



STUDIO TECNICO

Geom. Mario Claudio Allegretti
Via Parco delle Rimembranze snc
85030 Castronuovo di Sant'Andrea (PZ)
P.IVA 01002100764
C.F. LLG MCL 64P07 C345T
Tel. 389/5861320 - 347/4098828
E mail : mario.allegretti@libero.it
Pec. marioclaudio.allegretti@geopec.it



TRIBUNALE DI LAGONEGRO



(Prov. di POTENZA)



PROCEDURA ESECUTIVA iscritta al n. 48/2017 R.G.E.

ASTE promossa da
GIUDIZIARIE



Contro



RELAZIONE DEL C.T.U.



Castronuovo di Sant'Andrea, li 13 Dicembre 2021



IL C.T.U.

(Geom. Mario Claudio Allegretti)



Allegati :

- 1) Relazione di Stima;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Visure catastali storiche;
- 4) Planimetrie catastali delle U.I.;
- 5) Mappe catastale delle aree interessate;
- 6) Planimetrie stato attuale, dei manufatto oggetto di pignoramento, scala 1:200;
- 7) Richiesta documentazione urbanistica;
- 8) Attestazione di destinazione urbanistica rilasciata dal UTC.

Ill.mo Sig. GIUDICE
Dell'Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Lagonegro (PZ)

OGGETTO: Esecuzione immobiliare iscritta al n. 48/2017 R.G.E. promossa da

Contro

RELAZIONE DEL C.T.U.

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Mario Claudio Allegretti nato a Castronuovo di Sant'Andrea il 07/09/1964 ed ivi residente alla Via Parco della Rimembranza snc., regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 2235, in data 19/12/2018 veniva nominato C.T.U. ex art. 568 c.p.c. nella esecuzione immobiliare di cui in oggetto e in data 30/10/2019 compilava e sottoscriveva con firma digitale il verbale di accettazione dell'incarico, trasmesso via pec alla cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lagonegro, nel quale il G.E. poneva una serie di quesiti, per i quali il sottoscritto darà singole e confacenti risposte nel prosieguo della presente relazione.

Il sottoscritto, ottemperato al giuramento di rito, veniva in possesso dei fascicoli di causa e della relativa documentazione agli atti della procedura.

ACCESSO SUI LUOGHI

In data 13/11/2019 l'avvocato Pompea D'Ursi in qualità di Custode Giudiziario dell'esecuzione Immobiliare 48/2017, comunicava sia allo scrivente che alle parti in causa che l'immissione nel possesso del bene pignorato e il sopralluogo tecnico avrebbe avuto luogo in data 25/11/2019 alle ore 10,30.

In data 25/11/2019, il sottoscritto C.T.U. e l'Avv. Pompea D'Ursi (Custode Giudiziario), si recavano presso i beni pignorati, sopraggiungendovi alle ore 10,30.

Il sopralluogo ha avuto esito negativo, in quanto il debitore non era presente, ne è stato possibile accedere all'interno degli immobili, nel contempo si è provveduto ad effettuare una ricognizione e una prima verifica dei beni pignorati sulla base delle mappe cartografiche agli atti dello scrivente.

Da successive interlocuzioni telefoniche con il curatore e comunicazione di avviso, in data 20/01/2020 alle ore 10,30 si è provveduto ad effettuare il sopralluogo alla presenza (soggetto esecutato).

Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente provvedeva a visionare gli immobili pignorati.

In tale sede si provvedeva inoltre, ad effettuare tutti i rilievi e le misurazioni necessari ai fini dell'attribuzione del più probabile valore di mercato agli immobili, inoltre acquisiva fotografie interne ed esterno, utili alla redazione della documentazione fotografica che si allega alla presente.

Ultimati gli accertamenti tecnici, il sottoscritto C.T.U., comunica agli intervenuti, che nei giorni successivi avrebbe effettuato altri accessi nella zona di pertinenza, mirati ad eseguire indagini di mercato ed acquisire la documentazione urbanistica presso gli uffici competenti comunali.

RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto C.T.U. precisa che nel verbale d'incarico del 30/10/2019 il Magistrato richiedeva allo scrivente, di rispondere ad una serie di quesiti che vengono di seguito riportati:

CONTROLLI PRELIMINARI:

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

Dall'esame della documentazione in possesso dello scrivente, estratta dai fascicoli di causa, si è potuto costatare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., quale certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

Dal predetto documento e dalle visure ipocatastali acquisiti presso gli uffici competente dallo scrivente, si evince che la proprietà dei beni pignorati siti nel comune di Teggiano (SA) è così identificata:

Quota di proprietà in misura di 1/1 (in regime di separazione dei beni)

- 1) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 314 sub 1, categoria A/4, Via Giovan Battista Colletti;

Provenienza:

- Al 01/01/1997 la consistenza immobiliare era di proprietà di _____ per averla acquisita in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Orlando di Teggiano in data _____ rep. n. 7703/1171, registrato a Sala Consilina il 16/11/1990 al part. 1199 e trascritto a Salerno il 06/11/1990 al part. 22622.
- La restante metà della piena proprietà della detta consistenza risulta essere stata acquisita dal signor _____ virtù di pubblico, pacifico ed ininterrotto possesso ultraventennale "*requisiti previsti dalla legge per l'Usucapione*" così come si evince dal rogito del Notaio Ferrara dell'anno 2016.

- 2) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 35 p.lla 481, categoria D/8, Via Processione;

Provenienza:

- Al 01/01/1997 la consistenza immobiliare su descritta era in piena proprietà del signor [redacted] pervenutagli per atto ricevuto dal Notaio Luigi Coiro di Teggiano in data 09/01/1970 e trascritto a Salerno il 30/01/1970 al part. 2175.

