMIN IRRIG, classe 3, Superficie 229 mq, Reddito Dominicale € 2,48, Reddito Agrario € 1,12

Con i dati identificativi al CT:

Fg. 3 p.Ila 1367

deriva da FRAZIONAMENTO del 31/01/2014 Pratica n. SA0030945 in atti dal 31/01/2014 presentato il 31/01/2014 (n. 30945.1/2014).

- 6) Lotto 6: SEMIN IRRIG, classe 3, Superficie 1'006 mq, Reddito Dominicale € 10,91, Reddito Agrario € 4,94

Con i dati identificativi al CT:

Fg. 3 p.Ila 1368

deriva da FRAZIONAMENTO del 31/01/2014 Pratica n. SA0030945 in atti dal 31/01/2014 presentato il 31/01/2014 (n. 30945.1/2014)

...ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire 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, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Relativamente ai fabbricati, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire le rispettive Visure Planimetriche (Allegato 5F) e **non è stata riscontrata la presenza di difformità catastali.**

QUESITO n°7

L'esperto provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

Al riguardo si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dalla sottoscritta, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate e presso gli Archivi notarili (Allegato 7), all'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario degli immobili pignorati

in forza di un atto regolarmente trascritto, come precisato anche nella certificazione notarile sostitutiva allegata alla presente (Allegato 2C). In particolare:

- i cespiti, attualmente individuati catastalmente al Fg. 3 p.Ila 616 sub 3 -7, p.Ile 1346 -1365 - 1366- 1367 - 1368, sono pervenuti all'esecutato, *******, quali beni in regime di comunione legale dei beni, in virtù di Atto di Compravendita Rep. 417 del 04/04/2014 a rogito del Notaio Dott.ssa Giuseppina Di Novella da parte dei Sig.ri *******, per quanto spettante in quota (Allegato 7G).
- Il cespite, attualmente individuato catastalmente al Fg. 3 p.Ila 968 è pervenuto all'esecutato, *******, quale bene in regime di comunione legale dei beni, in virtù di Atto di Compravendita Rep. 46546 del 22/04/2006 a rogito del Notaio Dott. Pietro Ferrara da parte del Sig. ******* (Allegato 7E).
- Il cespite, attualmente individuato catastalmente al Fg. 3 p.Ila 1341 sub 2 e 1349 è pervenuto all'esecutato, *******, quale bene in regime di comunione legale dei beni, in virtù di Atto di Compravendita Rep. 44149 del 20/10/2005 a rogito del Notaio Dott. Pietro Ferrara da parte del Sig. ******* (Allegato 7D).

Si precisa che nell'atto di provenienza sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario, successivamente variati e/o soppressi.

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Si precisa che il lotto 5 (fg. 3 p.Ile 1366 -1367) sono pignorati per la quota di 2/4, rispettivamente 1/4 in titolarità dell'esecutato ******* ed 1/4 in titolarità della moglie ******* i restanti 2/4 risultano di altra proprietà.

Trattandosi di terreni, **è possibile suddividere la superficie in porzioni esattamente uguali in quota semplicemente suddividendo in parti uguali la superficie coperta.** Sono possibili altresì diverse configurazioni di divisione.

QUESITO n°8

L'esperto provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

In relazione all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni oggetto della presente perizia, così come richiesto al presente quesito, si conferma quanto indicato nel "Certificato notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.P.C.) redatta

dal notaio dott.ssa Elisabetta FALCO con sede in Sassano (SA) che viene allegato alla presente in copia (Allegato 2C) oltre a ispezioni ipotecarie (Allegato 7A).

Ad esito della verifica, **si può affermare che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento** e la situazione proprietaria risulta attualmente invariata.

...la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sugli immobili eseguiti, effettuata dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del Pignoramento, si riporta quanto segue:

- non è stata riscontrata la presenza di Trascrizioni di Pignoramento diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 3 p.IIIa 616 sub 3 -7, p.IIIa 1346, p.IIIa 1341 sub 2 ed al Catasto Terreni Foglio 3 p.IIIe 1365 – 1366 – 1367- 1368 – 1349 – 968 _ Sassano (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 19/04/2021	Registro Particolare 12080	Atto esecutivo o cautelare	*****	*****
	Registro Generale 15256	Verbale di pignoramento	*****	

- non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione al coniuge;
- non sono stati riscontrati provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non è stata riscontrata la presenza di regolamento condominiale ed eventuali oneri;
- non è stata riscontrata la presenza di atti impositivi di servitù sui beni pignorati;
- non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale in data antecedente né successiva alla trascrizione del pignoramento.
- Non sono state riscontrate iscrizioni ipotecarie.
- Risulta eseguito un provvedimento di sequestro conservativo in data antecedente alla trascrizione del pignoramento

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 3 p.IIIa 616 sub 3 -7, p.IIIa 1346, p.IIIa 1341 sub 2 ed al Catasto Terreni Foglio 3 p.IIIe 1365 – 1366 – 1367- 1368 – 1349 – 968 _ Sassano (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 08/08/2017	Registro Particolare 32000	Atto esecutivo o cautelare		*****
	Registro Generale 24796	Sequestro Conservativo	POSTE ITALIANE SPA	***

Si riporta quanto stabilito dal D. Lgs. N. 347/1990 relativamente ai costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati:

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un'ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo), ipoteca legale o sequestro conservativo sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50%

(zero virgola cinquanta per cento) sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con quota minima fissa di Euro 168,00, oltre Euro 59,00 di bollo ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un atto giudiziario (pignoramento immobiliare) sconta un'imposta ipotecaria fissa di Euro 262,00, di cui Euro 168,00 quale imposta ipotecaria, Euro 35,00 per tasse ipotecarie ed Euro 59,00 per imposta di bollo, indipendentemente dal numero degli immobili pignorati.

- La cancellazione di un'ipoteca volontaria (a garanzia di un mutuo) non comporta costi aggiuntivi, in quanto l'estinzione è possibile in virtù del Decreto Legge 223/06.

Trattandosi di cancellazione di atto di pignoramento, relativamente al cespite in oggetto le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievole ammonta **ad Euro 524,00 per un totale di**

n. 2 formalità. Per chiarezza di esposizione, si riporta di seguito uno schema sintetico relativo alla **sezione B** per ciascun Lotto di vendita:

LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 300,00
Totale da decurtare	€ 824,00
arrotondata	€ 900,00

LOTTO DUE: APPARTAMENTO

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 300,00
Totale da decurtare	€ 824,00
arrotondata	€ 900,00

LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 300,00
Totale da decurtare	€ 824,00
arrotondata	€ 900,00

LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 300,00
Spese per Sanzione amministrativa e SCIA in sanatoria	€ 2'016,00
Totale da decurtare	€ 2.840,00
arrotondata	€ 2.900,00

LOTTO CINQUE: FONDO RUSTICO

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524,00
Totale da decurtare	€ 524,00
arrotondata	€ 600,00

LOTTO SEI: FONDO RUSTICO

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524,00
Totale da decurtare	€ 524,00
arrotondata	€ 600,00

Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta del lotto, di cui si tratterà successivamente al **Quesito n°9**.

QUESITO n°9

L'esperto provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Al riguardo, si rappresenta che ai fini della valutazione e della compravendita di beni immobili, assume rilievo la determinazione della superficie commerciale, secondo la Norma UNI 10750, che rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La **superficie commerciale** racchiude:

- La superficie di calpestio dei vani principali ed accessori diretti più la superficie dei muri perimetrali (non confinanti con altre proprietà) e dei muri divisorii interni, in misura del 100% fino ad un massimo di 50 cm;
- Il 50% della superficie dei muri che dividono altri appartamenti o altre parti di proprietà condominiali, fino ad un massimo di 25 cm;
- Per le pertinenze esclusive di ornamento: superficie scoperta a giardino o simile il 10% della superficie scoperta fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, il 2% per superfici eccedenti detto limite; balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e/o accessori il 30% fino a 25 mq, il 10% per la quota eccedente i 25 mq; il 15% della superficie fino a 25 mq ed il 5% per la quota eccedente 25 mq qualora non siano comunicanti;
- Per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (depositi, garage, cantine, soffitte, verande, portici, tettoie, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.): il 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori; il 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch_annamarmo@archiworldpec.it

