

.....

Tribunale Civile di Nocera Inferiore

Procedura Esecutiva Immobiliare



RGE. N. 45/2016

In DANNO

OMISSIS

G.E. dott. Luigi Bobbio

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA



ESPERTO

Ing. Adriano Ardia



Sommario

PREMESSA	3
1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
2.RISPOSTA AI QUESITI	4
2.A Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	4
2.A.1 Verifica di completezza.....	4
2.A.2 Titolo di acquisto/provenienza.....	5
2.A.3 Estratto di matrimonio o visura camerale storica.....	5
2.A.4 Elenco formalità pregiudizievoli	5
2.B Identificazione e descrizione attuale dei beni.....	7
2.B.1 Descrizione attuale	7
2.B.2 Identificazione pregressa e regolarità catastale.....	13
2.C Stato di possesso.....	15
2.C.1-2 Stato di possesso e verifica Anagrafe Tributaria	15
2.C.3 Determinazione canone di locazione e verifica art. 2923, comma 3, cod. civ.	15
2.D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	16
2.D.1 Formalità, vincoli, oneri opponibili all'aggiudicatario.....	16
2.D.2 Oneri di natura condominiale.....	18
2.E Regolarità edilizia e urbanistica.....	19
2.F Attestazione di Prestazione Energetica	22
2.G Formazione dei Lotti	22
2.H Valore del bene e costi	23
2.H.1 Criterio di stima	23
2.H.2 Stima valore Lotto	24
3. RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.....	26
4. RIEPILOGO.....	26
5.CONCLUSIONI.....	27
6.ALLEGATI.....	27

TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE. N. 45/2016

Ill.mo G.E. dott. Luigi Bobbio

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Baronissi alla via A. Villari 87, nominato Esperto dalla S.V.Ill.ma nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

PREMESSA

In data 29/05/2019, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva mandato di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti, formulati in uno al verbale di conferimento incarico.

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. RISPOSTA AI QUESITI
3. RISERVE E CRITICITÀ DA SEGNALARE
4. RIEPILOGO
5. CONCLUSIONI
6. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riporta, di seguito, un elenco in ordine cronologico delle attività condotte dallo scrivente.

DATA	ATTIVITÀ
29/05/2019	verbale di conferimento incarico
30/05/2019	estrazione visure catastali
30/05/2019	ispezioni ipotecarie
30/05/2019	richiesta copia atti c/o studio notaio Frauenfelder
31/05/2019	ritiro copia atti c/o studio notaio Frauenfelder
31/05/2019	accesso c/o Anagrafe Tributaria Salerno (esito negativo)
13/06/2019	istanza al G.E. per ausiliario
17/06/2019	deposito relazione interlocutoria
05/07/2019	accesso ai luoghi in supporto al custode
28/09/2020	ispezioni ipotecarie
28/09/2020	deduzione osservazioni creditore procedente
05/10/2021	note per udienza a trattazione scritta
09/11/2021	istanza accesso atti
09/11/2021	istanza Regione Campania per usi civici
15/11/2021	accesso ai luoghi per rilievo manufatti
16/11/2021	ispezione ipotecaria aggiornata
20/11/2021	istanza al G.E. per attività catastali
29/11/2021	accesso agli atti c/o Comune di San Valentino Torio
07/12/2021	accesso ai luoghi per completamento attività di rilievo

2.RISPOSTA AI QUESITI

2.A Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica (04/02/2016) dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 16/03/2016 ai nn. 8261 R.P. e 10406 R.G., ad istanza di CHE BANCA! S.p.A., C.F.: 10359360152, all'attualità difesa dall'avv. Marco Pesenti, con il quale sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni di proprietà del sig. **omissis** nato a , C.F.: **omissis**, a fronte del credito di euro 153.610,00 oltre interessi ed accessori.

A tutto il 13/01/2022 (data ultima verifica), oltre al creditore precedente, non risultano intervenuti nella procedura ulteriori soggetti/istituti.

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. e dei fascicoli relativi alla procedura, si desume che il pignoramento è esteso ai seguenti beni, siti nel Comune di San Valentino Torio (SA), alla località Astone:

ditta omissis
per il diritto di proprietà 1/1

ID	CT	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
1	T	4	939	Sem.Irriguo	1	3 are 45 centiare	10,69	4,37
2	T	4	940	Sem.Irriguo	1	5 are 80 centiare	17,97	7,34
3	T	4	455	Sem.Irriguo	1	19 are 35 centiare	59,96	24,48
4	T	4	1852	Sem.Irriguo	1	6 are 4 centiare	18,72	7,64

- "zona di terreno dell'estensione catastale di are 28 e centiare 60, con entrostante fabbricato in corso di costruzione, confinante con beni omissis, beni omissis e con beni omissis, in NCT al foglio 4, p.lle 939, 940 e 455, tutte seminativo irriguo classe 1";
- "zona di terreno dell'estensione catastale di are 6 e centiare 4, confinante con beni omissis, con beni omissis, con beni e omissis e omissis, in NCT al foglio 4, p.lla 1852, seminativo irriguo classe 1".

2.A.1 Verifica di completezza

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. consta di certificazione resa dal notaio Francesco Merola, iscritto al Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, corredata degli estratti del Catasto.

Dall'analisi del detto documento e dall'indagine ipotecaria condotta dallo scrivente esperto, è possibile desumere che la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta idonea e completa.

Sul punto, si ritiene di precisare che:

- con relazione interlocutoria depositata in data 17/06/2019, lo scrivente esperto evidenziava una serie di criticità inerenti alla mancata continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.p.c.;
- con relazione del 28/09/2020, lo scrivente deduceva le osservazioni poste dal creditore precedente, a suo tempo rappresentato dall'avv. Vincenzo Romano, e sostituendosi al creditore precedente, indicava le attività a farsi, di natura ipotecaria, necessarie al superamento delle criticità riscontrate;
- in data 26/03/2021, CheBanca! S.p.A. depositava la nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte del sig. **omissis**, ai nn.4699/3767 del 9 febbraio 2021;
- in data 12/05/2021, CheBanca! S.p.A. depositava nota in rettifica alla donazione accettata e trascritta in data 04/04/2005 al numero 11822 R.P. (cfr. trascrizione R.P. 10429 del 07 aprile 2021);
- con relazione depositata in data 05/10/2021, lo scrivente esperto, unitamente al custode giudiziario, dott. Giuseppe Franco, constatava l'avvenuto superamento delle problematiche evidenziate in seno alla relazione interlocutoria depositata in data 28/09/2020.