Quota di proprietà in misura di 1/3 (in regime di separazione dei beni)

- 1) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 6, categoria A/2, Via Castello;

Provenienza:

- in ragione di metà di piena proprietà con atto di compravendita redatto dal Notaio [redacted] di Cava dei Tirreni in data 21/06/1995 rep. n. 32267/8769, registrato a Salerno il [redacted] al n. 4848, trascritto a Salerno il [redacted] al part. 15208;
- in ragione di metà di piena proprietà in virtù di pubblico, pacifico ed ininterrotto possesso ultraventennale "*requisiti previsti dalla legge per l'Usucapione*";
- al 01/01/1997 la suddetta consistenza immobiliare era del signor [redacted] pervenutagli per donazione, dai genitori [redacted] con atto del Notaio Agnese Bruno di Sala Consilina, in data 24/03/1987 rep. [redacted], reg. a Sala Consilina il 10/04/1987 al n. 911 e trascritto a Salerno il 22/04/1987 al part. [redacted].

Quota di proprietà in misura di 1/2 (in regime di separazione dei beni)

- 1) Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 35 p.lla 870, Via Processione;
- 2) Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 35 p.lla 855, Via Processione.

Provenienza:

- Al 01/01/1997 la consistenza immobiliare su descritta - in maggiore consistenza e con diversa identificazione catastale - era di proprietà del signor [redacted] nato a [redacted] per essergli pervenuta per giusti e legittimi titoli ante 1979, come documentato da trascrizione a suo carico dell'anno 1979 per costituzione di servitù (n.4242 del 21/02/1979);
- In forza di successione legittima del signor [redacted] morto in data [redacted], presentata presso l'Ufficio di Registro di Sala Consilina in data [redacted] al n. 37 vol. 328 e trascritta a Salerno il 06/11/1999 al part. [redacted], le ragioni di piena proprietà del de cuius, relativamente all'alloro mappale 56, si sono devoluti in pari misura ai fratelli [redacted] nato a Teggiano il [redacted] e [redacted] nata a Teggiano il [redacted];
- In forza di atto di divisione del Notaio Maria D'Alessio di Teggiano in data [redacted] rep. 11394, registrato il 18/11/1999 al n. [redacted], trascritto a Salerno il [redacted] al part. [redacted], la consistenza dell'alloro mappale 56 viene assegnata in piena proprietà alla signora [redacted].

- In forza di atto di compravendita del Notaio Maria D'Alessio di Teggiano in data _____ rep. _____ registrato a Sala Consilina il _____ n. 1019 e trascritto a Salerno il 13/12/2000 al part. _____ la consistenza sopra descritta veniva alienata al signor _____ che l'acquistava in regime di comunione legale dei beni. Detto Atto è stato poi oggetto di rettifica con altro atto ricevuto dal medesimo Notaio in data _____ rep. n. _____ 2, registrato il 15/11/2010 al n. 1923 e trascritto a Salerno il _____ al part. 32169, per errore materiale (era stato riportato il foglio 34 anziché il foglio corretto 35 del catasto terreni di Salerno).
- PER TUTTI QUANTI BENI SOPRA DESCRITTI, in forza di atto portante costituzione di vitalizio oneroso, ricevuto dal Notaio Pietro Ferrara di Sassano, in data 23/08/2016 rep. n. 2348/1909, trascritto a Salerno il 22/09/2016 al part. _____, il signor _____ ha ceduto le diverse succitate ragioni dei succitati diversi beni, alla signora _____ (attuale intestataria per le dette diverse ragioni ed unica esecutata).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- 1) **Verbale di pignoramento**, trascritto a Salerno il 05/06/2014 al part. _____, a favore della _____, con sede in Bergamo, codice fiscale n. _____ e gravante per le ragioni di piena proprietà al signor _____ ai soli beni riportati al C.F. p.lla 1116 sub 2 e 4;
- 2) **Verbale di pignoramento**, trascritto a Salerno il _____ al part. 21433, a favore della signora _____, nata a Polla (SA) il _____ e contro le ragioni di piena proprietà del signor signor _____ relativamente al solo immobile individuato al C.F. p.lla 1116 sub 2;
- 3) **Verbale di pignoramento**, trascritto a Salerno il _____ al part. 17572, gravante su tutta la consistenza immobiliare sopra descritta – fatta sola eccezione per il mappale 481 al Catasto Terreni - a carico dell'esecutato signora _____ a favore della _____, con sede in _____ codice fiscale _____

QUESITI:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Quota di proprietà in misura di 1/1 (in regime di separazione dei beni)

- 1) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 314 sub 1, categoria A/4, Via Giovan Battista Colletti;

Provenienza:

- Al 01/01/1997 la consistenza immobiliare era di proprietà di _____ per averla acquisita in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Orlando di Teggiano in data _____ rep. n. 7703/1171, registrato a Sala Consilina il 16/11/1990 al part. _____ trascritto a Salerno il 06/11/1990 al part. _____.
- La restante metà della piena proprietà della detta consistenza risulta essere stata acquisita dal signor _____ in virtù di pubblico, pacifico ed ininterrotto possesso ultraventennale "*requisiti previsti dalla legge per l'Usucapione*" così come si evince dal rogito del Notaio Ferrara dell'anno 2016.

2) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 35 p.lla 481, categoria D/8, Via Processione;

Provenienza:

- Al 01/01/1997 la consistenza immobiliare su descritta era in piena proprietà del signor _____, pervenutagli per atto ricevuto dal Notaio Luigi Coiro di Teggiano in data _____ e trascritto a Salerno il _____ al part. 2175.

Quota di proprietà in misura di 1/3 (in regime di separazione dei beni)

3) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 6, categoria A/2, Via Castello;

Provenienza:

- in ragione di metà di piena proprietà con atto di compravendita redatto dal Notaio _____ di Cava dei Tirreni in data _____ rep. n. _____, registrato a Salerno il 10/07/1995 al n. 4848, trascritto a Salerno il 14/07/1995 al par _____
- in ragione di metà di piena proprietà in virtù di pubblico, pacifico ed ininterrotto possesso ultraventennale "*requisiti previsti dalla legge per l'Usucapione*";
- al 01/01/1997 la suddetta consistenza immobiliare era del signor _____ pervenutagli per donazione, dai genitori _____ con atto del Notaio Agnese Bruno di Sala Consilina, in data 24/03/1987 rep. _____, reg. a Sala Consilina il _____ al n. 911 e trascritto a Salerno il _____ al part. 9525.

Quota di proprietà in misura di 1/2 (in regime di separazione dei beni)

- 4) Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 35 p.lla 870, Via Processione;
- 5) Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 35 p.lla 855, Via Processione.

Provenienza:

- Al 01/01/1997 la consistenza immobiliare su descritta - in maggiore consistenza e con diversa identificazione catastale - era di proprietà del signor _____ per essergli pervenuta per giusti e legittimi titoli ante 1979, come documentato da trascrizione a suo carico dell'anno 1979 per costituzione di servitù (n.4242 del 21/02/1979);

- In forza di successione legittima del signor [redacted] morto in data [redacted], presentata presso l'Ufficio di Registro di Sala Consilina in data [redacted] al n. 37 vol. 328 e trascritta a Salerno il 06/11/1999 al part. [redacted], le ragioni di piena proprietà del de cuius, relativamente all'alloro mappale 56, si sono devolute in pari misura ai fratelli: [redacted] nato a Teggiano il 17/06/1927 e [redacted] nata a Teggiano il 12/04/1935.
- In forza di atto di divisione del Notaio Maria D'Alessio di Teggiano in data 29/10/1999 rep. [redacted], registrato il 18/11/1999 al n. [redacted], trascritto a Salerno il 26/11/1999 al part. 26201, la consistenza dell'alloro mappale 56 viene assegnata in piena proprietà alla signora [redacted]
- In forza di atto di compravendita del Notaio Maria D'Alessio di Teggiano in data [redacted] rep. [redacted] 13988, registrato a Sala Consilina il 15/12/2000 al n. 1019 e trascritto a Salerno il 13/12/2000 al part. 2626674, la consistenza sopra descritta veniva alienata al signor [redacted] che l'acquistava in regime di comunione legale dei beni. Detto Atto è stato poi oggetto di rettifica con altro atto ricevuto dal medesimo Notaio in data 21/10/2010, rep. n. 34354/16142, registrato il 15/11/2010 al n. 1923 e trascritto a Salerno il 16/11/2010 al part. 32169, per errore materiale (era stato riportato il foglio 34 anziché il foglio corretto 35 del catasto terreni di Salerno).
- PER TUTTI QUANTI BENI SOPRA DESCRITTI, in forza di atto portante costituzione di vitalizio oneroso, ricevuto dal Notaio Pietro Ferrara di Sassano, in data 23/08/2016 rep. n. 2348/1909, trascritto a Salerno il 22/09/2016 al part. 28724, il signor [redacted] ha ceduto le diverse succitate ragioni dei succitati diversi beni, [redacted] (attuale intestataria per le dette diverse ragioni ed unica esecutata).

1) QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dalle visure storiche catastali dei beni pignorati si evince quanto segue:

a) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 314 sub 1, categoria A/4, Classe 2, rendita cat. 72,82, Consistenza 1,5 vani, sup. catastale mq. 115,00, Via Giovan Battista Colletti;

Unità Immobiliare allo stato di rudere -

- U.I. dal 01/09/2016 – foglio 46 p.lla 314 sub 1, classe 2, vani 1,5, categ. A/4 rendita cat. € 72,82 sup cat. 115,00 mq. (Variazione toponomastica di Ufficio del 01/09/2016 prot. SA 135513.1/2016);

- U.I. dal 09/11/2015 – foglio 46 p.lla 314 sub 1, classe 2, vani 1,5, categ. A/4 rendita cat. € 72,82 sup cat. 115,00 mq. (Inserimento in visura dei dati di superficie, Variazione del 09/11/2015 prot. SA 348419/2013);

- U.I. dal 07/06/2013 – foglio 46 p.lla 314 sub 1, classe 2, vani 1,5, categ. A/4 rendita cat. € 72,82 (Classamento incoerente, Variazione del 07/06/2013 prot. SA 32122.1/2013);

- U.I. dal 01/01/1992 – foglio 46 p.lla 314 sub 1, classe 2, vani 1,5, categ. A/6 rendita cat. € 61,20 (Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992);

- U.I. dall'Impianto meccanografico – foglio 46 p.lla 314 sub 1, classe 2, vani 1,5, categ. A/6 rendita cat. € £ 78 (Impianto meccanografico del 30/06/1987).

b) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 35 p.lla 481, categoria D/8, Rendita cat. € 2.464,00, Via Processione;

U.I. censita all'Urbano con Tipo mappale del 19/01/2010 prot. n. SA0027220, adibita ad autofficina e autorimessa.

