Alfonso Esposito
INGEGNERE

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE.it

Relazione di stima dei beni pignorati

ASTE GIUDIZIARIE.it

R.G.Esec. N. 146/2016
procedura esecutiva promossa
da: **Banca Monte dei Paschi di Siena SpA.**
contro:

ASTE GIUDIZIARIE.it

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE **Dott. Luigi Bobbio**

IL PERITO STIMATORE: **Ing. Alfonso Esposito**

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alfonso Esposito, con studio professionale in Sarno (SA) al Vico Cantarone n.4 (Parco Stefania), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 4062 dell'Albo, veniva nominato *ESPERTO per la stima dei beni pignorati* nella procedura esecutiva immobiliare di cui in oggetto, giusta il "decreto di nomina" del 14/07/2017.
Successivamente, il sottoscritto Ingegnere veniva convocato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Luigi Bobbio, per il conferimento dell'incarico e per il giuramento di rito, così come da "verbale di giuramento dell'Esperto" del 18/07/2017.
Tanto premesso, il Custode Giudiziario del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva – Dott. Romano Amato, d'intesa con il sottoscritto Ingegnere, comunicava, sia al creditore procedente che al debitore esecutato, l'accesso agli immobili pignorati de quo per il giorno 04/08/2017 ore 09:30 circa e seguenti.
Recatosi sui luoghi in specie nel giorno e all'ora stabiliti, congiuntamente al Custode Giudiziario, si constatava l'impossibilità ad accedere agli immobili staggiti per assenza del debitore esecutato.
Indi, il Custode Giudiziario comunicava la nuova data per l'accesso agli immobili pignorati per il giorno 08/09/2017 ore 09:00 circa e seguenti.
Recatosi sui luoghi in specie nel giorno e all'ora stabiliti, così come da nuova comunicazione, alla presenza del Custode Giudiziario, oltreché del sig. (debitore esecutato) e dell'Avv. Salvatore D'Apice (procuratore debitore esecutato), il sottoscritto Ingegnere espletava i normali riscontri di rito.
In tale circostanza il Custode Giudiziario provvedeva a redigere, e successivamente a custodire, apposito "verbale di accesso" che ivi si allega in copia (*Allegato n. 1*).

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

- Premesso che l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, come novellato dalla legge n.80/2005 e successive modificazioni, impone al creditore procedente (tra l'altro) di depositare in allegato alla istanza di vendita del bene pignorato l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
  Tanto premesso, l'Esperto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e consistente nella seguente:
  – *Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., del 14/06/2016, della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone;*

  Dalla suindicata Certificazione Notarile, in particolare, si legge che:
  in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

  CERTIFICA CHE

  in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 13/06/2016, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

  * All'esecutato , coniugato in separazione dei beni, gli immobili sono pervenuti, per acquisto fattone con atto del 19/06/1996 notaio Rosa Troiano di Castel San Giorgio, rep. 38240, trascritto il 03/07/1996 ai nn. 15759/12613 da potere di
    nato a cod. fisc.
    e nata a cod. fisc.

  * A gli immobili erano pervenuti:
    - quanto al terreno p.lla 623 ed al terreno sul quale sono stati realizzati i fabbricati (ex p.lla 560) per acquisto fattone con atto del 03/11/1982 notaio Pasquale Torrella, trascritto il 09/11/1982 ai nn. 26934/23021 da potere di nato a

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

e nata a
il

- e quanto al terreno p.lla 1184, per acquisto fattone con atto del 06/06/1984 notaio Pasquale Torrella, trascritto il 15/06/1984 ai nn. 15606/13226 da potere di nato a .

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 19867/3414 del 16/05/2008 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 09/05/2008, Notaio Rosa Troiano di Castel San Giorgio rep. 96096.

A favore di Banca Antonveneta spa con sede in Padova, cod. fisc. 02691680280 (domicilio ipotecario eletto presso filiale di Salerno),

contro nato a cod. fisc.

quale debitore ipotecario e

nata a il cod. fisc.

quale debitore non datore,

Capitale euro 150.000,00 ipoteca euro 300.000,00 durata anni 25.

ISCRIZIONE N. 9155/1000 del 08/03/2016 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 22/01/2016 dal Tribunale di Nocera Inferiore rep. 110.

A favore di , con sede in , cod. fisc.

(domicilio ipotecario eletto in),

contro nato a Cod. fisc.

, sopra i fabbricati p.lle 1458/2 – 3 – 4,

Capitale euro 28.509,58 ipoteca euro 57.019,10.

TRASCRIZIONE N. 23345/18227 del 09/06/2016 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Nocera Inferiore in data 21/05/2016 rep. 5680.

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena, cod. fisc. 00884060526,

contro nato a il cod. fisc.

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 22/05/2016, risulta essere censito in ditta a nato a il cod. fisc. proprietà:

* **Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio, foglio 12 p.lla 1458 sub 2**, cat. C/6, cl. 11, mq 181, sup. cat. tot. mq 210, rendita catastale euro 467,39, località Pezzolle, piano T.

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

* **Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio, foglio 12 p.lla 1458 sub 3**, cat. A/2, cl. 6, vani 6,5, sup. cat. tot. mq 140, tot. escluse aree scoperte mq 125, rendita catastale euro 721,75, località Pezzolle, piano 1.
* **Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio, foglio 12 p.lla 1458 sub 4**, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, sup. cat. tot. mq 136, tot. escluse aree scoperte mq 126, rendita catastale euro 511,29, località Pezzolle, piano 2.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Costituzione del 13/03/1996 in atti dal 20/10/1997 Classamento n. 46/1996.

Detti immobili sono stati realizzati su terreno rappresentato dalla p.lla 1458, ente urbano di are 24,00, ex p.lla 560, giusta TIPO MAPPALE del 30/01/1996 in atti dal 30/01/1996 (n. 293.1/1996); FRAZIONAMENTO in atti dal 21/06/1986 (n. 4081; Impianto meccanografico del 30/01/1975.

* **Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio, foglio 12 p.lla 623,** seminativo 3°, are 07,00, reddito dominicale euro 5,97 ed agrario euro 4,70.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/01/1975.

* **Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio, foglio 12 p.lla 1184**, seminativo irriguo arborato 3°, are 00,85, reddito dominicale euro 1,62 ed agrario euro 0,75.

Detta p.lla derivava dalla p.lla 1163, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 21/06/1986 (n. 1884; a sua volta derivante dalla p.lla 560, giusta FRAZIONAMENTO in atti dal 21/06/1986 (n. 4081; invariata dall'impianto meccanografico del 30/01/1975.

2) *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

- L'Esperto ha acquisito copia dell'atto di compravendita del 19/06/1996 a rogito del Notaio Rosa Troiano di Castel San Giorgio, Rep. n. 38240 Racc. n. 8515, trascritto a Salerno in data 03/07/1996 ai nn. 15759/12613, che si allega alla presente (*Allegato n. 2*). Dal detto documento, in particolare si legge che:
  1) Fabbricato con annessa corte di pertinenza esclusiva a cui si accede dalla strada provinciale San Potito – Codola, così composto:
     piano terra: autorimessa e locale deposito;
     piano primo: cucina, sala pranzo, soggiorno, bagno, lavanderia e corridoio, con annesso porticato di circa 80 mq;

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

piano secondo: quattro vani, due bagni, ripostiglio, corridoio ed ingresso, coperto a tetto.
Confini: beni , beni di , beni degli stessi venditori, salvo altri.
Il tutto andrà ad individuarsi nel N.C.E.U. del citato Comune in virtù di denuncia di nuova costruzione n.46 presentata all'U.T.E. di Salerno in data 13/03/1996 come segue:
Foglio 12 Mappale 1458 Sub 2, loc. Pezzolle fraz. Fimiani, P.T.;
Foglio 12 Mappale 1458 Sub 3,. loc. Pezzolle fraz. Fimiani, P.1°;
Foglio 12 Mappale 1458 Sub 4, loc. Pezzolle fraz. Fimiani, P.2°;

2) Appezzamento di terreno di mq 785, destinato dal vigente strumento urbanistico a "Zona E Agricola.
Confini: beni , fabbricato sopra descritto, salvo altri.
Riportato nel N.C.T. del citato Comune come segue:
Foglio 12 Mappale 623 are 7,00, seminativo, classe 3;
Foglio 12 Mappale 1184 are 0,85, seminativo irriguo arborato, classe 3.