2.A.2 Titolo di acquisto/provenienza

La proprietà dei beni staggiti è pervenuta al debitore a mezzo:

A. quanto ai beni di cui al Foglio 4 p.lle 939-940-455

atto di donazione e divisione a rogito notaio Bruno Frauenfelder, rep.32171 del 30/03/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 04/04/2005 ai nn.11822 R.P. e 16349 R.G., da potere di **omissis** nato a [REDACTED]

In relazione ai mappali n.939-940, gli stessi erano pervenuti ai donanti, **omissis** e **omissis**, per acquisto fattone dal solo **omissis**, in regime patrimoniale di comunione dei beni, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Raffaele Laudisio, rep.17004 del 08/07/1997, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 18/07/1997 ai nn.16280 R.P. e 20354 R.G., dalla sig.ra **omissis**, nata a [REDACTED]

Alla venditrice **omissis**, la proprietà dei cespiti, all'epoca individuati nel Catasto Terreni al Fg.4 p.lla 455/b (p.lla 939) e p.lla 456/b (p.lla 940), era pervenuta a mezzo divisione giudiziale con sentenza del Tribunale di Salerno - Prima Sezione Civile - n.1428 del 31/05/1983, trascritta in data 07/12/1983 ai nn.25959 R.P. 30363 R.G.

In relazione al mappale n.455, lo stesso era pervenuto al solo donante **omissis** a mezzo divisione giudiziale con sentenza del Tribunale di Salerno - Prima Sezione Civile - n.1428 del 31/05/1983, trascritta in data 07/12/1983 ai nn.25959 R.P. 30363 R.G.

Con nota R.P. 10429 del 07/04/2021 si rettificava la precedente formalità [R.P. 11822 del 04/04/2005], precisando la corretta provenienza del mappale n.455.

B. quanto al bene di cui al Foglio 4 p.lla 1852

atto di compravendita a rogito notaio Bruno Frauenfelder, rep. 32172 del 30/05/2005, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 07/04/2005 ai nn.12393 R.P. e 17213 R.G., per acquisto fattone -**Seconda Vendita**- dal sig. **omissis** nato a .

Al venditore **omissis**, la proprietà del cespite, all'epoca individuato al Catasto Terreni nella maggior consistenza del mappale n.1010, di are 12,34, era pervenuta a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Bruno Frauenfelder, rep. 29526 del 02/12/2002, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 12/12/2002 ai nn.33782-3-4 e R.P. 44957-8-9 R.G., per acquisto fattone da **omissis**, nata a [REDACTED]

[REDACTED] divisa paria 42/54, da **omissis**, nata a [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per un [REDACTED]

4/54. Ai venditori, **omissis**, **omissis**, **omissis** e **omissis**, la proprietà del bene era pervenuta a mezzo atto di donazione e vendita del 20/11/1982, a rogito notaio G.B. Laudisio, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 07/12/1983 ai nn.25959 R.P. e 30363 R.G., nonché a mezzo successione legittima del

rispettivo marito e padre **omissis**, aeg. [REDACTED] al n.22 vol.1227.

In data 09/02/2021 veniva trascritta la tacita accettazione dell'eredità in morte di **omissis** [cfr. formalità R.P. 3767].

2.A.3 Estratto di matrimonio o visura camerale storica

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio -già agli atti della procedura-, a tutto il 12/04/2016, risultava quanto segue.

Il sig. **omissis** nato a [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra **omissis** nata ad [REDACTED]

I coniugi hanno contratto matrimonio nel Comune di S. [REDACTED] Serie B, scegliendo il regime di SEPARAZIONE DEI BENI, come risulta dall'annotazione a margine del certificato.

2.A.4 Elenco formalità pregiudizievoli

Esiste certificazione notarile, in atti.

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, a tutto il 16/11/2021, risultano presenti le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 24/06/2008 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 4459 Registro Generale 25443- Pubblico ufficiale D'AMARO TOMMASO Repertorio 59618/21483 del 23/06/2008. L'ipoteca veniva iscritta per la somma complessiva pari ad 270.000,00, di cui € 180.000,00 per sorta capitale, in favore di CHEBANCA! S.P.A., C.F. 10359360152, con sede a Milano, in danno del debitore. La formalità grava sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di San Valentino torio al foglio n.4 p.IIe 939-940-455-1852.

Costo di cancellazione: € 35,00



TRASCRIZIONE del 16/03/2016 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 8261 Registro Generale 10406 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 520/2016 del 04/02/2016. La formalità veniva trascritta per la somma pari ad euro 153.610,00 oltre interessi ed accessori, in favore di CHEBANCA! S.P.A., C.F. 10359360152, con sede a Milano, in danno del debitore. La formalità grava sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di San Valentino torio al foglio n.4 p.IIe 939-940-455-1852.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200,00 = € 294,00

Per un maggior dettaglio, si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie allegate.



2.B Identificazione e descrizione attuale dei beni

2.B.1 Descrizione attuale

Trattasi di fondo agricolo con sovrastante fabbricato "rurale", ubicato nel San Valentino Torio (SA), alla località Astone, in area periferica scarsamente urbanizzata, raggiungibile dalla Strada Provinciale per Sarno, passando attraverso stradine interpoderali, in ragione di servitù di passaggio istituite.

Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione dei beni.



Inquadramento satellitare



Inquadramento satellitare



Vista aerea



Stralcio mappa catastale



Stralcio Geoportale

Sul fondo, con riferimento ai mappali 1852, 940 e 939, insiste un fabbricato "rurale" non accatastato, mentre sulla particella n.455, all'incirca alla mezzeria della stessa, sono presenti baraccamenti e strutture precarie, adibite all'attività agricola.

Il fabbricato ha accesso dalla stradina vicinale realizzata sul fondo riportato in Catasto Terreni al foglio 4 p.la 2059 (ex p.lle 149 e 1851), esercitando una **SERVITÙ DI PASSAGGIO** istituita con la compravendita a rogito notaio Frauenfelder, rep. 32172 del 30/03/2005, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 07/04/2005 ai nn.12394 R.P. e 17214 R.G.

"...l'accesso all'appezzamento di terreno venduto a omissis (fol.4 n.1852) sarà praticato attraverso l'appezzamento di terreno di titolarità di essa parte venditrice e riportato nel catasto terreni del Comune di San Valentino Torio al foglio 4, con i mappali: - n.149, are 5,28, sem.irr., cl.I, - n.1851, are 6,30, sem.irr., cl.I, esercitando la servitù di passaggio, che qui si costituisce, a piedi e con mezzi rotabili, su una striscia di terreno(o stradina), della larghezza costante di metri quattro (mt.4), che inizia dall'esistente strada interpodereale ed insiste sul fondo servente lungo il confine al lato ovest, fino a raggiungere il terreno dominante..."

Il fabbricato, lungi dal presentare caratteristiche di ruralità, si sviluppa su n.2 piani, compreso il piano seminterrato, ed è realizzato con struttura in c.a. e solai in latero cemento. La copertura piana è raggiungibile a mezzo scala esterna in muratura, la quale collega gli impalcati sottostanti.