- U.I. dal 29/07/2014 – foglio 35 p.lla 481, categ. D/8, rendita cat. € 2.464,00 (Codifica piano incoerente Variazione del 29/07/2014 prot. 58572.1/2014);

- U.I. dal 21/02/2011 – foglio 35 p.lla 481, categ. D/8, rendita cat. € 2.464,00 (Variazione toponomastica richiesta dal comune del 21/02/2011 prot. 7146.1/2011);

- U.I. dal 03/05/2010 – foglio 35 p.lla 481, categ. D/8, rendita cat. € 2.464,00 (Variazione toponomastica richiesta dal comune del 03/05/2010 prot. 17735.1/2010- da via della Processione a via Processione);

- U.I. dal 07/02/1995 – foglio 35 p.lla 481, (Variazione toponomastica del 07/02/1995 standardizzazione indirizzi con dichiarazioni I.C.I. n. 900001.1/1994);

- U.I. dall'impianto meccanografico 07/02/1995 – foglio 35 p.lla 481, (impianto meccanografico del 01/01/1989).

c) Appezamento di terreno (lotto) con fabbricato ivi ubicato non accatastato.

- Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 35 p.lla 870, Via Processione;

- Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni al foglio 35 p.lla 855, Via Processione.

- (p.lla 870) Terreno derivante da Frazionamento del 07/06/2000 prot. n. 706839 in atti dal 07/06/2000 (n. 3007.1/2000) derivante dalla p.lla 856 che ha originato anche la p.lla 871.

- (p.lla 855) Terreno derivante da Frazionamento del 11/10/1999 in atti dal 11/10/1999 (n. 6038.1/1999) che ha originato anche la p.lla 856, derivante dalla p.lla 56 originaria dall'impianto meccanografico del 30/09/1976.

Tale lotto presenta un fabbricato ad uso autorimessa ivi ubicato non censito in catasto.

d) U.I. censita al Catasto Fabbricati al foglio 46 p.lla 1116 sub 6, categoria A/2, classe 2 vani 3,5, Via Pasquale Maria de Honestis piano 3;

Unità Immobiliare (mansarda) adibita ad abitazione -

- U.I. dal 01/09/2016 – foglio 46 p.lla 1116 sub 6, classe 2, vani 3,5, categ. A/2 rendita cat. € 162,68 sup cat. 124,00 mq., Via Pasquale Maria de Honestis piano 3 (Variazione toponomastica di Ufficio del 01/09/2016 prot. SA0268200 in atti Variazione di toponomastica d'Ufficio n. 133175.1/2016);
- U.I. dal 09/11/2015 – foglio 46 p.lla 1116 sub 6, classe 2, vani 3,5, categ. A/2 rendita cat. € 162,68 sup cat. 124,00 mq., Via Castello piano 3 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dati di superficie);
- U.I. dal 14/02/2013 – foglio 46 p.lla 1116 sub 6, classe 2, vani 3,5, categ. A/2 rendita cat. € 162,68, Via Castello piano 3 (Variazione del 14/02/2013 prot. SA0055377 in atti dal 14/02/2013 Variazione di classamento n. 7327.1/2013);
- U.I. dal 07/02/1995 – foglio 46 p.lla 1116 sub 6, Via Castello (Variazione toponomastica del 07/02/1995 Standardizzazione indirizzi con dichiarazioni I.C.I. n. 900001.1/1994);
- U.I. dal 19/02/1986 – foglio 46 p.lla 1116 sub 6, (Altre cause di Variazione del 19/02/1986 in atti dal 14/08/1987 n. 16/1986).

Dalle verifiche effettuate, si è riscontrata la rispondenza dei dati catastali.

2) QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Dall'analisi delle caratteristiche del compendio pignorato, si sono costituiti tre lotti.

Tale scelta è stata dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute, dall'ubicazione e dalla potenzialità di produrre reddito inteso come blocco relativo alla destinazione d'uso assegnata.

LOTTO n.1

- piena proprietà (1/1 in regime di separazione dei beni):

a) U.I. (allo stato rudere) individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al **foglio 46 p.lla 314 sub 1** categoria A/4 vani 1,5, sup. catastale mq. 115, rendita catastale € 72,82;

LOTTO n.2

- piena proprietà (1/1 in regime di separazione dei beni).

a) U.I. (ad uso autorimessa e autofficina) individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al **foglio 35 p.lla 481**, categoria D/8 vani 1,5, via Processione;

- piena proprietà (1/2 in regime di separazione dei beni).

b) Appezamento di terreno (lotto con fabbricato ad uso autorimessa) censito al Catasto Terreni al **foglio 35 p.lla 855 e 870**, Via Processione, con accesso dal fabbricato al punto a.

LOTTO n.3

- piena proprietà (1/3 in regime di separazione dei beni).
- a) U.I. individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al foglio **46 p.lla 1116 sub 6** categoria A/2 vani 3,5, sup. catastale mq. 124, rendita catastale € 162,68.
- a) QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In merito alla risposta del seguente quesito, il sottoscritto trasmetteva via Pec la richiesta per l'acquisizione della documentazione urbanistica dei beni pignorati al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Teggiano acquisito a protocollo n. 2741 del 13/03/2020.

Dopo colloqui telefonici con personale dell'Ufficio Tecnico, lo scrivente si recava presso il comune di Teggiano ed acquisiva agli atti la documentazione richiesta.

Dalla documentazione edilizia rilasciata il responsabile P.O. Settore Urbanistica Segretario Comunale Dott. Michele Curcio, certifica quanto segue:

- **U.I. al foglio 46 p.lla 314 sub 1** Via Giovan Battista Colletti.