Altresì si legge, in particolare, dal detto documento:
che il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia del 30/01/1987 N.22 – Pratica Edilizia N. 76/86 in difformità della stessa ed è stato ultimato nel 1993;
che, per l'abuso edilizio, ai sensi della legge n. 724/94 è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 28/02/1995 Prot. n. 2564.

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- Come desunto dall'estratto di matrimonio acquisito presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Vietri sul Mare (SA) (*Allegato n. 3*), i sigg. contrassero matrimonio in il giorno . Dalle annotazioni risulta che: *" con atto in data 04/03/1983 a rogito del Notaio Giovanni Califano del distretto notarile di Salerno, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Data annotazione "*.

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a*

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- Si allega alla presente consulenza, copia della certificazione notarile agli atti (*Allegato n. 4*).

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

a) *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, ecc.);*
b) *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
c) *la superficie commerciale ed utile;*
d) *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
e) *tutti i riferimenti catastali attuali;*
f) *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
g) *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

- I beni pignorati risultano costituiti dai seguenti immobili:
  * Autorimessa nel Comune di Castel San Giorgio (SA), in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 1458, Sub 2, Cat. C/6, Cl. 11, Consistenza 181 mq, Sup. Cat. Tot. 210 mq, Rendita Catastale euro 467,39, Via Laura di Sotto n.4 - Località Pezzolle, Piano T.
  * Abitazione di tipo civile nel Comune di Castel San Giorgio (SA), in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 1458, Sub 3, Cat. A/2, Cl. 6, Vani 6,5, Sup Cat. Tot. 140 mq, Tot. escluse aree scoperte 125 mq, Rendita Catastale euro 721,75, Via Laura di Sotto n.4 - Località Pezzolle, Piano 1.
  * Abitazione di tipo civile nel Comune di Castel San Giorgio (SA), in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 1458, Sub 4, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 5,5, Sup. Cat. Tot. 136 mq, Tot. escluse aree scoperte 126 mq, Rendita Catastale euro 511,29, Via Laura di Sotto n.4 - Località Pezzolle, Piano 2.

  Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Costituzione del 13/03/1996 in atti dal 20/10/1997 Classamento n. 46/1996.
  Detti immobili sono stati realizzati su terreno rappresentato dalla p.lla 1458, ente urbano di are 24,00, ex p.lla 560, giusta TIPO MAPPALE del

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

30/01/1996 in atti dal 30/01/1996 (n. 293.1/1996); FRAZIONAMENTO in atti dal 21/06/1986 (n. 4081; Impianto meccanografico del 30/01/1975.

I beni pignorati innanzi descritti confinano con corte comune da più lati. L'intero compendio immobiliare de quo confina con beni , con beni e con il torrente Solofrana.

* Terreno nel Comune di Castel San Giorgio (SA), in Catasto Terreni al foglio 12 p.lla 623, seminativo 3°, are 07,00, reddito dominicale euro 5,97 ed agrario euro 4,70.
  Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/01/1975.
* Terreno nel Comune di Castel San Giorgio (SA), in Catasto Terreni al foglio 12 p.lla 1184, seminativo irriguo arborato 3°, are 00,85, reddito dominicale euro 1,62 ed agrario euro 0,75.
  Detta p.lla derivava dalla p.lla 1163, dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 21/06/1986 (n. 1884; a sua volta derivante dalla p.lla 560, giusta FRAZIONAMENTO in atti dal 21/06/1986 (n. 4081; invariata dall'impianto meccanografico del 30/01/1975.

Gli appezzamenti di terreno innanzi descritti confinano con beni Eredi , con beni , con fabbricato staggito.

I beni pignorati sono ubicati alla località Pezzolle del Comune di Castel San Giorgio (SA). Essi distano circa 3,5 Km dalla locale Casa Municipale, nonché distano circa 5,5 Km dall'ospedale "Umberto I" di Nocera Inferiore. Il casello autostradale "A3" Napoli-Salerno (di Nocera Inferiore) dista circa 6 Km, mentre il casello autostradale "A30" Caserta-Salerno (Nocera-Pagani) dista circa 8 Km. La locale stazione ferroviaria "Codola" dista circa 1,5 Km. In particolare il fabbricato risulta costituito da una struttura in conglomerato cementizio armato, con elementi fondali continui, pilastri e travi in elevazione, e solai in latero cemento. La copertura è costituita da un tetto a falde inclinate "*cd. a capanna*". Tale fabbricato risulta composto da un piano seminterrato e da due piani fuori terra. Il vano scala disimpegna per tutta l'altezza il detto fabbricato.

L'autorimessa e la tavernetta (*), nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA) al Foglio 12 Particella 1458 Sub 2, sono site al piano seminterrato del fabbricato.
La superficie commerciale dell'autorimessa è pari a circa 54 mq, mentre quella utile (lorda) è pari a circa 48 mq (*D.P.R. 138/98*).
La superficie commerciale della "tavernetta" è pari a circa 78 mq (*)(*), mentre quella utile (lorda) è pari a circa 70 mq (*D.P.R. 138/98*).

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

Tale piano seminterrato è composto, precisamente, oltre che dal locale autorimessa, da una cucina, da un pranzo, da un soggiorno, da un w.c. e da un ripostiglio.
All'autorimessa si accede direttamente dalla corte comune a tutto il fabbricato, per il tramite di una rampa carrabile inclinata situata a nord, mentre, alla "tavernetta" si accede dal vano scala, che disimpegna per tutta l'altezza l'intero fabbricato. I due suindicati ambienti sono collegati tra loro da una porta interna.
Le due porte di accesso del locale autorimessa sono basculanti.
Il pavimento del locale autorimessa e del ripostiglio risulta costituito da delle piastrelle di forma rettangolare posate in orizzontale, mentre il pavimento degli altri locali risulta costituito da delle piastrelle di forma quadrata posate in diagonale.
Le pareti e il soffitto sono tinteggiate con pittura di tipo tradizionale.

L'appartamento (zona giorno) (*) riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA) al Foglio 12 Particella 1458 Sub 3 è sito al piano rialzato del fabbricato.
La superficie commerciale è pari a circa 163 mq (*)(*)(*), mentre quella utile (lorda) è pari a circa 144 mq *(D.P.R. 138/98)*.
Esso è composto sostanzialmente da un corridoio centrale, dal quale traggono ingresso un soggiorno, uno studio (comprensivo di camino) ed un bagno. Percorrendo tale corridoio si perviene ad una porta, aprendo la quale si accede alla cucina, alla sala da pranzo e alla lavanderia.
Sia le pareti del bagno che quelle della lavanderia sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 1,50 m dal pavimento, mentre, le sole pareti della cucina lungo le quali sono installati i mobili, sono rivestite con piastrelle a tutta altezza.
Le porte interne dell'appartamento sono di tipo commerciale.
Gli infissi esterni sono in ferro a lamelle fisse *(c.d. infissi alla romana)*.
L'appartamento risulta caratterizzato da un'unica pavimentazione con piastrelle lucide di forma quadrata posate in diagonale.
Il livello delle finiture è quello rispondente a richieste di mercato per fabbricati di fascia alta.
In considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia "buono".