L'immobile, rifinito in ogni parte, si sviluppa su una superficie utile pari a circa 290 mq, con una superficie lorda pari a circa 340 mq. Tali superfici computano porzioni non legittime, realizzate in ampliamento, in difformità dal titolo edilizio rilasciato.

Costituiscono pertinenza del fabbricato, l'area di corte esterna, residua all'edificazione sulle p.lle 940 e 1852, nonché le porzioni di terreno, coltivate, identificate con i mappali n.455-939, ubicate a Sud rispetto all'immobile.

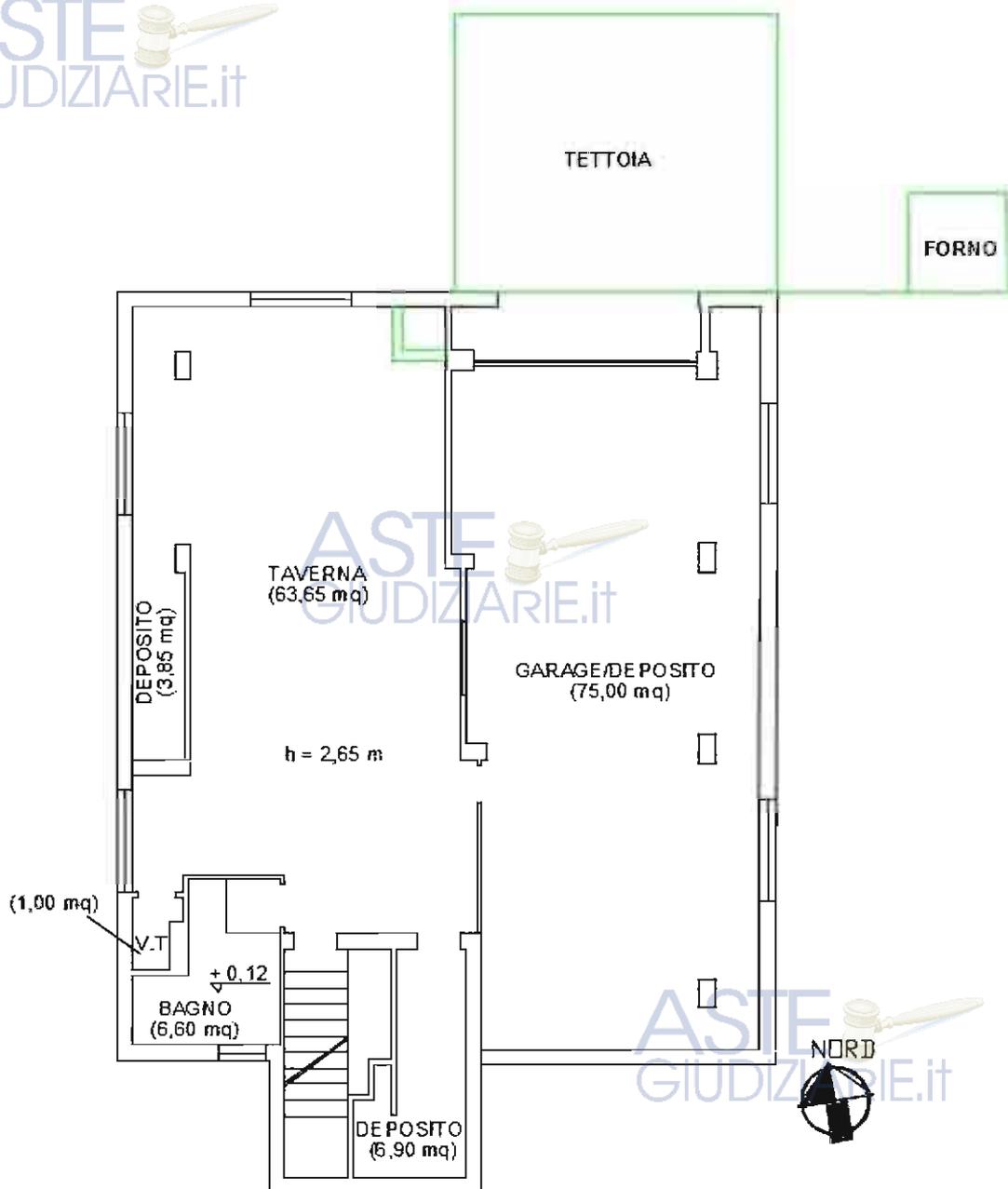
Al Catasto Terreni, i beni staggiti sono censiti e classificati come segue:

ditta omissis
per il diritto di proprietà 1/1

ID	CT	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
1	T	4	939	Sem.Imiguo	1	3 are 45 centiare	10,69	4,37
2	T	4	940	Sem.Imiguo	1	5 are 80 centiare	17,97	7,34
3	T	4	455	Sem.Imiguo	1	19 are 35 centiare	59,96	24,48
4	T	4	1852	Sem.Imiguo	1	6 are 4 centiare	18,72	7,64