Per tale U.I. non vi sono atti edilizi rilasciati dall'U.T. C., mentre dalla certificazione riepilogativa si evince che trattasi di manufatto "edificato di antica formazione", pertanto si può considerare urbanisticamente conforme.

- **U.I. al foglio 46 p.lla 1116 sub 6** Via Castello, piano 3.

Dalla certificazione riepilogativa si evince che Trattasi di manufatto "edificato di antica formazione", ed è stata rilasciata la seguente documentazione:

- a) Nulla Osta per l'esecuzione di lavori Edilizi n. 37 del 10/09/1975 per "trasformazione di sottotetto";
- b) Pratica di condono edilizio n. 277, presentata in data 30/04/1986 prot. 4210 ai sensi della legge 47 del 28/02/1985 allo stato in istruttoria. (tale pratica non riguarda il piano sottotetto bensì solo il piano terra e primo).

Per quanto rilevato dagli atti rilasciati dall'UTC, l'U.I. si può considerare urbanisticamente conforme.

- **U.I. al foglio 35 p.lla 481**, categoria D/8, via Processione (autorimessa).

- a) Pratica di condono edilizio n. 278, presentata in data 30/04/1986 prot. 4211 ai sensi della legge 47 del 28/02/1985 allo stato in istruttoria.

Per tale pratica si precisa, che dagli atti rilasciati risulta quanto segue:

- Con nota a protocollo n. 3607 del 29/03/1991 si notificava al committente
" la determinazione importo oblazione Art. 35 comma 9° legge n. 47 del 28/02/1985 – Pratica condono edilizio n. 278 –

nella quale si determinava il pagamento ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria di £ 1.012.455 e la produzione del certificato della C.C.I.A.A. con data anteriore a mesi tre;

- Con nota a protocollo n. 10846 del 21/10/1991 si notificava al committente
la richiesta di una serie di documentazione ai fini dell'ottenimento della concessione in sanatoria a firma del sindaco protempore.

- Con nota a protocollo n. 15957 del 21/12/2006 si notificava al committente
la richiesta di documentazione: Certificato di iscrizione alla camera di Commercio, Copia accatastamento e versamento all'ASL SA/3 DI € 32,80, per l'acquisizione del parere igienico sanitario. Documentazione necessaria per il rilascio della concessione in sanatoria.

Dalla documentazione acquisita presso l'U.T.C. non si evince nessun atto attestante il rilascio della concessione edilizia relativa al Condono del manufatto, nonostante il committente ha provveduto parzialmente al pagamento dell'oblazione. Pertanto il manufatto risulta ad oggi abusivo, ma in considerazione dell'iter di condono edilizio già avviato, si può considerare sanabile dal punto di vista urbanistico.

- **U.I. al foglio 35 p.lla 855 e 870**, Via Processione (tettoia).
 - a) Pratica di concessione edilizia n. 2908, del 07/09/2000 per la "costruzione di un impianto produttivo e relativo muro di recinzione";
 - b) D.I.A. prot. 10721 del 17/09/2004, registrata al n. 116/2004 del registro interno, per "lavori di completamento per la costruzione di un impianto produttivo, così come autorizzato con la C.E. n. 2908/99";
 - c) D.I.A. prot. 14416 del 19/12/2007, per "lavori di completamento per la costruzione di un impianto produttivo, così come autorizzato con la C.E. n. 2908/99" e D.I.A. di completamento n. 116/04.

Da un riscontro di quanto rilevato in fase di accesso sui luoghi, si può affermare che l'ingombro del manufatto (proiezione a terra della copertura) rispetta le misure riportate negli allegati grafici di progetto, nel contempo non risulta completato rispetto agli allegati progettuali, nelle tamponature perimetrali e in tutte le lavorazioni di rifinitura connesse.

Pertanto tale manufatto si può considerare conforme per quanto fin ora realizzato, ma incompleto rispetto alle previsioni progettuali di cui alla C.E. n. 2908/99 e succ.

Per le autorizzazioni successive (D.I.A. prot. 10721 del 17/09/2004 - D.I.A. prot. 14416 del 19/12/2007) mirate al completamento delle lavorazioni di progetto, non si è dato corso all'esecuzione dei lavori medesimi.

Dal punto di vista catastale, il manufatto non è censito in catasto, quindi non vi è conformità catastale.

b) QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In ottemperanza al quesito posto, si precisa, per quanto si è potuto accertare anche in fase di accesso sui luoghi, i beni pignorati allo stato attuale sono in possesso ed occupati dal soggetto esecutato.

c) QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- 1) **Verbale di pignoramento**, trascritto a Salerno il _____, a favore della _____, con sede in Bergamo, codice fiscale n. _____ e gravante per le ragioni di piena proprietà al _____ ai soli beni riportati al C.F. p.lla 1116 sub 2 e 4;
- 2) **Verbale di pignoramento**, trascritto a Salerno al part. _____, a favore della signora _____ nata a _____ il _____ e contro le ragioni di piena proprietà del signor signor _____ relativamente al solo immobile individuato al C.F. p.lla 1116 sub 2;
- 3) **Verbale di pignoramento**, trascritto a Salerno al part. _____ gravante su tutta la consistenza immobiliare sopra descritta – fatta sola eccezione per il mappale 481 al Catasto Terreni - a carico dell'esecutato _____ a favore della _____, con sede i _____ codice fiscale _____

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Ai fini della vendita per gli immobili pignorati, sono stati costituiti 3 lotti separati.