26

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE

fg. 3 p.IIIa 616 sub 3

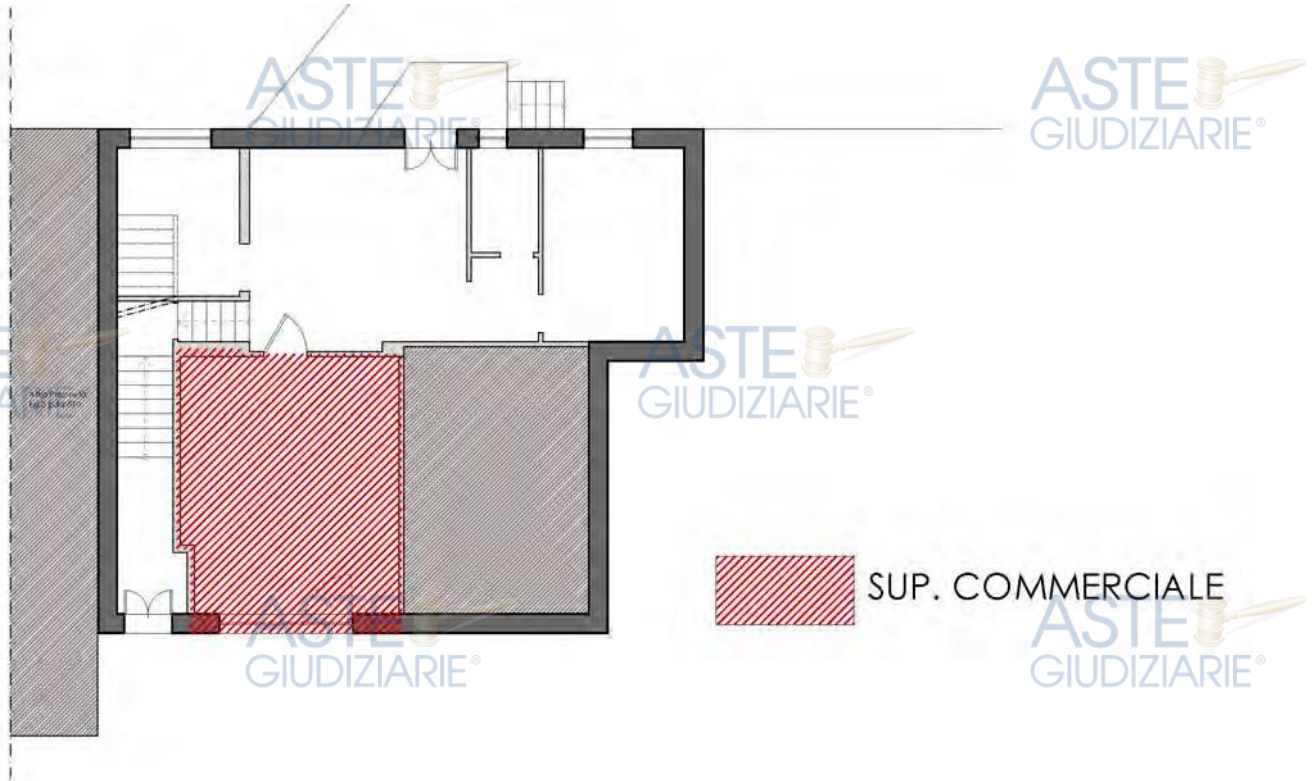


Figure 5: Schemi superfici Lotto Uno_ pianta – Locale Commerciale

LOCALE COMMERCIALE

SUP. COMMERCIALE = 27, 14 mq

> TOTALE = 27,14 mq

SUP LORDA TOTALE = 27, 14 mq

LOTTO DUE: APPARTAMENTO
fg. 3 p.lla 616 sub 7

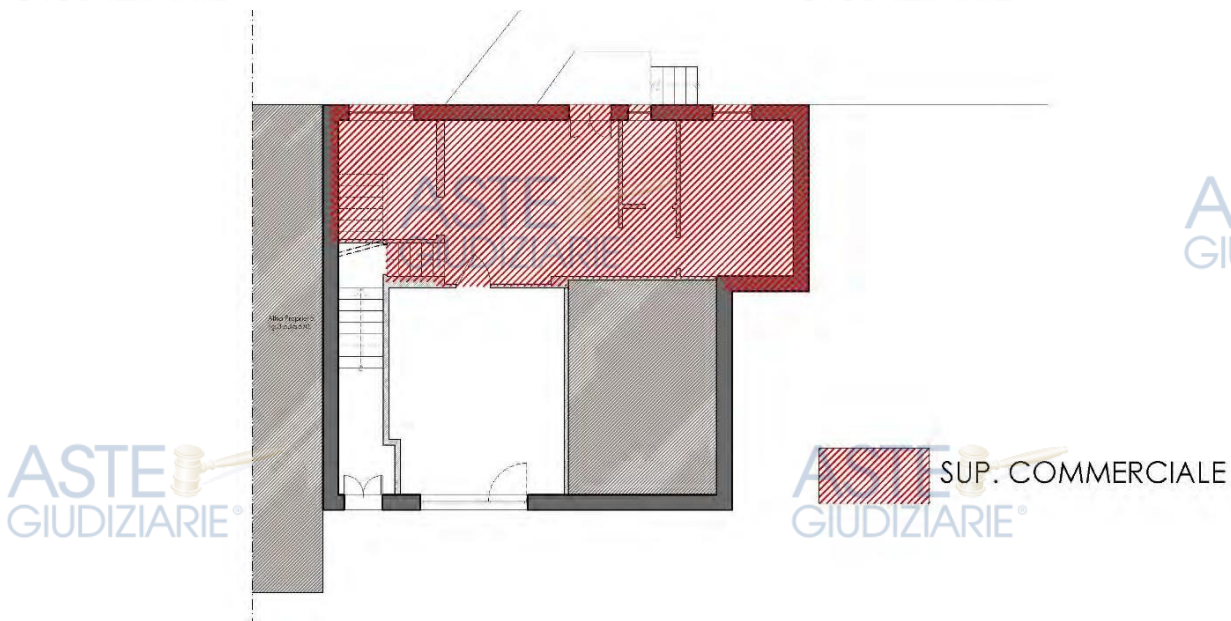


Figura 6: Schemi superfici Lotto Due_pianta – Abitazione di tipo civile

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

SUP. COMMERCIALE = 56,67 mq
> TOTALE = 56,67 mq

SUP LORDA TOTALE = 56,67 mq

LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.lla 1346 e p.lla 1365

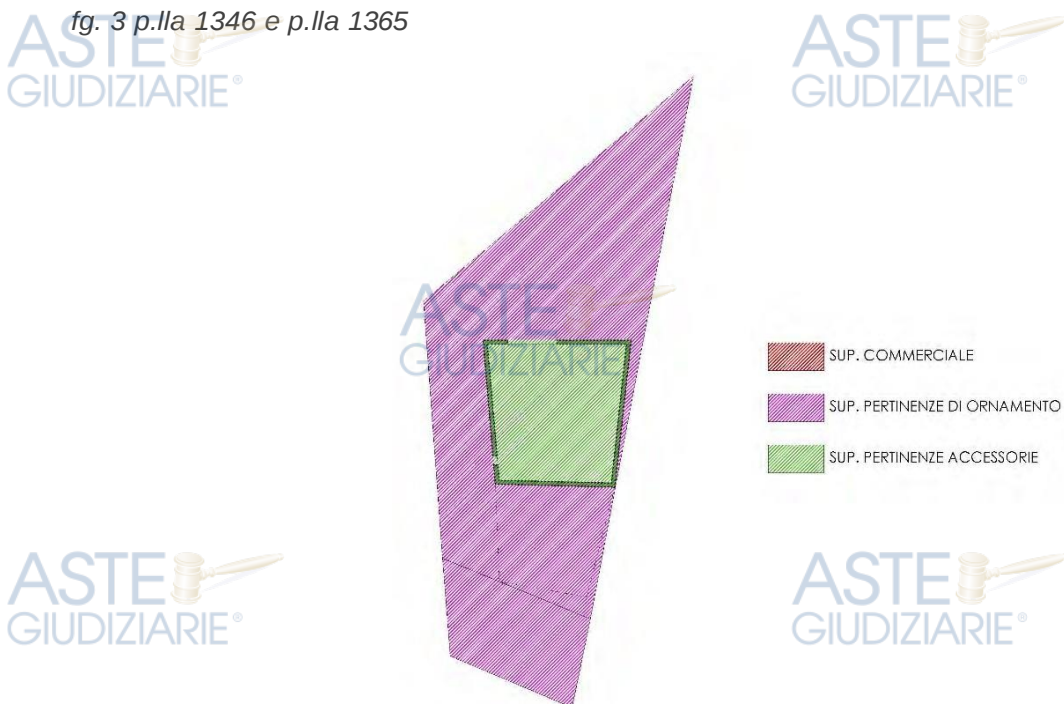


Figura 7: Schemi superfici Lotto Tre_pianta – Deposito con corte esterna

Anna Marmo Architetto
via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091
Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

28

LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA

CORTE/GIARDINO = 168,01 mq computati al 10%= 16,80 mq

PERTINENZE NON COMUNICANTI = 81,25 mq computati al 25%= 20,31 mq

> TOTALE = 37,11 mq

SUP LORDA TOTALE = 37,11 mq

LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.lla 1341 sub 2 e p.lle 1349-968



SUP. PERTINENZE ACCESSORIE

Figura 8: Schemi superfici Lotto Quattro_ pianta – Deposito con corte esterna

LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA

CORTE/GIARDINO = 273 mq computati al 10%= 27,3 mq

484 mq computati al 2%= 9,68 mq

PERTINENZE NON COMUNICANTI = 28,28 mq computati al 25%= 7,07 mq

> TOTALE = 44,05 mq

SUP LORDA TOTALE = 82,77 mq

• CRITERIO DI STIMA

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per i lotti in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del cespite pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si è proceduto:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona, STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA;**
- Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio, STIMA PER VALORI UNITARI;**
- Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica sulla base dei canoni di locazione.**

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch_annamarmo@archiworldpec.it

29

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto Unico, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono di seguito illustrati.