L'appartamento (zona notte) (*) riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA) al Foglio 12 Particella 1458 Sub 4 è sito al piano primo del fabbricato.

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

La superficie commerciale è pari a circa 140 mq, mentre quella utile (lorda) è pari a circa 124 mq *(D.P.R. 138/98)*.
Esso è composto sostanzialmente da un corridoio centrale, dal quale traggono ingresso quattro vani, una stanza da bagno, un ripostiglio ed un w.c..
Le pareti della stanza da bagno sono rivestite con piastrelle ad una altezza variabile dal pavimento, mentre le pareti del w.c. sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 1,50 m dal pavimento.
Le porte interne dell'appartamento sono di tipo commerciale.
Gli infissi esterni sono in ferro a lamelle fisse *(c.d. infissi alla romana)*.
L'appartamento risulta caratterizzato da un'unica pavimentazione con piastrelle lucide di forma quadrata posate in diagonale.
Il livello delle finiture è quello rispondente a richieste di mercato per fabbricati di fascia alta.
In considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia "buono".

A seguito di verifiche non è risultato alcuna attestazione di prestazione energetica (APE) dell'immobile. Pertanto, si è provveduto a predisporre tale documento e ad allegarlo alla seguente perizia.

L'appezzamento di terreno riportato nel Catasto Terreni nel Comune di Castel San Giorgio (SA) al foglio 12 p.lla 623 ricade in zona "E1" – "Agricola Comune" ed ha una superficie di 700 mq.

L'appezzamento di terreno riportato nel Catasto Terreni nel Comune di Castel San Giorgio (SA) al foglio 12 p.lla 1184 ricade in zona "E1" – "Agricola Comune" ed ha una superficie di 85 mq.

(*) *tanto si evinceva a seguito di accesso ai luoghi; a conferma di quanto risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegato alla richiesta di sanatoria per abusi edilizi n.226.*

(*)(*) *"E' da considerarsi pertinenza esclusiva accessoria (a servizio dell'unità immobiliare principale), comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto dei vani principali. Per essa si calcola una superficie omogeneizzata, pari al 50% della superficie al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale". (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138).*

(*(*)(*) *"la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione". (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138).*

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

- Così come è dato da evincere dall'elaborato planimetrico catastale (*Allegato n. 5*), il vano scala e la corte comune sono graffati catastalmente ed identificati col subalterno 1 – beni comuni non censibili.
  Si allegano le planimetrie dello stato dei luoghi (*Allegato n. 6*) ed idonea rappresentazione fotografica (*Allegato n. 7*) degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c..*

- L'Esperto ha acquisito, per i terreni pignorati, l'estratto di mappa e il certificato di destinazione urbanistica (*Allegato n. 8*)

Identificazione pregressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

   - *I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;*
   - *I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
   - *I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
   - *I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Ai fini di cui sopra alleghi:

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

- *Visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le nozioni utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.* ***Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.***

- Dalle indagini tutte come sopra effettuate l'Esperto ha riscontrato alcune discordanze delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi. A tal uopo si allegano le planimetrie dello stato dei luoghi sulle quali sono state segnalate graficamente le principali discordanze emerse (*Allegato n. 9*).
  Inoltre, alla luce delle verifiche documentali effettuate presso il Comune di Castel San Giorgio - 3° Settore Edilizia Privata, ed in conseguenza di quanto verificato in seguito ai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto sui luoghi di causa al momento della stima, l'Esperto, relativamente ai beni in oggetto, ha accertato alcune altre discordanze [*per una più approfondita descrizione di quanto innanzi detto si rimanda alla risposta al quesito 2) - Regolarità edilizia ed Urbanistica*].
  Si allegano le visure catastali storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*Allegato n. 10*).

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

- C -
Stato di possesso

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

- A seguito dell'accesso, realizzato congiuntamente al Custode Giudiziario, il sig. (debitore esecutato) riferiva che il compendio immobiliare pignorato risultava essere nel possesso della sua famiglia, giusta il Verbale d'Accesso che si allega in copia alla presente relazione (*Allegato n. 1*).
  Si premette che la data di trascrizione del pignoramento risulta essere il 09/06/2016. Ciò detto, l'Esperto ha acquisito l'atto per notar Rosa Troiano di Castel San Giorgio del 19/06/1996 Rep. n. 38240 Racc. n. 8515 trascritto a Salerno in data 03/07/1996 al n. 15759 d'ordine e n. 12613 di trascrizione, in virtù del quale il sig. ha acquistato il compendio immobiliare de quo (*Allegato n. 2*). Si evidenzia, pertanto, che il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

- L'Esperto ha chiesto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pagani, di verificare se risultano registrati, presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione (o comodati d'uso), nonché, il regolare pagamento annuale delle relative imposte, con riferimento agli immobili pignorati (e relativi proprietari) precisamente descritti nella citata richiesta (*Allegato n. 11*).
  A seguito della predetta richiesta, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pagani comunicava che agli atti dell'ufficio non risultavano registrati contratti di locazione (o comodati d'uso) riferibili agli immobili pignorati (*Allegato n. 12*).

3) *Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza*

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- Da una specifica indagine di mercato esperita presso alcune delle maggiori agenzie immobiliari, da consultazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, da ricerche tra i più recenti borsini immobiliari pubblicati, etc., è emerso che, con riferimento alla zona di territorio in cui ricadono i beni in oggetto e per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, il valore locativo dei beni pignorati risulta essere così determinato:

Riferimenti catastali	Tipologia	Stato conservativo	Valore locativo min (€/mq x mese)	Valore locativo max (€/mq x mese)	Valore locativo considerato (€/mq x mese)	Sup. lorda (mq)	Canone mensile (€)
Fg 12 P.lla 1458 Sub 2	- autorimessa	normale	1,3	1,9	1,3	54	**70**
	- tavernetta	normale	1,9	2,8	1,9	78(*)	**148**
Fg 12 P.lla 1458 Sub 3	abitazione civile *(zona giorno)*	normale	1,9	2,8	1,9	163 (*)(*)	**310**
Fg 12 P.lla 1458 Sub 4	abitazione civile *(zona notte)*	normale	1,9	2,8	1,9	140	**266**
Fg 12 P.lla 623	seminativo 3	/	/	/	0,009	700	**6**
Fg 12 P.lla 1184	seminativo irriguo arb. 3°	/	/	/	0,009	85	**1**

Si noti che, nella suindicata tabella, il "valore locativo considerato" tiene conto degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, così come riscontrato a seguito dei sopralluoghi.

(*) *"E' da considerarsi pertinenza esclusiva accessoria (a servizio dell'unità immobiliare principale), comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto dei vani principali. Per essa si calcola una superficie omogeneizzata, pari al 50% della superficie al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale". (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138).*

(*)(*) *"la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione". (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138).*

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

- D -

Esistenza di formalita', vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- Dal riesame della documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, l'Esperto ha accertato che a carico della consistenza immobiliare de quo emerge l'esistenza delle seguenti formalità:
  - ISCRIZIONE N. 19867/3414 del 16/05/2008 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 09/05/2008, Notaio Rosa Troiano di Castel San Giorgio rep. 96096.
    A favore di Banca Antonveneta spa con sede in Padova, cod. fisc. 02691680280 (domicilio ipotecario eletto presso filiale di Salerno), contro nato a il cod. fisc. quale debitore ipotecario e

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

nata a il cod.
fisc. quale debitore non datore,
Capitale euro 150.000,00 ipoteca euro 300.000,00 durata anni 25.