I lotti costituiti sono di seguito descritti:

LOTTO 1

- piena proprietà (1/1 in regime di separazione dei beni):

Tale U.I. individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al **foglio 46 p.lla 314 sub 1** categoria A/4 vani 1,5, sup. catastale mq. 115, rendita catastale € 72,82.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, piano terra e primo con struttura in muratura portante e solai in legno.

Dall'accesso sui luoghi si è potuto accertare che il manufatto è in stato di rudere, abbandonato da anni, presenta ammaloramenti sia nelle murature portanti che nel solaio d'interpiano e copertura.

In fase di accesso sui luoghi è stato possibile accedervi con difficoltà, solo al piano primo, mentre per il piano terra non è stato possibile accedere all'interno sia per il maggiore grado di pericolosità che presentava sia perché la porta di accesso non si apriva.

Si è potuto comunque verificare lo stato di degrado in cui verteva, attraverso vuoti o meglio parti ammalorate del solaio al piano primo.

L'ingombro a terra del manufatto misura circa mq. 47,00 per il fabbricato a due piani e 8,00 per la parte anteriore adibita ad ingresso.

LOTTO n. 2

- piena proprietà (1/1 in regime di separazione dei beni).

U.I. (adibita ad uso autorimessa e autofficina) individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al foglio 35 p.lla 481, categoria D/8, via Processione;

Il fabbricato si sviluppa su un livello quale piano terra è adibito a autorimessa e autofficina con uffici annessi all'interno.

Il Manufatto si compone di tre corpi, il capannone, il deposito pneumatici e una tettoia per deposito e servizi affini.

Il corpo principale "capannone" presenta struttura portante verticale in c.a e copertura con travi di acciaio reticolare e pannelli di copertura in metallo, misura una superficie di circa 425 mq. con altezza variabile, ai lati ml. 4,40 e in mezzeria ml. 6,55.

Si presenta in discreto stato di manutenzione e presenta all'interno più locali adibiti ad ufficio, deposito e servizi vari come si evince dalla planimetria stato di fatto allegata.

La chiusura perimetrale è in blocchi in cls privo di intonaco ed infissi e porte d'ingresso in metallo, la pavimentazione è del tipo industriale in cls.

Il corpo aggiunto, adibito a deposito pneumatici, presenta struttura in muratura portante e copertura in lamiera metallica.

La superficie lorda d'ingombro a terra misura mq. 28,00 circa con un'altezza di ml. 2,80, gli infissi ed accessi sono in metallo.

La tettoia presenta struttura portante in ferro, coperta con lamiera in metallo e presenta una superficie lorda di mq. 23,00 circa con un'altezza media di ml. 2,90.

- piena proprietà (1/2 in regime di separazione dei beni).

Appezamento di terreno (lotto con fabbricato ad uso autorimessa) censito al Catasto Terreni al foglio 35 p.lla 855 e 870, Via Processione.

Il manufatto "Tettoia" si sviluppa su un livello, il piano di calpestio è leggermente sopraelevato dal piano terra, al fine di evitare l'inondazione "in caso di interessante azioni atmosferiche", dalle acque piovane ed è adibito a ricovero di mezzi meccanici a servizio dell'azienda di trasporto medesima.

Strutturalmente si compone di quattro pilastri in profilati ferro a doppia T con copertura a due falde inclinate, con travi e ripartitori in ferro, la struttura coprente è in pannelli metallici del tipo industriale.

La pavimentazione è in piastre di calcestruzzo cementizio messi in opera con appositi giunti dilatatori, per assorbire le dilatazioni.

La superficie della copertura proiettata a terra misura una superficie di circa 615,00 mq. con altezza variabile, ai lati ml. 5,30 e in mezzeria ml. 7,85.

Il manufatto risulta di nuova realizzazione, infatti si presenta in buono stato strutturale e manutentiva, come si evince dalla documentazione fotografica e planimetria allegati.

La rimanente superficie dell'appezzamento di terreno è adibita a piazzale per parcheggio e manovra dei mezzi "Pulman" annessi all'attività di trasporto, circoscritta con muro di cinta in blocchi di cls.

L'intero appezzamento è individuato al Catasto Terreni:

- foglio 35 p.lla 855, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 2.521,00;
- foglio 35 p.lla 870, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 231,00;

con una superficie complessiva di

mq. 2.752,00.

Che detraendo la superficie della tettoia proiettata a terra di

mq. - 615,00

Si ha una superficie libera (annessa all'attività di trasporto) di

mq. 2.137,00

LOTTO n. 3

- piena proprietà (1/3 in regime di separazione dei beni).

U.I. individuata nel comune Teggiano (SA), in Catasto Fabbricati al foglio **46 p.lla 1116 sub 6** categoria A/2 vani 3,5, sup. catastale mq. 124, rendita catastale € 162,68.

Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli, il piano interessato è il "5" sottotetto adibito in pratica a deposito anche se riportato al catasto Fabbricati con categoria A/2 Abitazione di classe 2, consistenza 3,5 vani.

L'Unità Immobiliare si compone di un ambiente unico che interessa quasi tutta la superficie, di un piccolo deposito e un servizio igienico, con accesso dalla scala condominiale non censita, dalla quale si accede ai 5 piani del fabbricato.

Il locale principale presenta una superficie di circa mq. 108,40.

Il ballatoio esterno che si estende su due lati del fabbricato presenta una sup. di mq. 22,12.

L'accesso all'appartamento avviene, attraverso il corpo scala interna che si estende dal piano terra fino al quinto.

Lo stato di conservazione dell'Unità Immobiliare è carente sia per le rifiniture che per l'aspetto igienico sanitario.