- **STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA:** Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel comune di Sassano (SA) e limitrofi. Ad entrambe le agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Sassano (SA) con l'individuazione dell'ubicazione dei singoli lotti;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive dei beni immobiliari da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni di due agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Di seguito si riportano i risultati delle ricognizioni effettuate presso le due agenzie consultate:

Vendita di immobili adibiti a Negozio			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GIORDANO Agenzia Immobiliare Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 450,00	€ 650,00	€ 550,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 500,00	€ 600,00	€ 550,00
Valutazioni medie €	€ 475,00	€ 625,00	€ 550,00

Vendita di immobili residenziali adibiti ad Abitazione di tipo civile			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GIORDANO Agenzia Immobiliare Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 380,00	€ 480,00	€ 430,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 400,00	€ 500,00	€ 450,00
Valutazioni medie €	€ 390,00	€ 490,00	€ 440,00

Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono concordi tra loro. Prudenzialmente, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, attualmente il mercato immobiliare riferito al Comune di Sassano (SA) risulta alto, utilizzando il metodo per confronto con il valore medio (metodo moltiplicativo) ed assumendo un valore di mercato pari alla media dei valori massimi e minimi, si ha:

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min} + V_{Max}}{2} = 550,00 \text{ €/mq per il negozio}$$

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min} + V_{Max}}{2} = 440,00 \text{ €/mq per l'abitazione}$$

Si precisa che i dati forniti dagli operatori si basano sui dati riportati dal borsino Immobiliare (Allegato 10B).

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni dei beni oggetto di stima, relative a:

- Caratteristiche posizionali estrinseche - rappresentano il luogo in cui gli immobili sono inserito (qualificazione ambientale ed infrastrutturale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche - rappresentano il modo in cui gli immobili si rapportano con l'ambiente circostante (accessibilità, esposizione, luminosità, livello di piano);
- Caratteristiche tecnologiche - Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle delle unità immobiliari (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, vetustà, impianti);
- Caratteristiche produttive - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, stato locativo, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni.

Lotto Uno: Negozio	Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 550,00
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	PESO
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia media Zona salubre. Presenza di viabilità trafficata ed attività poco rumorose.	1
K2 = Vetustà	Superiore agli 10 anni	0,95

K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo discreto	0,95
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione periferica rispetto al centro storico. Buona accessibilità ai mezzi privati, presenza di servizi base ed attività commerciali.	1
K5 = grado di finitura interna	Finiture di tipo civile, in discreto stato di conservazione.	0,95
K6 = grado di finitura esterna	Stato conservativo e manutentivo discreto.	0,95
K correttivo = $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$		0,81
Vm ponderato = $K \times Vm$		€ 445,5

Lotto Due: Appartamento	Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 440,00
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	PESO
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia media. Zona salubre. Presenza di viabilità trafficata ed attività poco rumorose.	1
K2 = Vetustà	Superiore agli 10 anni	0,95
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo pessimo	0,92
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione periferica rispetto al centro storico. Buona accessibilità ai mezzi privati, presenza di servizi base ed attività commerciali.	0,98
K5 = grado di finitura interna	Finiture di tipo civile, in pessimo stato di conservazione.	0,92
K6 = grado di finitura esterna	Stato conservativo e manutentivo discreto.	0,92
K correttivo = $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$		0,73
Vm ponderato = $K \times Vm$		€ 321,20

Per i locali deposito (Lotto 3 e Lotto 4) si farà riferimento ai prezzi individuati, in quanto gli stessi costituiscono delle pertinenze afferenti ad unità immobiliari e comunque dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Di seguito si riporta la stima sintetica comparativa per i singoli lotti eseguiti:

LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE

fg. 3 p.lla 616 sub 3

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Negozi	€ 445,50	27,14	€ 12'090,87

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{\text{negozi}} = V_{u_{\text{medio}}} \times K \times S \cong 111.11111,1111 \text{ Euro in c. t.}$$

LOTTO DUE: APPARTAMENTO

fg. 3 p.la 616 sub 7

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Appartamento	€ 321,20	56,67	€ 18'202,40

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{\text{abitazione}} = V_{u_{\text{medio}}} \times K \times S \cong 111.11111,1111 \text{ Euro in c. t.}$$

LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.la 1346 e p.la 1365

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Deposito	€ 321,20	37,11	€ 11'919,73

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{\text{deposito}} = V_{u_{\text{medio}}} \times K \times S \cong 111.11111,1111 \text{ Euro in c. t.}$$

LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.la 1341 sub 2 e p.la 1349-968

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Deposito	€ 321,20	44,05	€ 14'148,86

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{deposito} = V_{medio} \times K \times S \cong 111.111111,1111 \text{ Euro in c.t.}$$

- STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari

Relativamente agli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 3, p.lla 616 sub 3 e sub 7, p.lla 1346 e p.lla 1341, si riportano i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sono espressi in Euro/mq, con riferimento alla superficie netta (N) o Lorda (L). Si riportano di seguito i dati OMI per ciascun Lotto di vendita:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SASSANO

Fascia/zona: Suburbana/INCROCIO SP11,SP72A,SP51A,PONTE SILLA,V.LAGNOSECCO,LOCALITA' ISCA, LOCALITA' CROCE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	495	680	L	3	3,9	L

Figura 9: Osservazione Mercato Immobiliare (OMI) - Negozi in relazione all'area di ubicazione dei cespiti in Sassano (SA)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SASSANO

Fascia/zona: Suburbana/INCROCIO SP11,SP72A,SP51A,PONTE SILLA,V.LAGNOSECCO,LOCALITA' ISCA, LOCALITA' CROCE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	660	L	2	2,6	L
Box	NORMALE	325	460	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	630	770	L	2,3	2,8	L

Figura 10: Osservazione Mercato Immobiliare (OMI) - abitazioni in relazione all'area di ubicazione dei cespiti in Sassano (SA)

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2023, accessibili tramite il sito Internet www.agenziaentrate.gov.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Il valore di mercato unitario in Euro/mq corrispondenti alla categoria catastale, rispettivamente di negozio ed abitazione, in Provincia di Salerno, ubicati nel Comune di Sassano (SA) per lo stato conservativo normale in Zona OMI Suburbana/INCROCIO SP11, SP72A, SP51A, PONTE SILLA, V. LAGNOSECCO, LOCALITA' ISCA, LOCALITA' CROCE (Allegato 9A), è il seguente:

O.M.I. Semestre 2/23	VENDITA Valore Minimo €/mq	VENDITA Valore Massimo €/mq	VENDITA Valore Medio €/mq
Negozio	€ 495,00	€ 680,00	€ 587,50
Abitazione	€ 520,00	€ 660,00	€ 590,00

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per i negozi in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Sassano (SA) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 495 €/mq ed un valore max di 680 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda; mentre per l'abitazione il valore oscilla tra un **valore min. di 520 €/mq ed un valore max di 660 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda.

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima. Pertanto si fa riferimento al coefficiente correttivo già determinato ai punti precedenti e assumendo, pertanto, i seguenti valori unitari si ha:

	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo	Valore ponderato €/mq
Lotto uno: Negozio	€ 587,50	0.81	€ 475,88
Lotto due: Appartamento	€ 590,00	0.73	€ 430,70

Di seguito si riportano le stime sintetiche per valori unitari del lotto.

LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE

fg. 3 p.lla 616 sub 3

Essendo discreto lo stato di conservazione esterno dell'immobile, buono quello interno, non essendo presenti finiture di pregio, con dotazione dell'impianto elettrico minimo, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Negozio: Valore Ponderato €/mq 475,88

NEGOZIO

TOTALE 27,14 mq x 475,88 €/mq = 12.915,38 €

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 13.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

LOTTO DUE: APPARTAMENTO

fg. 3 p.la 616 sub 7

Essendo pessimo lo stato di conservazione esterno dell'immobile, pessimo quello interno, non essendo presenti finiture di pregio, con dotazione dell'impianto elettrico minimo, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Appartamento: Valore Ponderato €/mq 430,70

APPARTAMENTO

TOTALE 56,67 mq x 430,70 €/mq = 24.407,77 €

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 24.400,00 \text{ Euro in c.t.}$$

LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.la 1346 e p.la 1365

Essendo pessimo lo stato di conservazione esterno dell'immobile, pessimo quello interno, non essendo presenti finiture di pregio né impianti, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Deposito: Valore Ponderato €/mq 430,70

DEPOSITO

TOTALE 37,11 mq x 430,70 €/mq = 15.983,28 €

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 16.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.la 1341 sub 2 e p.la 1349-968

Essendo discreto lo stato di conservazione esterno dell'immobile, non essendo presenti finiture di pregio né impianti, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

36

Deposito: Valore Ponderato €/mq 430,70

TOTALE 44,05 mq x 430,70 €/mq = 18.972,33 €

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = V_{u_{medio}} \times K \times S \cong 19.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