- ISCRIZIONE N. 9155/1000 del 08/03/2016 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 22/01/2016 dal Tribunale di Nocera Inferiore rep. 110.
  A favore di , con sede in cod. fisc.
  (domicilio ipotecario eletto in
  ,
  contro nato a il 1 cod.
  fisc. sopra i fabbricati p.lle 1458/2 – 3 – 4,
  Capitale euro 28.509,58 ipoteca euro 57.019,10.
- TRASCRIZIONE N. 23345/18227 del 09/06/2016 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Nocera Inferiore in data 21/05/2016 rep. 5680.
  A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena, cod. fisc. 00884060526,
  contro nato a il cod.
  fisc. .

L'Esperto ha accertato, inoltre, che una zona circoscritta del territorio comunale di Castel San Giorgio (SA), comprendente anche il sito in cui ricadono gli immobili pignorati, risulta caratterizzata dai seguenti vincoli (*Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, piano stralcio per l'assetto idrogeologico*):

- *Pericolosità idraulica (dovuta a fenomeni alluvionali riconducibili a esondazioni del reticolo idrografico): in una scala di valori di pericolosità (pericolosità bassa - P1, pericolosità media - P2, pericolosità elevata - P3) presi in considerazione dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, la zona comprendente anche il suindicato sito è contraddistinta da una pericolosità media – P2;*
- *Rischio idraulico: in una scala di valori di rischio (rischio moderato - R1, rischio medio - R2, rischio elevato - R3, rischio molto elevato – R4) presi in considerazione dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, la zona comprendente anche il suindicato sito è contraddistinta da un rischio medio – R2.*

L'Esperto ha altresì accertato che gli immobili pignorati ricadono in un'area di interesse paesaggistico e più segnatamente all'interno della

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

fascia di rispetto di 150 m dal corso d'acqua pubblico denominato "Solofrana" *(D.Lgs. 42/2004, art. 142, co. 1, lettera c).*

Le formalità ipotecarie di cui sopra (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento) potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento del bene espropriato, con costi a carico dell'aggiudicatario.
Tutti gli altri pesi, come sopra riportati, continueranno a gravare sugli innanzi indicati beni in vendita.

2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

- Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sugli immobili pignorati, in quanto non esiste alcun condominio. Tanto veniva ulteriormente riferito dalla parte esecutata presente all'accesso realizzato congiuntamente al Custode Giudiziario.

3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

- A tal uopo, vedasi la risposta al precedente quesito.

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

- E -
Regolarità edilizia ed urbanistica

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

– *Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

– *accerti se siano stati costruiti prima del 01.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

- Così come risulta dall'atto di vendita a rogito del Notaio Rosa Troiano di Castel San Giorgio, del 19/06/1996, Rep. n. 38240 Racc. n. 8515, trascritto a Salerno il 03/07/1996 ai nn. 15759/12613 (*Allegato n. 2*), il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato:
  – in virtù di Concessione Edilizia n. 22 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castel San Giorgio in data 30/01/1987, pratica edilizia n. 76/86, in difformità della stessa ed è stato ultimato nell'anno 1993;
  – che, per l'abuso edilizio, ai sensi della legge 724/94 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Sindaco del Comune di Castel San Giorgio in data 28/02/1995 protocollo n. 2564.

  Da verifiche documentali effettuate presso il Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata, di cui si allega la relativa richiesta di accesso agli atti (*Allegato n. 13*), relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, in particolare, è emerso quanto segue:

  PRATICA EDILIZIA N. 76 DEL 1986

  1. CONCESSIONE EDILIZIA (N. 22 del 30/01/1987) per la costruzione di una casa agricola in Castel San Giorgio alla Via Pezzolle - Fimiani sull'area identificata in catasto al Foglio 12 Mappali nn. 560 - 623 (*Allegato n. 14*);

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

2. RELAZIONE TECNICA allegata alla predetta concessione edilizia (*Allegato n. 15*);
3. MASCHERINA (frontespizio) degli elaborati grafici, allegata alla predetta concessione edilizia (*Allegato n. 16*);
4. PIANTA PIANO SEMINTERRATO allegata alla predetta concessione edilizia (*Allegato n. 17*);
5. PIANTA PIANO RIALZATO allegata alla predetta concessione edilizia (*Allegato n. 18*);
6. PIANTA PIANO SOTTOTETTO allegata alla predetta concessione edilizia (*Allegato n. 19*);
7. SEZIONE A-B allegata alla predetta concessione edilizia (*Allegato n. 20*);
8. SEZIONE C-D allegata alla predetta concessione edilizia (*Allegato n. 21*).

PRATICA EDILIZIA N. 226 (Legge 724/94)

1. DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA PER ABUSI EDILIZI (Prot. n. 2564 del 28/02/1995) (*Allegato n. 22*);
2. MASCHERINA (frontespizio) degli elaborati grafici, allegata alla predetta domanda (*Allegato n. 23*);
3. PIANTA PIANO SEMINTERRATO allegata alla predetta domanda (*Allegato n. 24*);
4. PIANTA PIANO RIALZATO allegata alla predetta domanda (*Allegato n. 25*);
5. PIANTA PIANO PRIMO allegata alla predetta domanda (*Allegato n. 26*);
6. SEZIONE A-A allegata alla predetta domanda (*Allegato n. 27*);
7. SEZIONE B-B allegata alla predetta domanda (*Allegato n. 28*).

Da un'attenta disamina dei documenti tutti così come emersi e sopra elencati, l'Esperto ha accertato sostanzialmente che:

a) il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato in difformità della relativa Concessione Edilizia (Conc. Ed. n. 22 del 30/01/1987);
b) per l'abuso edilizio de quo è stata presentata domanda di concessione in sanatoria, ai sensi della legge 724/94 (prot. n. 2564 del 28/02/1995).

Altresì si è accertato che:
da verifiche documentali effettuate presso il Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata, relativamente agli immobili in oggetto non è emersa alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

- La destinazione d'uso degli immobili pignorati risulta essere la seguente:

NUMERO PROGRESSIVO	IDENTIFICATIVI CATASTALI	DESTINAZIONE D'USO
1	Foglio 12 Particella 1458 Sub 2, piano seminterrato	autorimessa e abitazione
2	Foglio 12 Particella 1458 Sub 3, piano rialzato	abitazione
3	Foglio 12 Particella 1458 Sub 4, piano sottotetto	abitazione
4	Foglio 12 Particella 623	terreno
5	Foglio 12 Particella 1184	terreno

Ciò è quanto si riscontrava dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto CTU sui luoghi di causa, congiuntamente al Custode Giudiziario.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale (PRG), approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno con Decreto n. 1159 del 12/01/1987, gli immobili pignorati ricadono in zona omogenea "E1 – agricola comune".
Per *l'edilizia di uso abitativo* l'indice di fabbricabilità ammesso in tale sub-area è 0,05 mc/mq. Per *le costruzioni necessarie alla conduzione del fondo* o al ricovero del bestiame e con destinazione non abitativa, l'indice di fabbricabilità fondiaria aggiuntivo è di 0,10 mc/mq.
Si riporta in allegato la Tav. n.5 del PRG del Comune di Castel San Giorgio *(Quadro d'unione)*, con uno stralcio della relativa Normativa Tecnica di Attuazione *(Tit. III – Art. 15) (Allegati nn. 29, 30)*.
Pertanto la destinazione d'uso degli immobili pignorati, così come riscontrata a seguito dei sopralluoghi effettuati, risulta solo in parte compatibile con quella prevista nel vigente strumento urbanistico comunale per la specifica zona omogenea.