In fase di sopralluogo si è potuto accertare l'attuale utilizzo a deposito di materiali e oggetti vari.

Presenta oltre alle finestre e porte finestre dalle quali si accede al ballatoio esterno tre abbaini in copertura, con altezza variabile mt. 2,15 e 2,04 ai due lati e mt. 3,35 in mezzeria.

La porta di accesso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato il servizio igienico

e funzionante e gli infissi esterni sono in legno.

Le pareti e il soffitto sono in discreto stato manutentivo, trattati con intonaco per civile abitazione per interno e con pittura di colore bianco.

- QUESITO n. 12: valutazione de compendio Pignorato.

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili, il criterio di stima adottato è basato sulla valutazione sintetico-comparativa, che porta alla determinazione del valore medio di mercato tenuto conto dell'ubicazione, della superficie commerciale, della qualità, della tipologia, dello stato attuale di finitura e manutenzione dell'immobile, della dotazione impiantistica, dei servizi, dei collegamenti, del contesto ambientale ed economico, dei fattori di zonizzazione urbanistica e della possibilità di vendita in relazione all'attuale situazione di recessione del mercato.

Nello specifico il mercato immobiliare è attualmente caratterizzato da scambi molto ridotti; ciò è dovuto a diversi fattori, ma essenzialmente riconducibili alle seguenti situazioni: negli ultimi anni si è avuta una costante e diffusa contrazione della domanda a causa del perdurare della crisi del settore immobiliare, della difficile situazione economica generale, della scarsa liquidità e della non trascurabile incidenza delle tassazioni sugli immobili, condizioni che hanno comportato un ridimensionamento e un continuo sensibile calo dei valori e degli scambi delle costruzioni.

Entrando nel merito della valutazione, la stima è condotta in base alle quotazioni medie correnti di mercato, tenuto conto di tutto quanto sopra specificato e di quant'altro concorre alla formazione di un giusto prezzo; il valore si ottiene moltiplicando la quotazione per la superficie commerciale.

Si precisa che il sottoscritto intende per superficie commerciale quella ottenuta sommando alla superficie lorda (quindi comprensiva dei muri) l'area delle pertinenze

moltiplicate per opportuni parametri di ragguaglio.

Per questi coefficienti di conversione il sottoscritto adotta quelli suggeriti dal "Codice della Valutazione Immobiliare" (pubblicazione frutto del lavoro della Conferenza Permanente per lo Studio del Sistema Immobiliare) che sono riconosciuti come particolarmente coerenti, attendibili, aggiornati e normalmente adottati in caso di stime immobiliari e che praticamente coincidono con quelli indicati nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", pubblicazione dell'Agenzia Del Territorio.

I coefficienti di ragguaglio adottati sono i seguenti:

- 30% per portici, balconi e terrazzi sino a 25 mq. e 10% per la parte eccedente se comunicanti con i vani principali, 15% sino a 25 mq. e 5% per la parte eccedente se non comunicanti;
- pertinenze accessorie (cantine, depositi, soffitte ecc.) fino al 70%.

Fatte queste premesse, sulla base dei prezzi di cui il sottoscritto perito è a conoscenza, consultati i listini della Borsa Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio, oltre alle più correnti fonti emerografiche, dopo aver effettuato anche un'accurata indagine presso operatori economici del settore per individuare, verificare e confrontare i valori medi di unità immobiliari analoghe (per tipologia, qualità, consistenza, ubicazione e contesto) a quelle oggetto della presente stima, lo scrivente ha riscontrato una serie di valori oscillanti tra il minimo e il massimo sotto riportati per la tipologia di immobile:

- Per abitazioni: da un minimo di 510,00 €/mq ed un massimo di 740,00 €/mq per U.I. a carattere residenziale (abitazioni tipo economico NORMALE);
- Per capannoni tipici: da un minimo di 255,00 €/mq ed un massimo di 355,00 €/mq per U.I. a carattere (Capannoni a carattere commerciale - Autorimesse).

Si chiarisce che tali valutazioni sono riferite ad immobili di recentissime costruzioni e

di buone condizioni e finiture, vale a dire immediatamente abitabili/utilizzabili. Nel nostro caso, gli immobili pur essendo immediatamente fruibili hanno in se un grado di vetustà che deriva, dall'epoca di realizzazione, dallo stato di conservazione e dal mancato o non perfetta esecuzione delle opere di finitura.

Inoltre, da un punto di vista del rispetto della normativa sul risparmio energetico, l'U.I. adibita ad abitazione, sicuramente appartiene ad una classe $\leq$ di D.

Per cui si adotterà un coefficiente di riduzione rappresentativo del deprezzamento degli immobili, rispetto alle condizioni al nuovo indicato come C.d.

In considerazione degli elementi rilevati, il sottoscritto ritiene realistico adottare come più probabile valore di mercato per i manufatti in questione, la media tra il valore minimo e quello massimo:

a) per abitazioni di remota costruzione, la seguente quotazione di partenza:

$$(510,00 \text{ €/mq} + 740,00 \text{ €/mq}) * 1/2 = 625,00 \text{ €/mq.}$$

b) per **capannoni tipici**, nella fattispecie adibiti ad autorimessa, la seguente quotazione di partenza:

$$(255,00 \text{ €/mq} + 335,00 \text{ €/mq}) * 1/2 = 295,00 \text{ €/mq.}$$

Tenendo in opportuna considerazione le condizioni di vendita forzata e per permettere una più realistica e concreta opportunità di vendita, il sottoscritto CTU ritiene coerente applicare alla quotazione di partenza sopra individuata, un ribasso del 10% fissando quindi i seguenti valori di mercato:

- $625,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = 562,50 \text{ €/mq}$ per l'appartamento;
- $295,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = 265,50 \text{ €/mq}$ per capannone tipico.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Passando alla stima dei beni, si specifica nuovamente che la valutazione degli immobili è ottenuta moltiplicando la quotazione unitaria sopra fissata per la superficie

commerciale che, nel caso dei fabbricati, è ottenuta sommando alla superficie lorda degli stessi (pari alla superficie netta aumentata di quella dei muri) l'area delle pertinenze e superfici accessorie parametrize con i coefficienti di ragguaglio sopra indicati, mentre per il terreno circostante, si utilizzerà la superficie catastale reperita dalla visura storica catastale depurata dall'ingombro di fabbricati non censiti.