- **STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE:** Attraverso i Canoni di Locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE

fg. 3 p.la 616 sub 3

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- Negozio valore min 3,00 €/mq valore max 3,90 €/mq valore medio 3,45 €/mq:

$$3,35 \text{ €/mq} \times 27,14 \text{ mq} = 90,92 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 100,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili adibiti a Negozi			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GIORDANO Agenzia Immobiliare Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 240,00	€ 380,00	€ 310,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 250,00	€ 400,00	€ 325,00
Valutazioni medie €	€ 245,00	€ 390,00	€ 317,50

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{mlordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{100 + 317,5}{2} = \frac{417,5}{2} = 208,75 \text{ Euro in c.t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto UNO ≈ 210,00 €

Anna Marmo Architetto
via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091
Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

37

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile** $R_{m \text{ lordo}} = 310,00 \text{ €/mese}$

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 5 \%$ (investimento ad uso commerciale/produttivo)

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{210 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,05} = \frac{2520}{0,05} = 50.400,00 \text{Euro in c.t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 50.400,00 \text{Euro in c.t.}$$

LOTTO DUE: APPARTAMENTO

fg. 3 p.lla 616 sub 7

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- Appartamento valore min 2,00 €/mq valore max 2,60 €/mq valore medio 2,30 €/mq:

$$2,30 \text{ €/mq} \times 56,67 \text{ mq} = 130,34 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 130,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili adibiti ad Abitazione			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GIORDANO Agenzia Immobiliare Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 250,00	€ 340,00	€ 295,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 230,00	€ 350,00	€ 290,00
Valutazioni medie €	€ 240,00	€ 345,00	€ 292,50

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{m \text{ lordo}} = \frac{V_m + V_{\text{reale}}}{2} = \frac{130 + 292,5}{2} = \frac{422,5}{2} = 211,25 \text{Euro in c.t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto DUE ≈ 210,00 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile** $R_{m \text{ lordo}} = 210,00 \text{ €/mese}$

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 4 \%$ (investimento ad uso abitativo)

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{210 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{2520}{0,04} = 63.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 63.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.lla 1346 e p.lla 1365

Per i locali deposito (Lotto 3 e Lotto 4) si farà riferimento ai prezzi individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativi alle unità immobiliari, in quanto gli stessi costituiscono delle pertinenze afferenti ad unità immobiliari e comunque dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

LOCAZIONE €/mq:

- Deposito valore min 2,00 €/mq valore max 2,60 €/mq valore medio 2,30 €/mq:

$$2,30 \text{ €/mq} \times 37,11 \text{ mq} = 85,35 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 90,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili adibiti a deposito			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GIORDANO Agenzia Immobiliare Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 150,00	€ 220,00	€ 185,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 130,00	€ 200,00	€ 165,00
Valutazioni medie €	€ 140,00	€ 210,00	€ 175,00

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{m \text{ lordo}} = \frac{V_m + V_{\text{reale}}}{2} = \frac{90 + 175}{2} = \frac{265}{2} = 132,50 \text{ Euro in c. t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto TRE ≈ 135,00 €

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

39

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile** $R_{m \text{ lordo}} = 135,00 \text{ €/mese}$

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 4 \%$ (investimento ad uso abitativo)

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{135 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{1620}{0,04} = 40.500,00 \text{ Euro in c. t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 40.500,00 \text{ Euro in c. t.}$$

LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.lla 1341 sub 2 e p.lle 1349-968

Per i locali deposito (Lotto 3 e Lotto 4) si farà riferimento ai prezzi individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativi alle unità immobiliari, in quanto gli stessi costituiscono delle pertinenze afferenti ad unità immobiliari e comunque dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

LOCAZIONE €/mq:

- Deposito valore min 2,00 €/mq valore max 2,60 €/mq valore medio 2,30 €/mq:

$$2,30 \text{ €/mq} \times 44,05 \text{ mq} = 101,32 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 100,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili adibiti a deposito			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GIORDANO Agenzia Immobiliare Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 150,00	€ 220,00	€ 185,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 130,00	€ 200,00	€ 165,00
Valutazioni medie €	€ 140,00	€ 210,00	€ 175,00

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{m \text{ lordo}} = \frac{V_m + V_{\text{reale}}}{2} = \frac{100 + 175}{2} = \frac{275}{2} = 137,50 \text{ Euro in c. t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto TRE ≈ 140,00 €

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile** $R_m \text{ lordo} = 140,00 \text{ €/mese}$

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 4 \%$ (investimento ad uso abitativo)

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{140 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{1680}{0,04} = 42.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 42.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

• **CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO:** Valore immobile E.I. 31/2021

LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE

fg. 3 p.lla 616 sub 3

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 12'100,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 13'000,00

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 50'400,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{\text{cap. medio}} = \frac{12.100,00 + 13.000,00 + 50.400,00}{3} = \frac{75.500,00}{3} \cong 25.166,67 \text{ Euro in c. t.}$$

LOTTO DUE: APPARTAMENTO

fg. 3 p.lla 616 sub 7

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 18'200,00



Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it



- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 24'400,00

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 63'000,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap. medio} = \frac{18.200,00 + 24.400,00 + 63.000,00}{3} = \frac{105.600,00}{3} \cong \text{€}35.200,00 \text{ Euro in c. t.}$$

LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.lla 1346 e p.lla 1365

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 12'000,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 16'000,00

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 40'500,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap. medio} = \frac{12.000,00 + 16.000,00 + 40.500,00}{3} = \frac{68.500,00}{3} \cong \text{€}22'900,00 \text{ Euro in c. t.}$$

LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.lla 1341 sub 2 e p.lle 1349-968

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 14'200,00



Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it



- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 19'000,00

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 42'000,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap. medio} = \frac{14.200,00 + 19.000,00 + 42.000,00}{3} = \frac{75.200,00}{3} \cong \text{€ } 25'000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

• **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI**

LOTTO CINQUE: FONDO RUSTICO

fg. 3 p.lle 1366 - 1367

Relativamente ai terreni, le indagini effettuate hanno interessato solo le valutazioni relative alla qualità colturale in atto, non essendovi allo stato dei luoghi effettiva coltivazione in essere, unitamente alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo in oggetto, quali ad esempio la giacitura, l'accesso, l'ubicazione e localizzazione. In particolare sono stati ricercati i prezzi concorrenti di mercato, nella zona del Vallo di Diano per i terreni dalle caratteristiche simili a quelle oggetto di esecuzione. Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono tendenzialmente concordi tra loro e sono le seguenti:

- Seminativo irriguo: valore min 8 €/mq valore max 10 €/mq = valore medio 9,00 €/mq

Tenuto conto dei valori sopradescritti e considerate le caratteristiche dei terreni, abbiamo:

Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	Costo al mq	Costo Totale
			Ha are ca		
3	1366	Sem Irrig 3	01 20	9,00 €/mq	1.080,00 €
3	1367	Sem Irrig 3	02 29	9,00 €/mq	2.061,00 €

Pertanto il valore complessivo del terreno è:

$$V_{terreno tot} \cong \text{€ } 3.200,00$$

Considerato che detto lotto è stato pignorato per la sua quota di 2/4, il valore del lotto è pari a:

$$V_{terreno in quota} \cong \text{€ } 1.600,00$$

Relativamente ai terreni, le indagini effettuate hanno interessato solo le valutazioni relative alla qualità colturale in atto, non essendovi allo stato dei luoghi effettiva coltivazione in essere, unitamente alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo in oggetto, quali ad esempio la giacitura, l'accesso, l'ubicazione e localizzazione. In particolare sono stati ricercati i prezzi concorrenti di mercato, nella zona del Vallo di Diano per i terreni dalle caratteristiche simili a quelle oggetto di esecuzione. Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono tendenzialmente concordi tra loro e sono le seguenti:

- Seminativo irriguo: valore min 8 €/mq valore max 10 €/mq = valore medio 9,00 €/mq

Tenuto conto dei valori sopradescritti e considerate le caratteristiche dei terreni, abbiamo:

Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	Costo al mq	Costo Totale
			Ha are ca		
3	1368	Semin Irrig 3	10 06	9,00 €/mq	9'054,00 €

Pertanto il valore complessivo del terreno è:

$$V_{\text{terreno}} \cong \text{€ } 9.100,00$$

- DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE

LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE

fg. 3 p.la 616 sub 3

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 25'200,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 900,00, abbiamo:

$$V = V_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 25'200 \text{ €} - 900 \text{ €} \approx \text{24.300 €}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
 $V \approx 24'300,00 \text{ Euro in c.t.}$

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

Il LOTTO UNO è pari a 24'300,00 Euro

LOTTO DUE: APPARTAMENTO
fg. 3 p.lla 616 sub 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 35'200,00 e determinato al **Quesito** n°8 il valore delle somme da decurtare, pari a € 900,00, abbiamo:

$$V = Vu_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 35'200 \text{ €} - 900 \text{ €} \approx \mathbf{34.300 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
 $V \approx 34'300,00 \text{ Euro in c.t.}$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il LOTTO DUE è pari a 34'300,00 Euro

LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA
fg. 3 p.la 1346 e p.la 1365