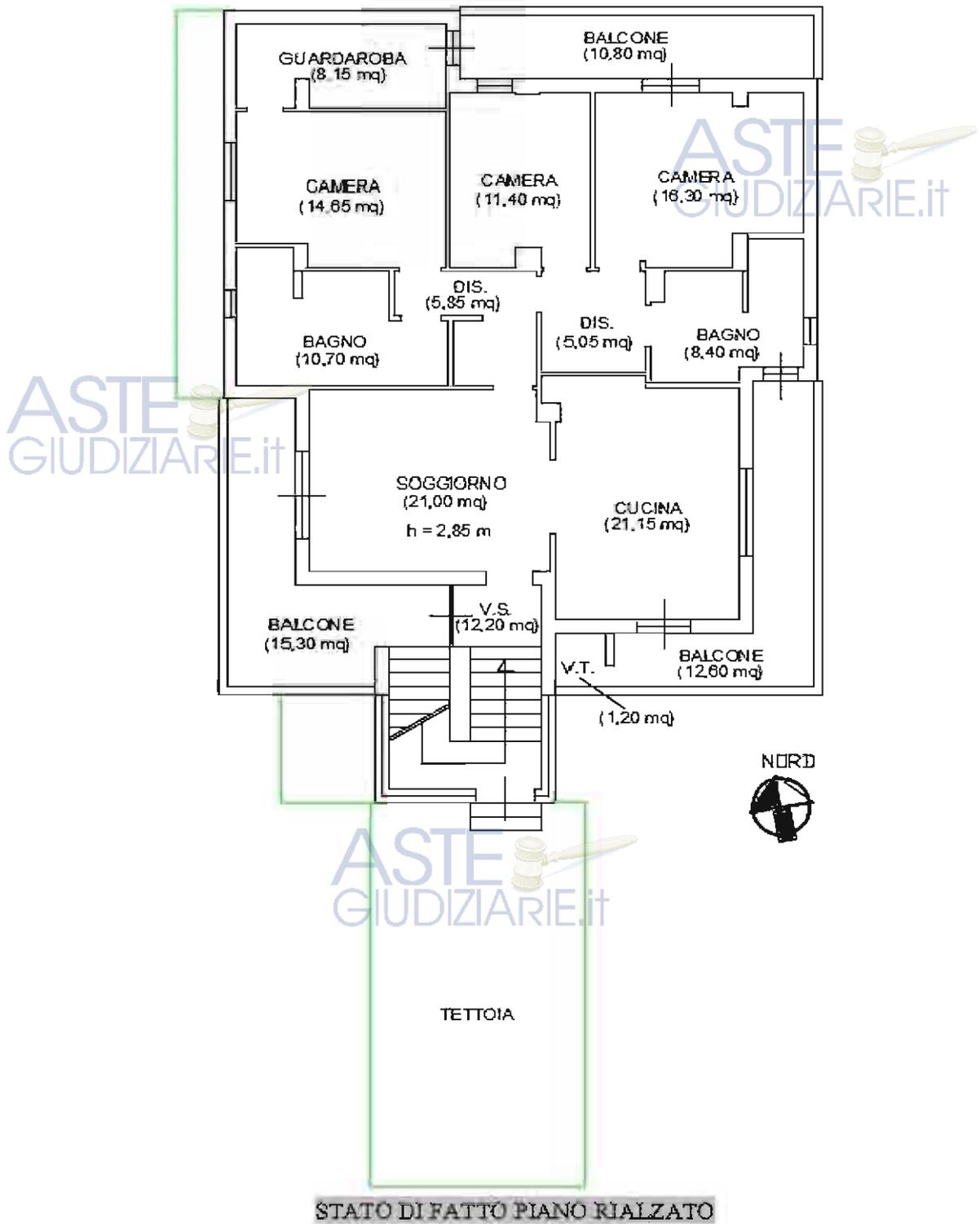
Segue una rappresentazione grafica dell'unità abitativa, come rilevata dallo scrivente esperto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO DI FATTO PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STATO DI FATTO PIANO RIALZATO

Guardaroba	8,15		
Camera	11,40		
Camera	16,30		
Bagno	8,40		
Cucina	21,15		
Vano Scale	12,20		
V.T.			1,20
Balcone			10,80
Balcone	-	-	15,30
Balcone			12,60
Tettoia			39,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Copertura	S.U.	S.L.	S.N.R.
Terrazzo	-	-	196,00

L'unità è dotata di aperture sui quattro lati, con infissi esterni in alluminio/vetro camera e scuri alla romana in ferro.

I pavimenti sono in ceramica; il rivestimento interno delle pareti è ad intonaco civile ed idropittura, ad eccezione della cucina e dei bagni, ove vi è un rivestimento in piastrelle di ceramica. Le bussole interne sono in legno.

Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia, apparentemente realizzati secondo la norma di settore. L'impianto di riscaldamento è a pompa di calore, con split a parete. La fornitura del gas è a GPL.

Nel complesso, le rifiniture risultano più che dignitose, e lo stato di conservazione è da ritenersi buono, sebbene, per dichiarazione del debitore, il piano cantinato risulta soggetto a fenomeni di allagamento, dal momento che l'allontanamento delle acque piovane avviene a mezzo impianto di sollevamento, probabilmente non dimensionato in maniera appropriata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
~oOo~

Occorre precisare, anticipando quanto si dirà allo specifico punto, che la **destinazione d'uso** rilevata presso il cespite risulta **variata ed in contrasto** rispetto al titolo edilizio rilasciato, atteso che, con il richiamato Permesso di Costruire, veniva assentita la realizzazione di un **fabbricato rurale**, la cui destinazione è esplicitata negli elaborati ad esso annessi. L'intervento autorizzato prevedeva, infatti, la realizzazione di un fabbricato in cui il piano seminterrato era composto da ampi locali adibiti a **deposito attrezzi**, mentre, il piano rialzato, anch'esso risultava composto da ampi locali adibiti a **deposito frutta, sementi e derrate agricole**.

Con riferimento alla specifica delle superfici assentite, la tabella seguente riepiloga le consistenze dei singoli impalcati, nonché la superficie commerciale complessiva, computata in ottemperanza di quanto disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Superfici Legittime

<u>Piano Seminterrato</u>	Sup. Lorda	S.N.R.
depositi	116,7	-
<u>Piano Rialzato</u>	Sup. Lorda	S.N.R.
depositi/servizi	116,7	-
vano scala	13,6	-
balconi	-	17,28
	188,65	17,28

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Computando al 50% la consistenza dei depositi ubicati al piano seminterrato, e al 30% la consistenza dei balconi, si perviene alla consistenza commerciale del fabbricato, pari a circa 194 mq.

Confini Lotto unico

- NORD : p.lla 2059
- EST : p.lla 415, p.lla 417, p.lla 454
- SUD : p.lla 454, p.lla 379, p.lla 380
- OVEST : p.lla 148, p.lla 185



~oOo~



2.B.2 Identificazione pregressa e regolarità catastale

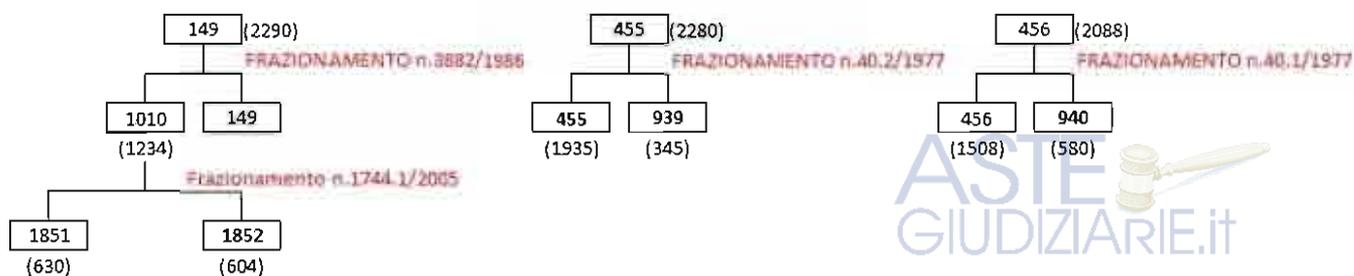
Dati catastali assunti sin dal primo atto anteriore al ventennio

Dall'analisi dello storico catastale, si evince che i beni staggiti, attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di San Valentino Torio, derivano dal mappale n.149, già censito all'impianto meccanografico.