Con la Concessione Edilizia n. 22 del 30/01/1987 si autorizzava la costruzione di una casa agricola, così come precisamente descritto nel progetto allegato alla domanda stessa e di seguito indicato:
- piano seminterrato: adibito a locale di deposito per i prodotti agricoli;
- piano rialzato: adibito parte ad abitazione e parte a deposito per attrezzi e concimi agricoli;
- piano sottotetto: adibito a deposito e stenditoio coperto.

Pertanto la destinazione d'uso del fabbricato pignorato, così come riscontrata a seguito dei sopralluoghi effettuati, risulta compatibile con quella espressa dal titolo abilitativo assentito nella sola parte del piano rialzato adibito ad abitazione.

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

Secondo quanto censito in catasto, la situazione degli immobili de quo è la seguente:

immobile n.1			
Catasto Fabbricato	Comune di Castel San Giorgio	Fg 12 P.lla 1458 Sub 2	C/6 (autorimessa)
immobile n.2			
Catasto Fabbricato	Comune di Castel San Giorgio	Fg 12 P.lla 1458 Sub 3	A/2 (ab. tipo civile)
immobile n.3			
Catasto Fabbricato	Comune di Castel San Giorgio	Fg 12 P.lla 1458 Sub 4	A/2 (ab. tipo civile)
immobile n.4			
Catasto Terreni	Comune di Castel San Giorgio	Fg 12 P.lla 623	Seminativo 3
immobile n.5			
Catasto Terreni	Comune di Castel San Giorgio	Fg 12 P.lla 1184	Seminativo Irr. Arborato 3

Pertanto la destinazione d'uso degli immobili pignorati, così come riscontrata a seguito dei sopralluoghi effettuati, risulta compatibile con quella censita in catasto a meno della parte di piano seminterrato destinata ad abitazione.

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

– *dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in Legge 24 novembre 2003, n. 326; indicando in*

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

– *indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*

- Sulla scorta della concessione edilizia e relativi atti rilasciati dal Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata (*Allegati da n. 14 a n. 28*), ed a seguito del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa al momento della stima e di cui i relativi grafici dello stato dei luoghi (*Allegato n. 6*), l'Esperto ha riscontrato sostanzialmente che:
  – il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato in difformità della relativa concessione edilizia (Conc. Ed. n. 22 del 30/01/1987).
  – tali difformità consistono, sostanzialmente, nel cambio dell'uso (da casa agricola a casa per civile abitazione) e nella realizzazione di maggiori superfici e volumi.

  Il tutto così come meglio rappresentato negli elaborati grafici all'uopo predisposti ed allegati alla presente relazione (*Allegato n. 6*).

- Per gli illeciti di cui al precedente punto, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94 (prot. n. 2564 del 28/02/1995) (*Allegato n. 22*).
  L'Esperto ha accertato che, la suddetta istanza non risulta essere stata respinta, né tantomeno approvata, pertanto, nelle more del mandato ricevuto, ha più volte provveduto a sollecitare il Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata, la definizione della pratica di condono edilizio di cui trattasi *(Allegati nn. 31, 32)*.

- L'Esperto ha accertato che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati viola le norme relative alle aree protette di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Infatti:
  1. il corso d'acqua Solofrana e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, risulta essere un'area tutelata per legge ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Di fatto:
     1.1. secondo quanto previsto dall'Art. 142, co. 1, lett. c), D.Lgs. 42/2004: *"sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo titolo: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato*

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

1.2. secondo l'Elenco Acque Pubbliche - R.D. 11/12/1933 n. 1775, con riferimento al Comune di Castel San Giorgio si ha che:

n. d'ordine	**DENOMINAZIONE** (da valle verso monte)	**FOCE** (o sbocco)	**LIMITI** entro i quali si ritiene pubblico il corso d'acqua
		1° Elenco – R.D. 07/05/1899	
13	Valle la Solofrana	Sarno	Dallo sbocco al punto in cui esce di Provincia
		3° Elenco – R.D. 22/06/1926	
13	Valle la Solofrana e Alveo Comune inf. n. 3	Sarno	Dallo sbocco al punto in cui esce di Provincia

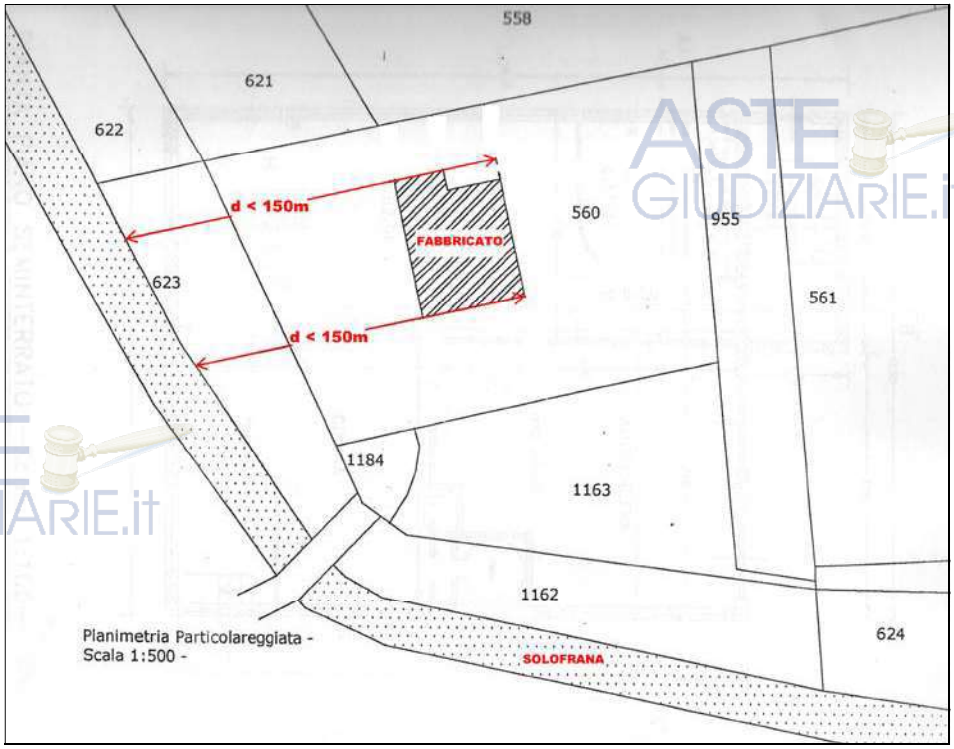
1.3 si riporta la rappresentazione grafica del vincolo paesaggistico estrapolato dal sito SITAP VINCOLI (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) con riferimento alla zona di territorio in cui ricadono i beni in oggetto:

2. il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade completamente all'interno della fascia di 150 m del corso d'acqua Solofrana:

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616



- L'Esperto, nelle more del mandato ricevuto, ha richiesto al Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata, un certificato da cui risulti se le opere di cui alla domanda di concessione in sanatoria prot. n. 2564 del 28/02/1995 (pratica edilizia n. 226) a nome di [redacted] rientrano nella fattispecie di insanabilità di cui all'art. 33 della Legge n. 47 del 1985 e, in caso in cui non dovesse ricorrere la fattispecie di cui sopra, se sussistono eventuali altri motivi di insanabilità (*Allegato n. 33*).
  In risposta a ciò, il Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata attestava che: *"… Dalla documentazione tecnica prodotta non si evincono vincoli preclusivi al condono edilizio ai sensi degli artt. 32 e 33 della Legge 47/85 e s.m.i., fatti salvi pareri di enti preposti a eventuali vincoli che gravano sull'area interessata, così come documentato anche dalle istruttorie prott. nn. 11510, 11514 e 11520 del 14/05/2018, che si allegano in copia, emesse da questo Ente per ulteriori richieste integrazioni necessarie alla definizione della pratica, con riserva di ulteriori verifiche e conguagli. …"* (*Allegati nn. 34, 35, 36, 37*).
  Successivamente, a seguito di ulteriore richiesta del CTU (*Allegati nn. 38, 39, 40*), il Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata comunicava che: *"… per la pratica di condono edilizio … prot. n.2564 del 28/02/1995, ad oggi, a questo Settore, non è pervenuta alcuna documentazione integrativa relativa alle richieste formulate con le note prott. nn. 11510, 11514 e 11520 del 14/05/2018"*; altresì comunicando che: *"…la pratica è inserita in un contesto cronologico relativo all'istruttoria*

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

di numerose istanze appartenenti a diverse leggi di condono edilizio e che, pertanto, verrà evasa nel rispetto dell'ordine cronologico" (Allegato n. 41).