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 22'900,00 e determinato al **Quesito** n°8 il valore delle somme da decurtare, pari a € 900,00, abbiamo:

$$V = Vu_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 22'900 \text{ €} - 900 \text{ €} \approx \mathbf{22.000 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
 $V \approx 22'000,00 \text{ Euro in c.t.}$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il LOTTO TRE è pari a 22'000,00 Euro

LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA
fg. 3 p.la 1341 sub 2 e p.lle 1349-968

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 25'000,00 e determinato al **Quesito** n°8 il valore delle somme da decurtare, pari a € 2.900,00, abbiamo:





$$V = V_{u \text{ medio}} - \text{Spese sezione B} = 25'000 \text{ €} - 2.900 \text{ €} \approx 22.100 \text{ €}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
 $V \approx 22'100,00 \text{ Euro in c.t.}$

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

II LOTTO QUATTRO è pari a 22'100,00 Euro

LOTTO CINQUE: FONDO RUSTICO

fg. 3 p.lle 1366 – 1367

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 1'600,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 600, abbiamo:

$$V = V_{u \text{ medio}} - \text{Spese sezione B} = 1'600 \text{ €} - 600 \text{ €} \approx 1.000 \text{ €}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
 $V \approx 1'000,00 \text{ Euro in c.t.}$

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

II LOTTO CINQUE è pari a 1'000,00 Euro

LOTTO SEI: FONDO RUSTICO

fg. 3 p.la 1368

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 8'100,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 600, abbiamo:

$$V = V_{u \text{ medio}} - \text{Spese sezione B} = 8'100 \text{ €} - 600 \text{ €} \approx 7.500 \text{ €}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
 $V \approx 7'500,00 \text{ Euro in c.t.}$

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.



Il LOTTO SEI è pari a 7'500,00 Euro

QUESITO n°10

L'esperto provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Si ritiene di poter prevedere la formazione di n°6 Lotti.

- 1) Il Lotto Uno (fg. 3 p.lla 616 sub 3) è costituito da un locale commerciale in via Provinciale del Corticato, 34/a, nel Comune di Sassano (1).

Valore Complessivo: € 24'300,00

Superfici Commerciali complessive:

- Negozio= tot. 24,30 mq

Confini Negozio: Nord: con Corte comune p.lla 616 sub 1 fg.3

Sud: con p.lla 616 sub 7 fg.3

Est: con p.lla 616 sub 4 fg.3

Ovest: con p.lla 616 sub 2 fg.3

- 2) Il Lotto Due (fg. 3 p.lla 616 sub 7) è costituito da un appartamento in via Provinciale del Corticato, nel Comune di Sassano (SA).

Valore Complessivo: € 34'300,00

Superfici Commerciali complessive:

- Abitazione= tot. 45,99 mq

Confini Abitazione: Nord: p.lla 616 sub 3-4 fg.3;

Sud: con p.lla 616 sub 1346 fg.3

Est: Corte Comune p.lla 616 sub 1 fg.3

Ovest: p.lla 616 sub 2 fg.3

- 3) Il Lotto Tre (fg. 3 p.lla 1346 e p.lla 1365) è costituito da un locale deposito con annessa piccola corte di pertinenza, in via Provinciale del Corticato, nel Comune di Sassano (SA).

Valore Complessivo: € 22'000,00

Superfici Commerciali complessive:

- Deposito= tot. 66,6 mq

- Giardino/corte = tot 168,00 mq

Confini Lotto: Nord: p.lla 616 fg.3

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

47



Sud: P.IIA 1366 fg.3
Est: P.IIe 962-1366 fg.3
Ovest: P.IIa 570 fg.3



- 4) Il Lotto Quattro (fg. 3 p.IIa 1341 sub 2 e p.IIe 968 - 1349) è costituito da un locale/tettoia in via Provinciale del Corticato, nel Comune di Sassano (SA).

Valore Complessivo: € 22'100,00

Superfici Commerciali complessive:

- Deposito= tot. 28,28 mq
- Giardino/corte = tot 757,00 mq



Confini Lotto: Nord: p.IIa 1372 fg.3
Sud: P.IIa 859 fg.3
Est: P.IIa 1311 fg.3
Ovest: P.IIa 1370 fg.3



- 5) Il Lotto Cinque (fg. 3 p.IIe 1366 - 1367) è costituito da un Terreno in via Provinciale del Corticato, nel Comune di Sassano (SA).

Valore Complessivo: € 1'000,00

Superfici Commerciali complessive:

- Terreno = tot 174,50 mq (quota per ½)



Confini Lotto: Nord: p.IIa 1365 fg.3
Sud: P.IIa 1368 fg.3
Est: P.IIe 962 -960 - 1369 fg.3
Ovest: P.IIa 570 fg.3



- 6) Il Lotto Sei (fg. 3 p.IIa 1368) è costituito da un Terreno in via Provinciale del Corticato, nel Comune di Sassano (SA).

Valore Complessivo: € 7'500,00

Superfici Commerciali complessive:

- Terreno = tot 1'006,00 mq



Confini Lotto: Nord: p.IIa 1367 fg.3
Sud: P.IIe 533 - 913 fg.3
Est: P.IIe 1370 - 859 fg.3
Ovest: P.IIa 570 fg.3



QUESITO n°11

L'esperto provveda ad accertare lo stato di possesso del bene...

Gli immobili oggetto della presente perizia, ubicato nel Comune di Sassano (SA), risultano essere liberi.

... con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Non ricorre il caso in esame.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso specifico.

QUESITO n°12

L'esperto provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non ricorre il caso specifico.

QUESITO n°13

L'esperto provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Alla presente relazione di perizia vengono allegate le planimetrie degli immobili ed adeguata documentazione fotografica dello stesso (Allegato 6E ed Allegato 6F).

LOTTO UNO: LOCALE COMMERCIALE
fg. 3 p.lla 616 sub 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