STRALCIO MAPPA D'IMPIANTO





CRONISTORIA CATASTALE

Dati risultanti dal titolo di provenienza

A. quanto ai beni di cui al Foglio 4 p.lle 939-940-455

nell'atto di donazione e divisione a rogito notaio Bruno Frauenfelder, rep.32171 del 30/03/2005, i beni staggiti sono descritti come di seguito:

“appezzamento di terreno agricolo, della complessiva superficie catastale di are ventotto e centiare sessanta (are 28,60), confinante con **omissis**, con **omissis** e con **e omissis**, salvo altri. Il descritto immobile è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Valentino Torio al foglio 4, con i mappali: - n.939, are 3,45, sem.irr., cl.1, R.D.10,69 R.A.4,37; - n.940, are 5,80, sem.irr., cl.1, R.D.17,97 R.A.7,34; - n.455, are 19,35, sem.irr., cl.1, R.D.59,96 R.A.24,48”

B. quanto al bene di cui al Foglio 4 p.lla 1852

nell'atto di atto di compravendita a rogito notaio Bruno Frauenfelder, rep. 32172 del 30/05/2005, i beni staggiti sono descritti come di seguito:

“appezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale di are sei e centiare quattro (are 6,04), confinante con **omissis**, con **omissis**, con **omissis** e **omissis**, salvo altri. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Valentino Torio al foglio4, mappale 1852 (ex 1010/b), are 6,04, sem.irr., cl.1, R.D.18,72 R.A.7,64”.

Dati indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione

Nell'atto di pignoramento, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 16/03/2016 ai nn. 8261 R.P. e 10406 R.G., i beni staggiti risultano descritti come di seguito:

- “zona di terreno dell'estensione catastale di are 28 e centiare 60, con entrostante fabbricato in corso di costruzione, confinante con beni **omissis**, beni **omissis** e con beni **omissis**, in NCT al foglio 4, p.lle 939, 940 e 455, tutte seminativo irriguo classe 1”;
- “zona di terreno dell'estensione catastale di are 6 e centiare 4, confinante con beni **omissis**, con beni **omissis**, con beni **e omissis** e **omissis**, in NCT al foglio 4, p.lla 1852, seminativo irriguo classe 1”.

~oOo~

Dal raffronto tra la descrizione e l'identificazione dei beni staggiti e delle pertinenze, come rilevabili all'attualità, con i dati su riportati, se ne constata la corrispondenza, con precisazione che l'edificazione del fabbricato, insistente sulle p.lle 1852-940, è avvenuta ad opera del debitore, in virtù di Permesso di Costruire n.59/2006.

Vi è, dunque, conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

In particolare, la descrizione resa nell'atto di pignoramento identifica correttamente i beni staggiti e ne consente l'univoca identificazione.

Coerenza catastale

I beni staggiti sono attualmente identificati nel Catasto Terreni del Comune di San Valentino Torio.

Il fabbricato insistente sulle p.lle 1852-940 non risulta censito, né classato.

Si constata, pertanto, la non regolarità dei cespiti, sotto il profilo fiscale.

A mezzo istanza depositata in data 20/11/2021, lo scrivente ha evidenziato che, al fine di conseguire la regolarizzazione del bene in parola occorrerebbe eseguire le seguenti attività catastali, con un costo quantificabile in circa euro 3.300,00:

- esecuzione di rilievo topografico per l'inserimento in mappa del cassone del fabbricato;
- redazione di Tipo Mappale e Frazionamento da depositare presso l'amministrazione comunale;
- procedura PREGEO per l'approvazione del Tipo Mappale e la fusione delle particelle, il passaggio all'urbano e l'inserimento in mappa;
- procedura DOCFA per l'accatastamento di 1/2 unità, da censire al Catasto Fabbricati.

2.C Stato di possesso

2.C.1-2 Stato di possesso e verifica Anagrafe Tributaria

I beni staggiti risultano nella disponibilità del nucleo familiare del debitore; non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati, aventi ad oggetto le unità immobiliari in parola.

2.C.3 Determinazione canone di locazione e verifica art. 2923, comma 3, cod. civ.

Per quanto attiene al più probabile canone di locazione delle unità immobiliari staggite, per come esse si presentano all'atto della presente relazione di stima, alle luce della descrizione degli immobili di cui al § 2.B.1 e della verifica di conformità edilizia/urbanistica di cui al successivo § 2.E, è preliminarmente necessario precisare che l'unità abitativa (**fabbricato rurale da adibire a depositi!!!**) risulta sfornita di espresso provvedimento di agibilità / abitabilità, nonché risulta priva delle caratteristiche che ne consentono la commerciabilità, con la conseguenza che non risulta ipotizzabile l'attuale locazione della stessa.

Pertanto, al solo fine di fornire un'indicazione relativa al più probabile canone di locazione, da ritenere valida nella sola ipotesi di piena legittimità e commerciabilità dei beni (**circostanza non verificabile!!!**), con riferimento alle superfici commerciali già esposte ed applicando parametri unitari, di seguito specificati, in accordo con le attuali quotazioni di mercato per tipologie similari, si perviene alla seguente ipotesi di stima:

<u>Fabbricato rurale</u>			
	Superficie commerciale legittima	:	194 mq
A)	Canone unitario mensile	:	mq/mese 1,00
	Canone locazione mensile	:	€/mese 194,00
	Canone annuo	:	€/anno 2.328,00
 <u>Terreno</u>			
B)	Superficie commerciale non edificata	:	3.333 mq
	Canone unitario annuo	:	€/ha/anno 5.000,00
	Canone annuo	:	€/anno 1.666,00

Canone annuo **LOTTO UNICO**: A) + B) = €/anno 3.994,00 = 4.000,00 in c.t.

Fonti di riferimento

1) OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE
RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2021 - SEMESTRE 1

Provincia: SALERNO

Comune: SAN VALENTINO TORIO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	560	790	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	730	L	1,1	1,6	L
Box	Normale	445	560	L	1,8	2,2	L
Ville e Villini	Normale	730	990	L	1,9	2,7	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	305	390	L	1,5	2,1	L

~oOo~

Verifica ex art. 2923: in esito al quesito, non risultano contratti di locazione stipulati e/o registrati in data antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento.

2.D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

2.D.1 Formalità, vincoli, oneri opponibili all'aggiudicatario

I beni staggiti non risultano sottoposti a vincoli di natura artistica, storica, alberghieri.