- Non si riscontrano altre opere eseguite in difformità della concessione edilizia N. 22 del 30/01/1987 e non comprese nella domanda di concessione in sanatoria prot. n. 2564 del 28/02/1995. Pertanto, non sussistono le condizioni per poter ricorrere all'accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

– nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'Esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex Legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

- Stante quanto si legge dalle citate richieste di integrazioni prott. nn. 11510, 11514 e 11520 del 14/05/2018 emesse dal Comune di Castel San Giorgio (*Allegati nn. 35, 36, 37*), per la definizione della domanda di condono edilizio in oggetto indicata e per il conseguente rilascio della concessione a sanatoria per opere abusive, è necessario che si effettui:

prot. n.11510

a) Versamento conguaglio oblazione € 1.049,80;
(intestato a Ente Poste – Oblazione Abusivismo Edilizio)
b) Versamento conguaglio oblazione € 1.049,80;
(a favore della Tesoreria Comunale di Castel San Giorgio)
c) Versamento oneri di urbanizzazione € 1.464,65;
d) Versamento costo di costruzione € 6.846,47;
e) Versamento diritti di segreteria € 1.000,00;

prot. n.11514

a) Versamento conguaglio oblazione € 1.454,95;
b) Versamento conguaglio oblazione € 1.454,95;
c) Versamento oneri di urbanizzazione € 1.419,06;
d) Versamento costo di costruzione € 7.037,15;
e) Versamento diritti di segreteria € 1.000,00;

prot. n.11520

a) Versamento conguaglio oblazione € 0,00;
b) Versamento conguaglio oblazione € 0,00;

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

c) Versamento oneri di urbanizzazione € 459,57;
d) Versamento costo di costruzione € 6˙258,41;
e) Versamento diritti di segreteria € 1˙000,00;

Altresì si legge dalle citate richieste di integrazioni: *"Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al pagamento delle somme sopra riportate, alla presentazione della documentazione richiesta, in ogni caso il Comune si riserva di chiedere ulteriore documentazione necessaria per la conclusione del procedimento amministrativo"*.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si legge che gli appezzamenti di terreno, siti in agro di Castel San Giorgio e riportati in Catasto Terreni al Fg. 12 Particelle nn. 623 e 1184, ricadono in zona "E1" – "agricola comune" (*Allegato n. 8*).

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

- F -

Attestazione di Prestazione Energetica

1) *Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito con legge 3 agosto 2013 n.90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale suddetta attività, ovvero, di relazionarsi col G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.*

- L'Esperto ha verificato che gli immobili pignorati rispettivamente individuati catastalmente al Foglio 12 Particella 1458 Sub 3 e 4, rientrano nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito con legge 3 agosto 2013 n.90.
  Tanto premesso, non evincendosi alcuna Attestazione di Prestazione Energetica, l'Esperto ha provveduto a dotare i suindicati immobili della relativa attestazione *(Allegati nn. 42, 43)*.

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

- G -
Formazione dei lotti

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

- Dalla valutazione di una serie di elementi architettonico-funzionali, oltre che di carattere economico, allo scrivente appare possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così come di seguito indicato:

LOTTO:

A	Autorimessa e Abitazione (tavernetta) (*) nel Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Laura di Sotto n. 4 – Località Pezzolle, al piano seminterrato, confinante con vano scale e con corte comune da più lati, salvo altri. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1458, Sub 2, Cat C/6, Classe 11, Località Pezzolle, Piano T. Superficie commerciale autorimessa: 54 mq circa. Superficie commerciale tavernetta: (50% 156 mq) = 78 mq circa (*)(*).
B	Abitazione di tipo civile (zona giorno) (*) nel Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Laura di Sotto n. 4 – Località Pezzolle, al piano rialzato, confinante con vano scale e con corte comune da più lati, salvo altri. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1458, Sub 3, Cat. A/2, Cl. 6, Vani 6,5, Località Pezzolle, Piano 1. Superficie commerciale: 163 mq circa (*(*)(*).

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

C	Abitazione di tipo civile (zona notte) (*) nel Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Laura di Sotto n. 4 – Località Pezzolle, al piano primo, confinante con vano scale e con corte comune da più lati, salvo altri. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1458, Sub 4, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 5,5, Località Pezzolle, Piano 2. Superficie commerciale: 140 mq circa.
D	Terreno sito in Castel San Giorgio (SA), località Pezzolle, confinante con beni Eredi , con beni con corte comune al fabbricato staggito, salvo altri. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 623, seminativo 3°, are 07,00.
E	Terreno sito in Castel San Giorgio (SA), località Pezzolle, confinante con beni Eredi , con beni , con corte comune al fabbricato staggito, salvo altri. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1184, seminativo irriguo arborato 3°, are 00,85.

(*) *tanto si evinceva a seguito di accesso ai luoghi; a conferma di quanto risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegato alla richiesta di sanatoria per abusi edilizi n.226.*

(*)(*) *"E' da considerarsi pertinenza esclusiva accessoria (a servizio dell'unità immobiliare principale), comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto dei vani principali. Per essa si calcola una superficie omogeneizzata, pari al 50% della superficie al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale". (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138).*

(*(*)(*) *"la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione". (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138).*

Nota

La Scala e la Corte identificati catastalmente al Foglio 12 Particella 1458, Sub 1, risultano comuni a tutti i subalterni della particella 1458 del foglio 12.

2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti*

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

– *proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

- Si veda a tal uopo, la risposta al quesito precedente.

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

- H -
Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*
Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale);
l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;
il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

- Il criterio di stima adottato riguarda la determinazione del *"valore venale"* ovvero del *"più probabile valore di mercato"* e cioè della

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

previsione della quantità di moneta che la generalità degli operatori avrebbe ritenuto equivalente al bene in oggetto, riferita all'epoca della stima, stando alla domanda e all'offerta di beni analoghi sul determinato mercato immobiliare.
La stima sintetica comparativa si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelli del cespite oggetto di valutazione hanno meritato recentemente in libere trattative di compravendita.

Preliminarmente, il sottoscritto CTU ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari (Gabetti, Tecnocasa, etc.). Successivamente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).

Mediante l'ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate.
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.
L'osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita; la pubblicazione di studi e di elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.
Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.
La banca dati dell'osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.
La banca dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale omogenea

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

(zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo-massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stati di conservazione.
I dati dell'OMI sono, quindi, strutturati nelle seguenti aggregazioni omogenee:

- **Fascia:** il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce: centrale, semicentrale, periferica, suburbana, extraurbana.
- **Zona**: porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali.
- **Destinazione d'uso**: residenziale, commerciale, terziario, produttiva.
- **Tipologia edilizia**: abitazioni civile, abitazioni di tipo economico, abitazioni signorili, ville e villini, autorimesse, etc.
- **Stato di manutenzione e conservazione**: condizione dell'unità immobiliare tenuto conto del livello generale delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Si distingue in : ottimo, normale e scadente.

Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.
Osservatorio Immobiliare FIAIP (con il contributo, in particolare, della Camera di Commercio di Salerno, del Comune di Salerno, dell'Associazione Nazionale Imprese Edili (ANIEM) e del Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI)).
I prezzi medi al metro quadro riportati da "Quotazioni Immobiliari" sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno, della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno, e del Centro studi de "Il Mattone".
Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).
Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.
Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

- ✓ **Taglio**: tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.
- ✓ **Stato conservativo**: tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il – 10% e il + 10%.
- ✓ **Qualità delle finiture**: tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il 3% o il 5% del valore quotato.
- ✓ **Dotazione impianti**: tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.
- ✓ **Dotazione pertinenze accessorie**:
  A. Presenza di parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare.
     Se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%.
  B. Pertinenze esclusive.
     La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini), o di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte, mansarde), può modificare il prezzo quotato anche del 3% o 5% rispetto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato.
- ✓ **Caratteristiche posizionali e qualitative**:
  A. Livello di piano.
     Tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il – 20% e il – 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il – 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.
  B. Affacci e panoramicità.
     La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.

C. Luminosità.
Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere dal 5% al 10% sul valore quotato.

- ✓ **Qualità distributiva e funzionalità ambienti**: tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 2% o 4% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.
- ✓ **Indice di certificazione energetica**: il D.Lgs 192/2005 in applicazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE ha imposto per tutti gli immobili l'obbligo della certificazione energetica. Tale certificazione valuta le prestazioni energetiche degli edifici suddividendoli in 8 classi per complessivi 11 livelli. Si parte dalla classe A (la migliore, immobili nuovi o ristrutturati secondo le attuali tecniche in materia energetica) sino alla classe G (la peggiore, gli immobili più vecchi). Le prestazioni energetiche possono incidere per il – 2% e il + 2% sul valore quotato.

In virtù di tutto quanto premesso, il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo determinare il valore di mercato dei beni esecutati, in considerazione degli elementi propri degli immobili, oltreché degli elementi comuni, così come di seguito riportato:

Autorimessa e Abitazione (tavernetta) Fg 12 P.lla 1458 Sub 2

Valore unitario di mercato (autorimessa): 500,00 €/mq circa.
Superficie commerciale (autorimessa): 54 mq circa.
Valore di mercato (autorimessa): 500,00 €/mq x 54 mq = **€ 27.000,00** (diconsi euro ventisettemila/00).

Valore unitario di mercato (abitazione): 1.037,00 €/mq circa.
Superficie commerciale (abitazione)(*): (50% 156 mq) = 78 mq circa.
Valore di mercato (abitazione): 1.037,00 €/mq x 78 mq = **€ 80.904,00** (diconsi euro ottantamilanovecentoquattro/00).

(*) *"E' da considerarsi pertinenza esclusiva accessoria (a servizio dell'unità immobiliare principale), comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto dei vani principali. Per essa si calcola una superficie omogeneizzata, pari al 50% della superficie al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale". (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138).*

Abitazione (zona giorno) Fg 12 P.lla 1458 Sub 3

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

Valore unitario di mercato: 1.164,00 €/mq circa.
Superficie commerciale(*)(*): 163 mq circa.
Valore di mercato: 1.164,00 €/mq x 163 mq = **€ 189.732,00** (diconsi euro centottantanovemilasettecentotrentadue/00).

(*)(*) *"la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione". (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138).*

Abitazione (zona notte) Fg 12 P.lla 1458 Sub 4

Valore unitario di mercato: 1.290,00 €/mq circa.
Superficie commerciale: 140 mq circa.
Valore di mercato: 1.290,00 €/mq x 140 mq = **€ 180.600,00** (diconsi euro centottantamilaseicento/00).

Terreno Fg 12 P.lla 623

Valore unitario di mercato: 20,00 €/mq circa.
Superficie: 700 mq circa.
Valore di mercato: 20,00 €/mq x 700 mq = **€ 14.000,00** (diconsi euro quattordicimila/00).

Terreno Fg 12 P.lla 1184

Valore unitario di mercato: 20,00 €/mq circa.
Superficie: 85 mq circa.
Valore di mercato: 20,00 €/mq x 85 mq = **€ 1.700,00** (diconsi euro millesettecento/00).

Nota (1)
La Scala e la Corte identificati catastalmente al Foglio 12 Particella 1458, Sub 1, risultano comuni a tutti i subalterni della particella 1458 del foglio 12.

Nota (2)
Stante quanto si legge dalle richieste di integrazioni prott. nn. 11510, 11514 e 11520 del 14/05/2018 emesse dal Comune di Castel San Giorgio, per la definizione della domanda di condono edilizio in oggetto indicata e per il conseguente rilascio della concessione a sanatoria per opere abusive, è necessario che si effettui:
prot. n.11510

f) Versamento conguaglio oblazione € 1.049,80;
(intestato a Ente Poste – Oblazione Abusivismo Edilizio)
g) Versamento conguaglio oblazione € 1.049,80;
(a favore della Tesoreria Comunale di Castel San Giorgio)
h) Versamento oneri di urbanizzazione € 1.464,65;
i) Versamento costo di costruzione € 6.846,47;
j) Versamento diritti di segreteria € 1.000,00;

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

prot. n.11514

f) Versamento conguaglio oblazione € 1'454,95;
g) Versamento conguaglio oblazione € 1'454,95;
h) Versamento oneri di urbanizzazione € 1'419,06;
i) Versamento costo di costruzione € 7'037,15;
j) Versamento diritti di segreteria € 1'000,00;

prot. n.11520

f) Versamento conguaglio oblazione € 0,00;
g) Versamento conguaglio oblazione € 0,00;
h) Versamento oneri di urbanizzazione € 459,57;
i) Versamento costo di costruzione € 6'258,41;
j) Versamento diritti di segreteria € 1'000,00;

Altresì si legge dalle citate richieste di integrazioni: *"Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al pagamento delle somme sopra riportate, alla presentazione della documentazione richiesta, in ogni caso il Comune si riserva di chiedere ulteriore documentazione necessaria per la conclusione del procedimento amministrativo" (risposta al punto 3 del quesito "Regolarità edilizia ed urbanistica").*

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, l'Esperto riassume sommariamente nel seguente paragrafo le conclusioni alle quali egli è giunto:

LOTTO

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
A	Autorimessa e Abitazione (tavernetta) (*) nel Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Laura di Sotto n. 4 – Località Pezzolle, al piano seminterrato, confinante con vano scale e con corte comune da più lati, salvo altri. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1458, Sub 2, Cat C/6, Classe 11, Località Pezzolle, Piano T. Superficie commerciale autorimessa: 54 mq circa. Superficie commerciale tavernetta: (50% 156 mq) = 78 mq circa(*)(*).	**€ 107'904,00**

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

B	Abitazione di tipo civile (zona giorno) (*) nel Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Laura di Sotto n. 4 – Località Pezzolle, al piano rialzato, confinante con vano scale, corte comune da più lati, salvo altri. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1458, Sub 3, Cat. A/2, Cl. 6, Vani 6,5, Località Pezzolle, Piano 1. Superficie commerciale: 163 mq circa (*)(*)(*).	**€ 189˙732,00**
C	Abitazione di tipo civile (zona notte) (*) nel Comune di Castel San Giorgio (SA), alla Via Laura di Sotto n. 4 – Località Pezzolle, al piano primo, confinante con vano scale, corte comune da più lati, salvo altri. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1458, Sub 4, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 5,5, Località Pezzolle, Piano 2. Superficie commerciale: 140 mq circa.	**€ 180˙600,00**
D	Terreno sito in Castel San Giorgio (SA), località Pezzolle, confinante con beni Eredi con beni , con corte comune al fabbricato staggito, salvo altri. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 623, seminativo 3°, are 07,00.	**€ 14˙000,00**
E	Terreno sito in Castel San Giorgio (SA), località Pezzolle, confinante con beni Eredi , con beni , con corte comune al fabbricato staggito, salvo altri. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, Particella 1184, seminativo irriguo arborato 3°, are 00,85.	**€ 1˙700,00**

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

(*) *tanto si evinceva a seguito di accesso ai luoghi; a conferma di quanto risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegato alla richiesta di sanatoria per abusi edilizi n.226.*

(*)(*) *"E' da considerarsi pertinenza esclusiva accessoria (a servizio dell'unità immobiliare principale), comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto dei vani principali. Per essa si calcola una superficie omogeneizzata, pari al 50% della superficie al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale". (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138).*

(*)(*)(*) *"la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione". (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138).*

Nota (1)
La Scala e la Corte identificati catastalmente al Foglio 12 Particella 1458, Sub 1, risultano comuni a tutti i subalterni della particella 1458 del foglio 12.