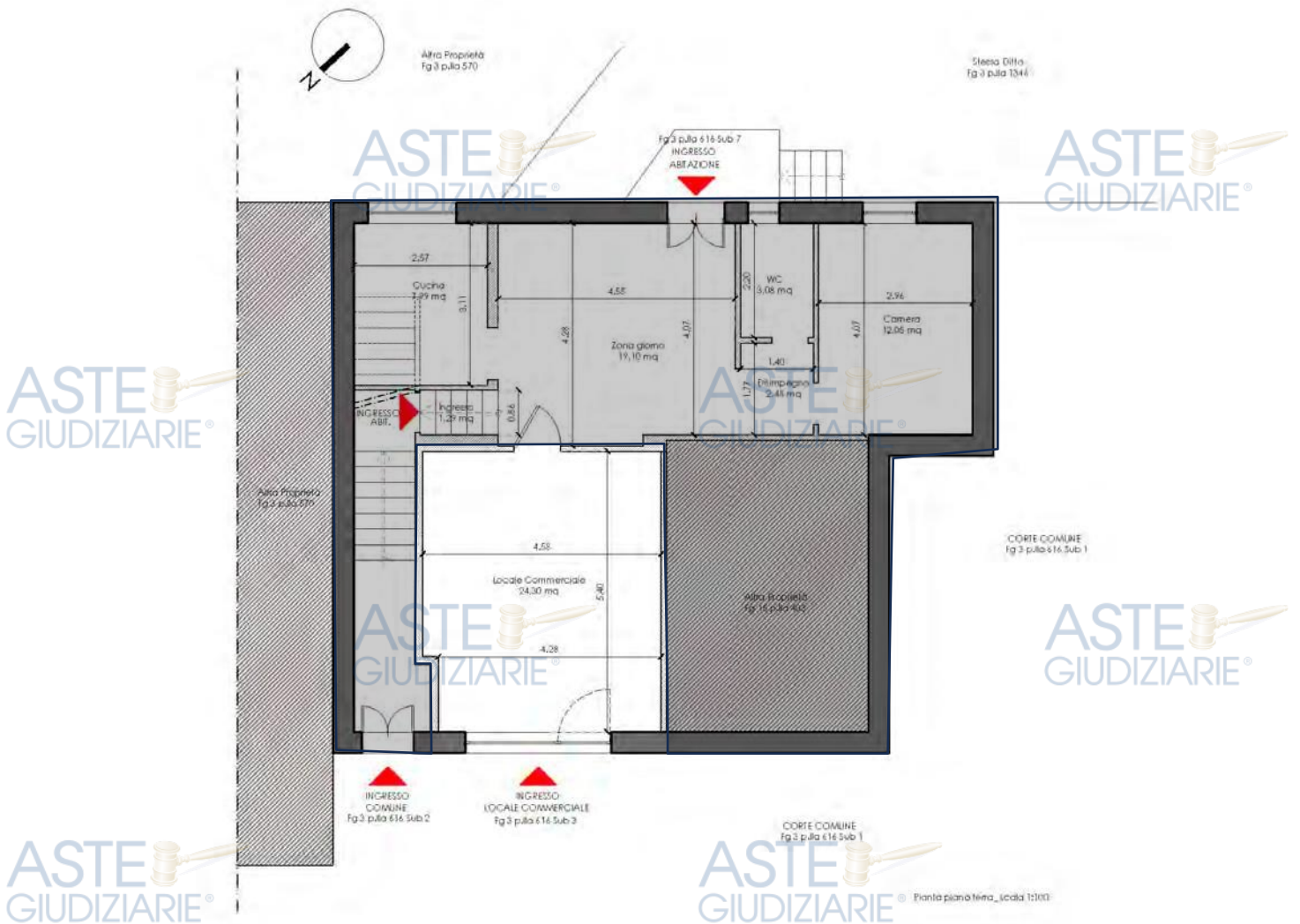


Figura 11: Rilievo Pianta Negozio



Figura 12: esterno da via Prov. del Corticato



Figura 13: Prospetto esterno



Figura 14: Interno negozio



Figura 15: Interno negozio



Figura 16: Interno negozio



Figura 17: Interno negozio



Figura 18: Particolare infisso



Figura 19: Interno negozio

LOTTO DUE: APPARTAMENTO
fg. 3 p.lla 616 sub 7



Figura 20: Rilievo pianta Appartamento



Figura 21: vista dall'esterno



Figura 22: particolare ingresso



Figura 23: particolare ingresso



Figura 24: ingresso appartamento



Figura 25: disimpegno



Figura 26: camera



Figura 27: camera

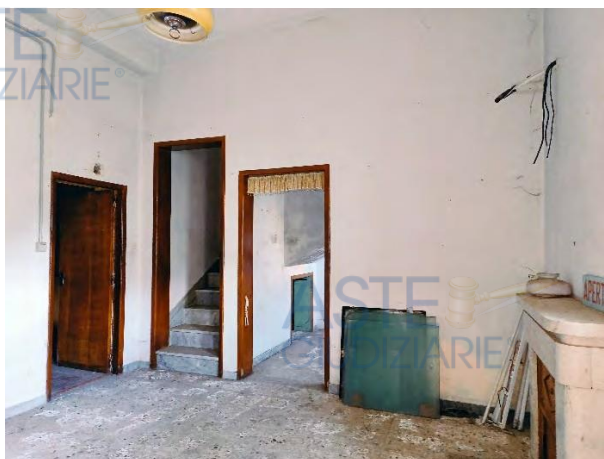


Figura 28: zona giorno



Figura 29: Cucina



Figura 30: Ingresso interno



Figura 31: servizi igienici

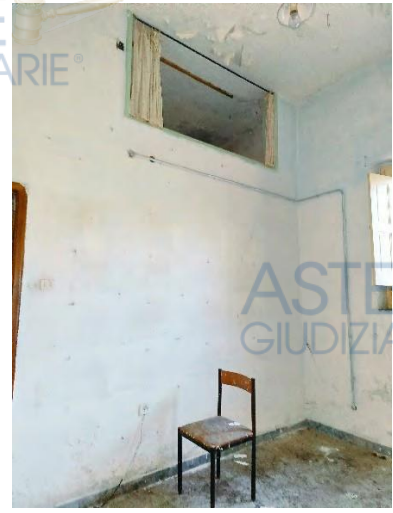


Figura 32: particolare camera

LOTTO TRE: LOCALE DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.lla 1346 e p.lla 1365