Nel rispetto dell'attuale strumentazione urbanistica, PUC adottato giuste DGM n.38 del 30/03/2019 e DCC n.9 del 15/04/2019 il cui avviso è stato pubblicato sul BURC n.2 del 06/05/2019, e approvato giusta DCC n.3 del 15/06/2020, il cui avviso è stato pubblicato sul BURC n.134 del 29/06/2020, i beni staggiti ricadono in:

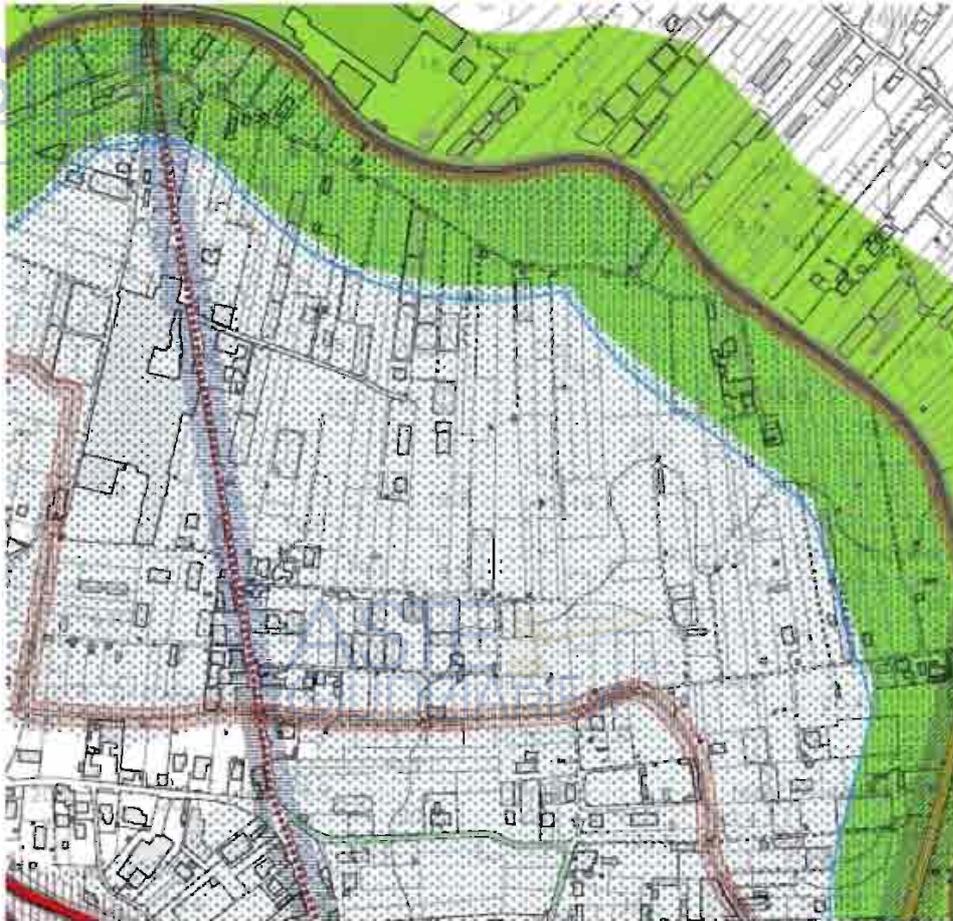
- **Zona D3-** Piano degli Insediamenti Produttivi, art. 76 N.T.A.
- Aree tutelate per legge art.142/2004 Area sottoposta a vincolo dell'Autorità del Bacino del Sarno (AdB della Campania Centrale);

Stralcio Art.76 N.T.A.

1. Per tale area il PUC prevede la trasformazione a mezzo di PUA di iniziativa pubblica o privata.
2. L'ufficio tecnico sviluppa la progettazione definitiva della rete infrastrutturale dell'aria rappresentata in maniera indicativa nelle tavole del Piano. Tale progettazione approvata dalla Giunta Municipale ed è vincolante per l'attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi.
3. La trasformazione prevede comparti produttivi (modulo) con Superficie Fondiaria minima pari a 1500 mq. La rete infrastrutturale si sviluppa con la realizzazione dei moduli ed è a carico dei promotori del PUA.
4. la trasformazione di iniziativa privata è consentita allorquando sia possibile realizzare un lotto funzionale di infrastruttura.
5. L'amministrazione esce la trasformazione dell'area mediante l'attuazione privata esercitando il potere espropriativo previsto dalle vigenti norme.
6. le costruzioni dovranno rispettare le indicazioni ed i parametri di seguito riportati:

St (superficie territoriale) = 100% superficie dell'area ;
Df (distanze tra fabbricati) = minimo 10m, se Hm > di 10 ml si dovrà rispettare il parametro $Df=Hm$;
Dc (distanze dai confini)= m. 5, se h > 10ml la distanza dal confine dovrà rispettare il parametro $Dc= h/2$;
Rc (rapporto di copertura)= non superiore a 0,50 mq/mq St;
Hm (altezza massima) = 12,00 mt;
Sp (superficie permeabile) = 30% Superficie scoperta del lotto;
Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf
Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

7. Destinazioni d'uso consentite: artigianale, commerciale, industriale, trasporti e logistica.
8. Il Pua dovrà prevedere e disciplinare le fasce di protezione anti-inquinamento di cui al punto 1.6 del Titolo II della LR 14/82 e prevedere ambiti distinti per tipologia di destinazioni d'uso.



B) AREE TULATE PER LEGGE
(art. 142 D.Lgs. 42/2004)

 Aree sottoposte a vincolo dell'Autorità di Bacino del Sarno
(AdB della Campania Centrale)
(L. n. 267 del 1998, L. n. 365/2000, ex art. 17 comma 6-ter L. n. 183 del 18/05/1989
ex art. 2 L.r. n. 8 del 07/02/1994)

STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI CS.19 (PUC)

~oOo~

Come rilevasi dall'attestazione (nota prot.0557737 del 10/11//2021) pervenuta allo scrivente in data 11/11/2021, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentati e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di usi civici, censi e livelli, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.

Anticipando quanto riportato al successivo punto 2.E, in ordine alle risultanze dell'accertamento di conformità urbanistica e di commerciabilità dei beni staggiti, è necessario precisare che l'unità edificata (fabbricato rurale da

adibire a depositi!!!) risulta sfornita di espresso provvedimento di agibilità / abitabilità, nonché risulta priva delle caratteristiche che ne consentono la commerciabilità. La **destinazione d'uso** rilevata presso il cespite risulta **variata ed in contrasto** rispetto al titolo edilizio rilasciato (cfr. P.d.C. n.59/2006), atteso che, con il richiamato Permesso di Costruire, veniva assentita la realizzazione di un **fabbricato rurale**, la cui destinazione è esplicitata negli elaborati ad esso annessi. L'intervento autorizzato prevedeva, infatti, la realizzazione di un fabbricato in cui il piano seminterrato era composto da ampi locali adibiti a **deposito attrezzi**, mentre, il piano rialzato, anch'esso risultava composto da ampi locali adibiti a **deposito frutta, sementi e derrate agricole**.

Le difformità riscontrate non risultano, all'attualità, suscettibili di sanatoria ex post e, pertanto, occorre prevederne la rimozione, a mezzo conformazione dello stato dei luoghi ai grafici di progetto assentiti.

2.D.2 Oneri di natura condominiale

Le unità in questione non afferiscono ad alcuna gestione condominiale.