Nota (2)
Stante quanto si legge dalle richieste di integrazioni prott. nn. 11510, 11514 e 11520 del 14/05/2018 emesse dal Comune di Castel San Giorgio, per la definizione della domanda di condono edilizio in oggetto indicata e per il conseguente rilascio della concessione a sanatoria per opere abusive, è necessario che si effettui:

prot. n.11510

a)	Versamento conguaglio oblazione (intestato a Ente Poste – Oblazione Abusivismo Edilizio)	**€ 1'049,80;**
b)	Versamento conguaglio oblazione (a favore della Tesoreria Comunale di Castel San Giorgio)	**€ 1'049,80;**
c)	Versamento oneri di urbanizzazione	**€ 1'464,65;**
d)	Versamento costo di costruzione	**€ 6'846,47;**
e)	Versamento diritti di segreteria	**€ 1'000,00;**

prot. n.11514

a)	Versamento conguaglio oblazione	**€ 1'454,95;**
b)	Versamento conguaglio oblazione	**€ 1'454,95;**
c)	Versamento oneri di urbanizzazione	**€ 1'419,06;**
d)	Versamento costo di costruzione	**€ 7'037,15;**
e)	Versamento diritti di segreteria	**€ 1'000,00;**

prot. n.11520

a)	Versamento conguaglio oblazione	**€ 0,00;**
b)	Versamento conguaglio oblazione	**€ 0,00;**
c)	Versamento oneri di urbanizzazione	**€ 459,57;**
d)	Versamento costo di costruzione	**€ 6'258,41;**
e)	Versamento diritti di segreteria	**€ 1'000,00;**

Altresì si legge dalle citate richieste di integrazioni: *"Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al pagamento delle somme sopra*

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

riportate, alla presentazione della documentazione richiesta, in ogni caso il Comune si riserva di chiedere ulteriore documentazione necessaria per la conclusione del procedimento amministrativo" (risposta al punto 3 del quesito "Regolarità edilizia ed urbanistica").

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

Allegato n°1: copia del verbale di accesso del 08/09/2017;

Allegato n°2: copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Rosa Troiano, del 19/06/1996, Rep. n. 38240 Racc. n. 8515;

Allegato n°3: copia dell'estratto dell'atto di matrimonio sigg. ;

Allegato n°4: copia della certificazione notarile agli atti;

Allegato n°5: elaborato planimetrico catastale;

Allegato n°6: planimetrie dello stato dei luoghi;

Allegato n°7: rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze;

Allegato n°8: estratto di mappa e certificato di destinazione urbanistica;

Allegato n°9: planimetrie dello stato dei luoghi con segnalazioni grafiche delle discordanze rispetto alle planim. catastali;

Allegato n°10: visure catastali storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali;

Allegato n°11: richiesta all'Ag. delle Entrate – Uff. Territoriale di Pagani;

Allegato n°12: riscontro dell'Ag. delle Entrate – Uff. Territoriale di Pagani;

Allegato n°13: copia della richiesta di estrazione atti, del 29/12/2017, al Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata;

Allegato n°14: copia della Concessione Edilizia n. 22 del 30/01/1987;

Allegato n°15: copia della Relazione Tecnica (allegata alla Concessione Edilizia n. 22 del 30/01/1987);

Allegato n°16: copia della mascherina (frontespizio) degli elaborati grafici (allegata alla Concessione Edilizia n. 22 del 30/01/1987);

Allegato n°17: copia della Pianta Piano Seminterrato (allegata alla Concessione Edilizia n. 22 del 30/01/1987);

Allegato n°18: copia della Pianta Piano Rialzato (allegata alla Concessione Edilizia n. 22 del 30/01/1987);

Allegato n°19: copia della Pianta Piano Sottotetto (allegata alla Concessione Edilizia n. 22 del 30/01/1987);

Allegato n°20: copia della Sezione A-B (allegata alla Concessione Edilizia n. 22 del 30/01/1987);

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

Allegato n°21: copia della Sezione C-D (allegata alla Concessione Edilizia n. 22 del 30/01/1987);

Allegato n°22: copia della Domanda di Concessione in Sanatoria per abusi edilizi n. 226 ed allegata Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà (Prot. n. 2564 del 28/02/1995);

Allegato n°23: copia della mascherina (frontespizio) degli elaborati grafici (allegata alla Domanda di Concessione in Sanatoria n.226);

Allegato n°24: copia della Pianta Piano Seminterrato (allegata alla Domanda di Concessione in Sanatoria n.226);

Allegato n°25: copia della Pianta Piano Rialzato (allegata alla Domanda di Concessione in Sanatoria n.226);

Allegato n°26: copia della Pianta Piano Primo (allegata alla Domanda di Concessione in Sanatoria n.226);

Allegato n°27: copia della Sezione A-A (allegata alla Domanda di Concessione in Sanatoria n.226);

Allegato n°28: copia della Sezione B-B (allegata alla Domanda di Concessione in Sanatoria n.226);

Allegato n° 29: copia di stralcio della Tav. n.5 del PRG (Quadro d'unione);

Allegato n°30: copia dello stralcio della Normativa Tecnica di Attuazione (Tit. III – Art. 15);

Allegato n°31: copia del sollecito per la definizione della pratica di condono edilizio, del 06/02/2018, al Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata;

Allegato n°32: copia del sollecito per la definizione della pratica di condono edilizio, del 12/03/2018, al Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata;

Allegato n°33: copia della richiesta di certificazione, del 08/05/2018, al Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata;

Allegato n°34: copia attestazione pratica di condono, del 07/08/2018, dal Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata;

All. nn. 35, 36, 37: copia richiesta integrazione prot. n.11510 del 14/05/2018;

copia richiesta integrazione prot. n.11514 del 14/05/2018;

copia richiesta integrazione prot. n.11520 del 14/05/2018;

All. nn. 38, 39, 40: copia della richiesta di informazioni, del 22/10/2018, al Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata;

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616

copia del relativo sollecito, del 29/10/2018, al Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata;

copia del relativo ulteriore sollecito, del 12/11/2018, al Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata;

Allegato n°41: copia della comunicazione, del 13/11/2018, dal Comune di Castel San Giorgio – 3° Settore Edilizia Privata;

All. nn. 42, 43: Attestati di Prestazione Energetica;

Allegato n°44: Parcella professionale;

Allegato n°45: copia delle ricevute di invio della relazione di stima e suoi allegati, alle parti.

Sarno, lì 05/12/2018

L'Esperto Stimatore
Ing. Alfonso Esposito

84087 SARNO (SA) - Vico Cantarone, 4 (P.co Stefania) Tel/Fax 081 941786 Cell 339 4435292
e-mail: expo.ing@libero.it
pec: alfonso.esposito@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ESPOSITO ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee37df3d0ddbbeea2f9975cf6c89616