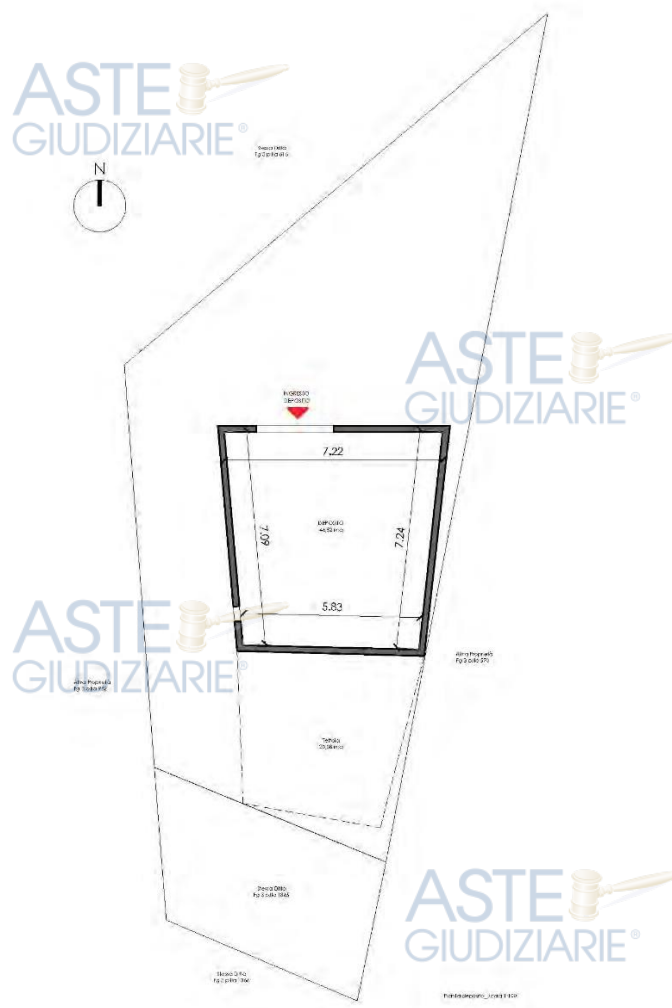


Figura 33: Rilievo pianta Deposito con corte esterna



Figura 34: vista deposito



Figura 35: retro deposito



Figura 36: interno deposito

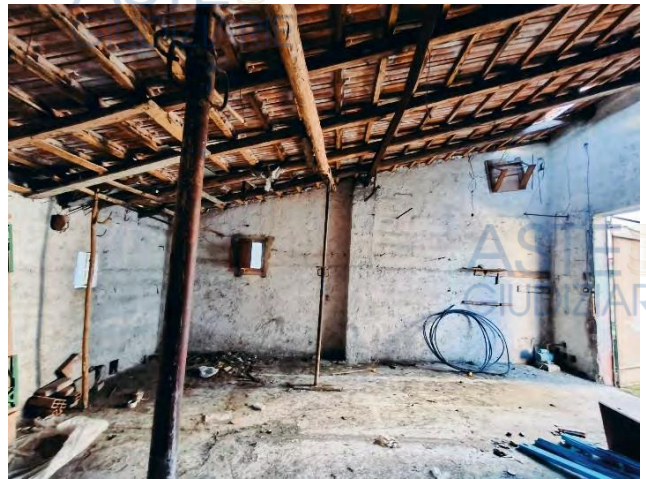


Figura 37: Interno deposito



Figura 38: particolare tetto deposito



Figura 39: esterno

LOTTO QUATTRO: LOCALE DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA

fg. 3 p.lla 1341 sub 2 e p.lle 1349-968

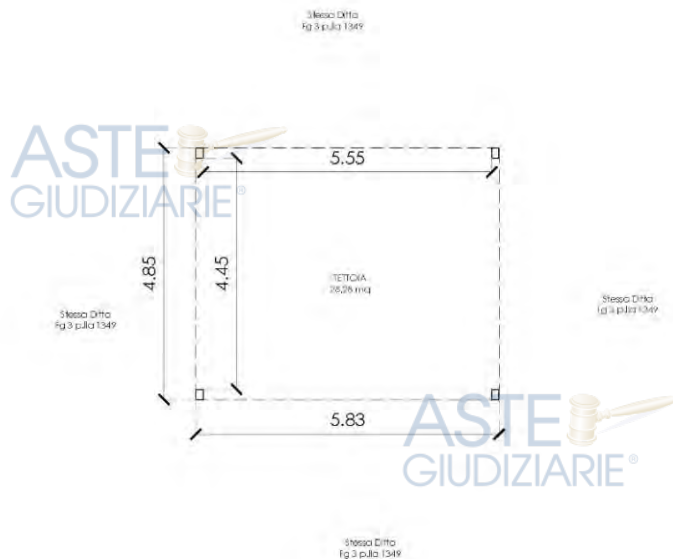


Figura 40: Rilievo pianta Deposito/tettoia



Figura 41: tettoia/deposito



Figura 42: tettoia/deposito



Figura 43: Corte esterna



Figura 44: Corte esterna

LOTTO CINQUE: FONDO RUSTICO
 fg. 3 p.lle 1366 - 1367

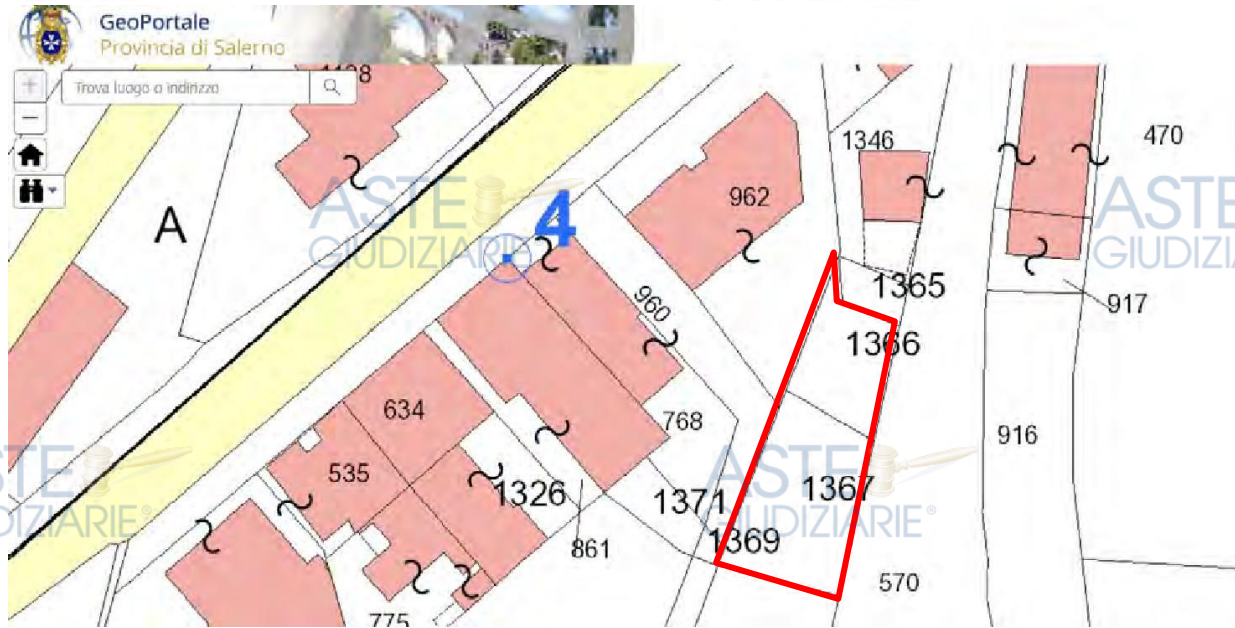


Figura 45: stralcio catastale lotto 5



Figura 46: piazzale



Figura 47: piazzale



Figura 46: piazzale



Figura 47: piazzale

LOTTO SEI: FONDO RUSTICO
 fg. 3 p.lla 1368



Figura 48: stralcio catastale lotto 6



Figura 49: ingresso lotto



Figura 50: lotto

QUESITO n°14

L'esperto provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

A seguito della perizia si sono costituiti n.1 Lotto per la vendita.

Di seguito si riporta uno schema sintetico/descrittivo, con indicazioni in merito all'ubicazione/contesto in cui si trovano gli immobili, allo stato di occupazione, al valore stimato/attribuito ed alla relativa descrizione sintetica degli immobili stessi.

LOTTO DI VENDITA UNO – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO

LOTTO UNO: PROPRIETA' DI NEGOZIO;

UBICATO IN SASSANO (SA) IN VIA PROV. DEL CORTICATO, N°34/A; L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 24,30 MQ NETTI
È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 3 P.LLA 616 SUB 3

ESSA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD Corte comune p.la 616 sub 1 fg.3;
- A SUD CON p.la 616 sub 7 fg.3;
- AD OVEST p.la 616 sub 2 fg.3;
- AD EST CON p.la 616 sub 4 fg.3

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA'** EURO **24'300,00 €**

LOTTO DI VENDITA DUE – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO

LOTTO DUE: PROPRIETA' DI APPARTAMENTO;

UBICATO IN SASSANO (SA) IN VIA PROV. DEL CORTICATO; L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 45,99 MQ NETTI
È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 3 P.LLA 616 SUB 7

ESSA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON p.la 616 sub 3-4 fg.3;
- A SUD CON p.la 616 sub 1346 fg.3;
- AD OVEST CON p.la 616 sub 2 fg.3;
- AD EST CON Corte Comune p.la 616 sub 1 fg.3

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA'** EURO **34'300,00 €**

LOTTO DI VENDITA TRE – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO

LOTTO TRE: PROPRIETA' DI DEPOSITO CON ANNESSA CORTE ESTERNA;
 UBICATO IN SASSANO (SA) IN VIA PROV. DEL CORTICATO; L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 66,6 MQ NETTI CON CORTE
 ESTERNA PARI A 168 MQ
 É RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 3 P.LLA 1346 E AL C.T. AL FOGLIO 3 P.LLA 1365
 ESSA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON p.lla 616 fg.3;
- A SUD CON p.lla 1366 fg.3;
- AD OVEST P.lla 570 fg.3;
- AD EST P.lle 962-1366 fg.3

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE
 NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE
 PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA'** EURO 22'000,00 €

LOTTO DI VENDITA QUATTRO – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO

LOTTO QUATTRO: PROPRIETA' DI DEPOSITO/TETTOIA CON ANNESSA CORTE ESTERNA;
 UBICATO IN SASSANO (SA) IN VIA PROV. DEL CORTICATO; L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 28,28 MQ NETTI CON CORTE
 ESTERNA PARI A 757 MQ
 É RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 3 P.LLA 1341 SUB 2 E AL C.T. AL FOGLIO 3 P.LLE 968 - 1349
 ESSA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON p.lla 1372 fg.3;
- A SUD CON P.lla 859 fg.3;
- AD OVEST P.lla 1370 fg.3;
- AD EST P.lla 1311 fg.3

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE
 NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE
 PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA'** EURO 22'100,00 €

LOTTO DI VENDITA CINQUE – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO

LOTTO CINQUE: PROPRIETA' DI 1/2 DI TERRENO;
 UBICATO IN SASSANO (SA) IN VIA PROV. DEL CORTICATO; L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 174,50 MQ NETTI
 É RIPORTATO AL C.T. AL FOGLIO 3 P.LLE 1366 - 1367
 ESSA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON p.lla 1365 fg.3;
- A SUD CON P.lla 1368 fg.3;
- AD OVEST CON P.lla 570 fg.3;
- AD EST CON P.lle 962 - 960 - 1369 fg.3

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE
 NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE
 PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA'** EURO 1'000,00 €

LOTTO DI VENDITA SEI- PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO

LOTTO SEI: PROPRIETA' DI TERRENO;

UBICATO IN SASSANO (SA) IN VIA PROV. DEL CORTICATO; L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 1006,00 MQ NETTI
È RIPORTATO AL C.T. AL FOGLIO 3 P.LLA 1368

ESSA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON p.lla 1367 fg.3;
- A SUD CON P.lle 533 - 913 fg.3;
- AD OVEST CON P.lla 570 fg.3;
- AD EST CON P.lle 1370 - 859 fg.3

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA'** EURO **7'500,00 €**

QUESITO n°15

L'esperto provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Alla presente viene allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008, G. U. n°47 del 25/02/2008, Allegato 11A.

QUESITO n°16

L'esperto provveda ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Alla presente viene allegata la check list richiesta, Allegato 11B.

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091
Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch_annamarmo@archiworldpec.it

61

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI

È stata elaborata la restituzione grafica del rilievo planimetrico interno dell'immobile pignorato, che si riporta in Allegato 6E, inoltre si precisa che in merito a detti cespiti non sono state riscontrate criticità. Segue il riepilogo con descrizione finale di ciascun lotto di vendita.

LOTTO UNO	
DESCRIZIONE	Negoziò di 24,30 mq netti complessivi
UBICAZIONE	PERIFERICA, VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO, 34/A, Comune di Sassano (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni discrete
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Sassano (SA): - Foglio 3 p.lla 616 sub 3
CONFINI	Il lotto pignorato confina rispettivamente: - A NORD Corte comune p.la 616 sub 1 fg.3; - A SUD CON p.la 616 sub 7 fg.3; - AD OVEST p.la 616 sub 2 fg.3; - AD EST CON p.la 616 sub 4 fg.3
PROPRIETA'	Il Sig. ***** è proprietario in regime di comunione dei beni della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 3 p.la 616 sub 3 in virtù di Atto di Compravendita Rep. 417 del 04/04/2014 a rogito del Notaio Dott.ssa Giuseppina Di Novella
FORMALITA'PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 01/2021 trascritto il 19/04/2021 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 15256 del Reg. Generale ed al n.12080 del Reg. Particolare. Atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo Rep. n. 378/2017 trascritto il 08/08/2017 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 32000 del Reg. Generale ed al n.24796 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L' immobile è libero.
REGOLARITA' EDILIZIA	Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso l'U.T.C. di Sassano (SA). E' stata riscontrata la presenza di un certificato di agibilità dove si fa riferimento ad una licenza del 1962, ma la stessa non risulta agli atti.
STIMA DEL BENE	Proprietà del Valore di Euro 24'300,00