Dalle verifiche e misurazioni effettuate il sottoscritto ha ottenuto i valori di superficie commerciale riportati nella seguente Tabella.

VALORE LOTTO 1:

QUOTA DI PROPRIETÀ' 1/1

Trattandosi di rudere si ritiene apportare al Val./mq di 562,50 di riferimento, un deprezzamento del 80%

foglio	p.lla	sub	Piano	destinaz. attuale	sup. lorda mq.	Coeff. raglio	sup. comm.le	Val./mq.	Coeff. di depr.to (C.d.)	valore €/mq.	totale
46	314	1	T-1	Fabbr. Diruto	104,00	1,00	104,00	562,50	0,20	€ 112,50	€ 11 700,00
SOMMANO											€ 11 700,00

Valore immobili in un libero mercato, inteso a corpo, in cifra tonda, ammonta ad
€ 11.700,00

(Dicorsi euro undicimilasettecento/00)

VALORE LOTTO 2:

QUOTA DI PROPRIETÀ' 1/1 - per il bene al foglio 35 p.lle 481;

QUOTA DI PROPRIETÀ' 1/2 - per i beni al foglio 35 p.lle 855 e 870;

per seguenti beni si ritiene utilizzare il valore medio di = Val./mq di 265,50.

foglio	p.lla	sub	Piano	destinaz. attuale	sup. lorda mq.	Coeff. raglio	sup. comm.le	Val./mq.	Coeff. di depr.to (C.d.)	valore €/mq.	totale
35	481		T	Autorimessa	476,00	1,00	476,00	265,50	1,00	€ 265,50	€ 126 378,00
35	855-870		T	tettoia	615,60	1,00	615,60	265,50	1,00	€ 265,50	€ 163 441,80
35	855-870		T	terreno circostante	2137,00	1,00	2137,00	12,00	1,00	€ 12,00	€ 25 644,00
SOMMANO f. 35 p.lle 855 e 870											€ 189 085,80
SOMMANO f. 35 p.lle 481 - 855 e 870											€ 315 463,80

Valore immobili in un libero mercato, inteso a corpo, in cifra tonda:

- a) bene al foglio 35 p.lle 481 ammonta ad € 126.400,00, dalla quale va detratta la somma di - € 2.000,00 per il completamento dell'iter condono edilizio;

TOTALE VALORE, BENE al foglio 35 p.lle 481 = € 124.400,00;

- b) bene al foglio 35 p.lle 855 e 870 ammonta ad € 139.100,00, dal quale va decurtato l'importo stimato a corpo di € 50.000,00 per il completamento come da progetto (chiusura perimetrale con infissi e porte di accesso), il completamento dell'iter condono edilizio e il censimento del manufatto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Salerno;

VALORE RIMANENTE PER IL BENE al foglio 35 p.lle 855 e 870 = € 139.100,00;

QUOTA DI PROPRIETA' 1/2 (PIGNORATA) = 139.100,00 / 2 = € 69.550,00;

TOTALE VALORE LOTTO 2 (a+b) - foglio 35 p.lle 481 - (855 e 870) = € 193.950,00;

(Diconsi euro Centonovantatremilanovecentocinquanta/00)

VALORE LOTTO 3:

QUOTA DI PROPRIETA' 1/3 (pignorata) - per il bene al foglio 46 p.lle 1116 sub 6;

Trattandosi di U.I. catastalmente adibita ad abitazione, ma utilizzato a deposito, l'adeguamento all'uso preposto, comporta lavorazioni di completamento, quali: tramezzature interne, intonaco, idonee rifiniture e tutta la parte impiantistica per civile abitazione, che si può definire come costo importante, per tanto si ritiene apportare al Val./mq di 625,00 stabilito, un deprezzamento del 35%

foglio	p.lla	sub	Piano	destinaz. attuale	sup. lorda mq.	Coeff. raglio	sup. comm.le	Val./ mq.	Coeff. di depr.to (C.d.)	valore €/mq.	totale
46	1116	6	3	Deposito	104,00	1,00	104,00	562,50	0,65	€ 365,63	€ 38 025,00
46	1116	6	3	ballatoio	22,12	0,25	5,53	562,50	0,65	€ 365,63	€ 2 021,91
SOMMANO											€ 40 046,91

Valore totale in libero mercato, inteso a corpo, in cifra tonda, ammonta ad € 40.050,00.

Valore della quota (Pignorata) di proprietà di 1/3, ammonta ad € 13.350,00.

(Diconsi euro tredicimilatrecentocinquanta/00)

Il sottoscritto C.T.U., avendo assolto all'incarico affidatogli conclude il proprio elaborato peritale.

Castronuovo di Sant'Andrea, li 13/12/2021

IL C.T.U.

Geom. Mario Claudio Allegretti