LOTTO DUE	
DESCRIZIONE	Appartamento di 45,99 mq netti complessivi
UBICAZIONE	PERIFERICA, VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO, Comune di Sassano (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni pessime
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Sassano (SA): - Foglio 3 p.lla 616 sub 7
CONFINI	Il lotto pignorato confina rispettivamente: - A NORD CON p.lla 616 sub 3-4 fg.3; - A SUD CON p.lla 616 sub 1346 fg.3; - AD OVEST CON p.lla 616 sub 2 fg.3; - AD EST CON Corte Comune p.lla 616 sub 1 fg.3
PROPRIETA'	Il Sig. ***** è proprietario in regime di comunione dei beni della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 3 p.lla 616 sub 7 in virtù di Atto di Compravendita Rep. 417 del 04/04/2014 , a rogito del Notaio Dott.ssa Giuseppina Di Novella
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 01/2021 trascritto il 19/04/2021 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 15256 del Reg. Generale ed al n.12080 del Reg. Particolare. Atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo Rep. n. 378/2017 trascritto il 08/08/2017 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 32000 del Reg. Generale ed al n.24796 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è libero.
REGOLARITA' EDILIZIA	Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso l'U.T.C. di Sassano (SA). E' stata riscontrata la presenza di un certificato di agibilità dove si fa riferimento ad una licenza del 1962, ma la stessa non risulta agli atti.
STIMA DEL BENE	Proprietà del Valore di Euro 34'300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO TRE	Deposito di 66,6 mq netti complessivi con annessa corte esterna di 168 mq
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	PERIFERICA, VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO, Comune di Sassano (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni pessime
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Sassano (SA): - Foglio 3 p.IIIa 1346 C.T. Comune di Sassano (SA): - Foglio 3 p.IIIa 1365
CONFINI	Il lotto pignorato confina rispettivamente: - A NORD CON p.IIIa 616 fg.3; - A SUD CON p.IIIa 1366 fg.3; - AD OVEST P.IIIa 570 fg.3; - AD EST P.IIIe 962-1366 fg.3
PROPRIETA'	Il Sig. ***** è proprietario in regime di comunione dei beni della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 3 p.IIIa 1346 e p.IIIa 1365 in virtù di Atto di Compravendita Rep. 417 del 04/04/2014 a rogito del Notaio Dott.ssa Giuseppina Di Novella
FORMALITA'PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 01/2021 trascritto il 19/04/2021 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 15256 del Reg. Generale ed al n.12080 del Reg. Particolare. Atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo Rep. n. 378/2017 trascritto il 08/08/2017 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 32000 del Reg. Generale ed al n.24796 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è libero.
REGOLARITA' EDILIZIA	Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso l'U.T.C. di Sassano (SA).
STIMA DEL BENE	Proprietà del Valore di Euro 22'000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO QUATTRO	
DESCRIZIONE	Deposito/Tettoia di 28,28 mq netti complessivi con annessa corte esterna di 757 mq
UBICAZIONE	PERIFERICA, VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO, Comune di Sassano (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni discrete
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Sassano (SA): - Foglio 3 p.lla 1341 sub 2 C.T. Comune di Sassano (SA): - Foglio 3 p.lla 1349 - 968
CONFINI	Il lotto pignorato confina rispettivamente: - A NORD CON p.lla 1372 fg.3; - A SUD CON P.lla 859 fg.3; - AD OVEST P.lla 1370 fg.3; - AD EST P.lla 1311 fg.3
PROPRIETA'	Il Sig. Giacomo Marzaro è proprietario in regime di comunione dei beni della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 3 p.lla 968 in virtù di Atto di Compravendita Rep. 46546 del 22/04/2006 a rogito del Notaio Dott. Pietro Ferrara Il Sig. ***** è proprietario in regime di comunione dei beni della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 3 p.lla 965 (che ha generato le p.lle 1341 e 1349) in virtù di Atto di Compravendita Rep. 44149 del 20/05/2005 a rogito del Notaio Dott. Pietro Ferrara
FORMALITA'PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 01/2021 trascritto il 19/04/2021 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 15256 del Reg. Generale ed al n.12080 del Reg. Particolare. Atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo Rep. n. 378/2017 trascritto il 08/08/2017 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 32000 del Reg. Generale ed al n.24796 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L' immobile è libero.
REGOLARITA' EDILIZIA	Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso l'U.T.C. di Sassano (SA).
STIMA DEL BENE	Proprietà del Valore di Euro 22'100,00

LOTTO CINQUE	
DESCRIZIONE	Terreno della consistenza di 174,5 mq (pari alla quota di ½)
UBICAZIONE	PERIFERICA, VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO, Comune di Sassano (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni discrete
DATI CATASTALI	C.T. Comune di Sassano (SA): - Foglio 3 p.lle 1366 - 1367
CONFINI	Il lotto pignorato confina rispettivamente: - A NORD CON p.lle 1365 fg.3; - A SUD CON P.lle 1368 fg.3; - AD OVEST CON P.lle 570 fg.3; - AD EST CON P.lle 962 - 960 - 1369 fg.3
PROPRIETA'	Il Sig. ***** è proprietario in regime di comunione dei beni della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 3 p.lle 1366 e p.lle 1367 in virtù di Atto di Compravendita Rep. 417 del 04/04/2014 a rogito del Notaio Dott.ssa Giuseppina Di Novella
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 01/2021 trascritto il 19/04/2021 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 15256 del Reg. Generale ed al n.12080 del Reg. Particolare. Atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo Rep. n. 378/2017 trascritto il 08/08/2017 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 32000 del Reg. Generale ed al n.24796 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è libero.
REGOLARITA' EDILIZIA	Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso l'U.T.C. di Sassano (SA).
STIMA DEL BENE	Proprietà del Valore di Euro 1'000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO SEI	
DESCRIZIONE	Terreno della consistenza di 1006,0 mq
UBICAZIONE	PERIFERICA, VIA PROVINCIALE DEL CORTICATO, Comune di Sassano (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni buone
DATI CATASTALI	C.T. Comune di Sassano (SA): - Foglio 3 p.lla 1368
CONFINI	Il lotto pignorato confina rispettivamente: - A NORD CON p.lla 1367 fg.3; - A SUD CON P.lle 533 - 913 fg.3; - AD OVEST CON P.lla 570 fg.3; - AD EST CON P.lle 1370 - 859 fg.3
PROPRIETA'	Il Sig. ***** è proprietario in regime di comunione dei beni della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 3 p.lla 1368 in virtù di Atto di Compravendita Rep. 417 del 04/04/2014 a rogito del Notaio Dott.ssa Giuseppina Di Novella
FORMALITA'PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 01/2021 trascritto il 19/04/2021 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 15256 del Reg. Generale ed al n.12080 del Reg. Particolare. Atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo Rep. n. 378/2017 trascritto il 08/08/2017 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 32000 del Reg. Generale ed al n.24796 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è libero.
REGOLARITA' EDILIZIA	Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso l'U.T.C. di Sassano (SA).
STIMA DEL BENE	Proprietà del Valore di Euro 7'500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO 1, costituito da:
 - 1A - Decreto di nomina dell'esperto e del Custode;
- ALLEGATO 2, costituito da:
 - 2A - Copia atto di pignoramento;
 - 2B - Copia della nota di trascrizione;
 - 2C - Certificazione notarile sostitutiva
- ALLEGATO 3, costituito da:
 - 3A - Copia Istanza Accesso agli Atti Ufficio Anagrafe/Stato Civile e relativi Certificati;
- ALLEGATO 4, costituito da:
 - 4A - Verbale di accesso ai luoghi 06/05/2024;
- ALLEGATO 5, costituito da:
 - 5A - Visure per soggetto;
 - 5B - Visure per immobile;
 - 5C - Visure storiche per soggetto;
 - 5D - Visure storiche per immobile;
 - 5E - Estratto di mappa;
 - 5F - Planimetrie Catastali;
 - 5G - Elaborato planimetrico;
- ALLEGATO 6, costituito da:
 - 6A - Ortofoto con ubicazione cespiti;
 - 6B - Estratto di mappa con ubicazione cespiti;
 - 6C - Sovrapposizione catastale su ortofoto;
 - 6D - Rilievo metrico;
 - 6E - Rilievo fotografico;
 - documentazione fotografica;
- ALLEGATO 7, costituito da:
 - 7A - Ispezioni Ipotecarie;
 - 7B - Atto di COMPRAVENDITA dott. Agnese Bruno, Rep. n. 83159 del 24/05/1991
 - 7C - Atto di DIVISIONE dott. Ermanno Buonocore, Rep. n. 42045 del 16/01/1998
 - 7D - Atto di COMPRAVENDITA dott. Pietro Ferrara, Rep. n. 44149 del 20/10/2005
 - 7E - Atto di COMPRAVENDITA dott. Pietro Ferrara, Rep. n. 46546 del 22/04/2006
 - 7F - Verbale di Pubblicazione di TESTAMENTO OLOGRAFO dott. Maria D'Alessio, Rep. N. 22847 del 08/07/2004;
 - 7G - Atto di COMPRAVENDITA dott. Giuseppina Di Novella, Rep. n. 417 del 04/04/2014
- ALLEGATO 8, costituito da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

8A - Accesso Ufficio Tecnico;

8B - Stralcio PRG e Norme tecniche di attuazione

8C - Certificato di Destinazione urbanistica

8D - Certificato di Abitabilità

- ALLEGATO 9, costituito da:

9A - Dati OMI Sassano (SA);

9B - Quotazioni immobiliari Sassano (SA);

- ALLEGATO 10, costituito da:

10A - Attestazione di invio alle parti.

- ALLEGATO 11, costituito da:

11A - Perizia redatta in conformità a Direttiva del Garante per la protezione dei dati;

11B - Check list di cui all'art. 567 comma 2 cpc;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sala Consilina, 12/06/2024

Con Osservanza

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Anna Marmo



ASTE
GIUDIZIARIE®

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

69