2.E Regolarità edilizia e urbanistica

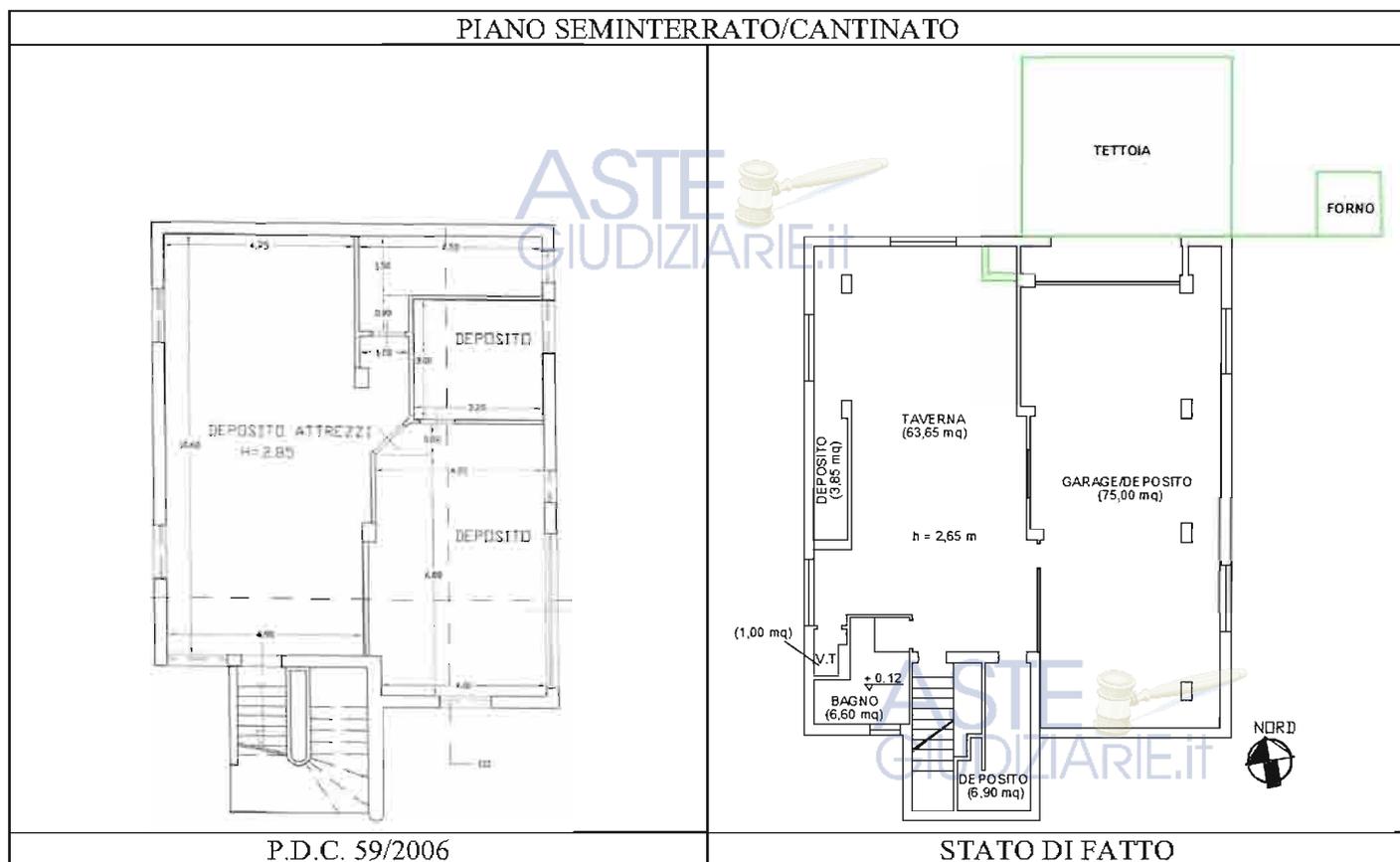
Il fabbricato rinvenuto sul fondo staggito risulta edificato in forza di **Permesso di Costruire n.59/2006** rilasciato in data 06/06/2006 (pratica n.27/05 – prot.4602) per **“la costruzione di un fabbricato rurale, con muri di recinzione da ubicare nel Comune di San Valentino Torio alla Contrada Astone sull’area identificata nel catasto comunale al foglio 4 p.lle n.939- n.940- n.455- n.1852”**, secondo gli elaborati grafici di progetto ed in ottemperanza delle prescrizioni riportate nel richiamato titolo edilizio.

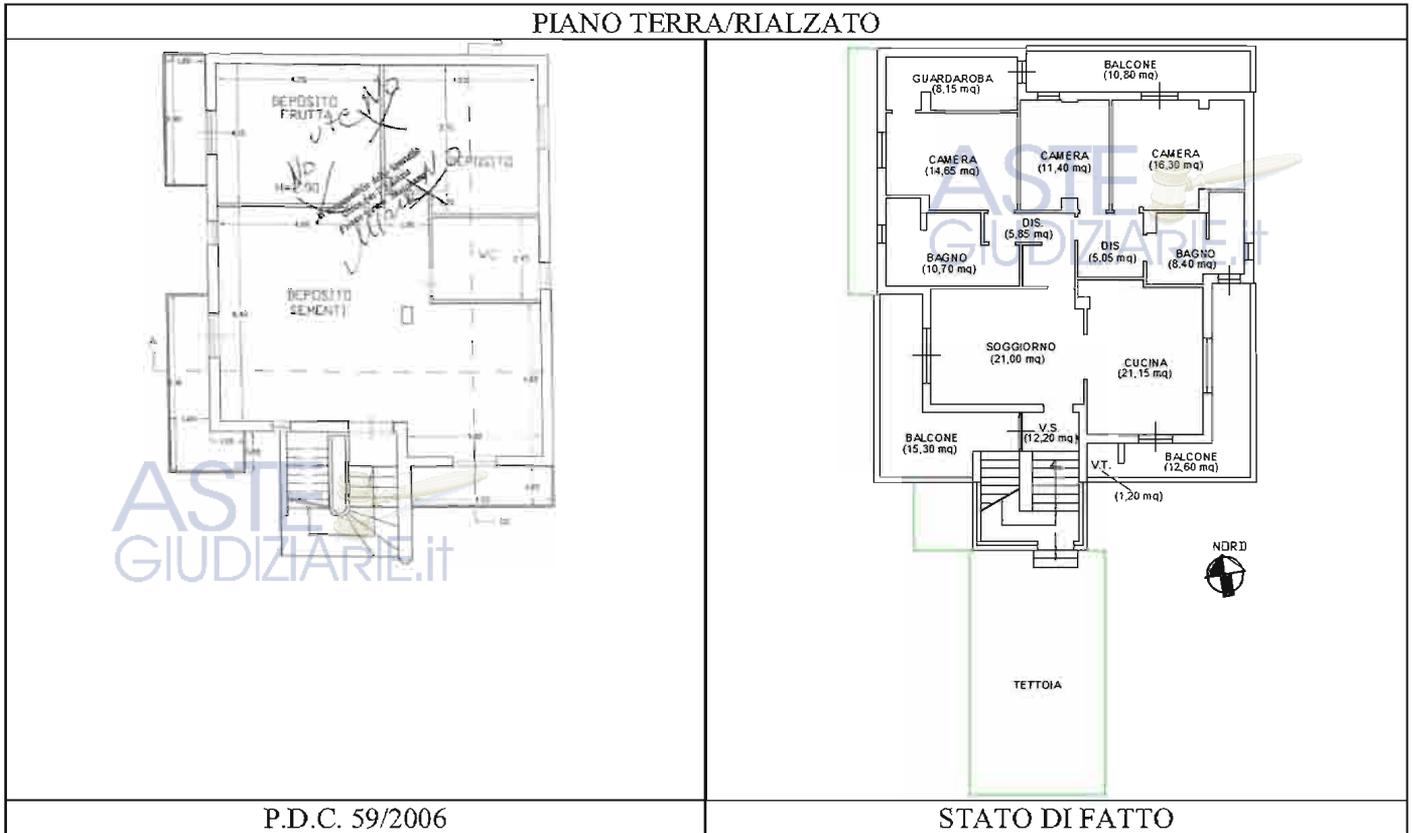
Al punto n.4 delle prescrizioni di cui al titolo edilizio, si legge:

*“... nonché autocertificazione resa ai sensi art.48-76 e seguenti del DPR 445/00 circa la mancanza di vincoli di inedificabilità sulle p.lle n.939- n.940- n.455- n.1852 del fg.4. **Atto di asservimento debitamente trascritto** delle p.lle 4 p.lle n.939- n.940- n.455- n.1852 del fg.4 oggetto dell’intervento, **Nulla Osta Soprintendenza Archeologica – Parere dell’Autorità di Bacino...**”.*

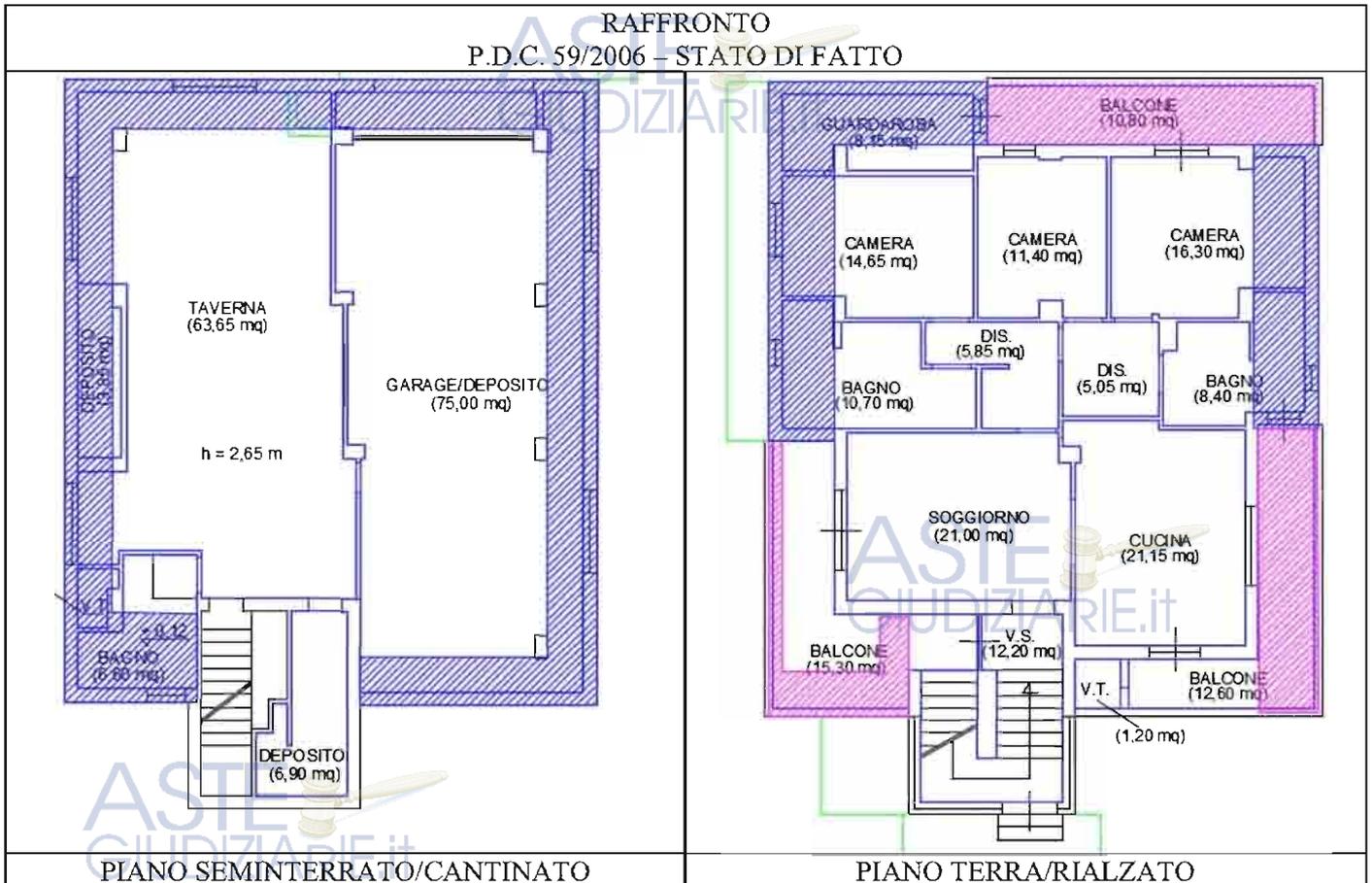
Ancor prima, dunque, di esplicitare lo stato di commerciabilità del manufatto edificato, lungi dal voler esprimere un parere in ordine alla legittimità del titolo edilizio [la qual cosa esula dai compiti affidati allo scrivente esperto], si ritiene di portare all’attenzione di chi legge che, con riferimento alle prescrizioni imposte ai fini della validità/legittimità del titolo, nel fascicolo della pratica edilizia in parola, lo scrivente non ha potuto rinvenire la presenza dei richiesti Pareri e Nulla Osta, mentre non risulta trascritto -e non vi è traccia dell’avvenuta sottoscrizione- il richiesto atto di Asservimento dei mappali in parola, allorquando, sempre con riferimento al richiamato Permesso di Costruire, **“la mancanza anche di un solo documento di cui al punto 4 comporta l’immediata decadenza del presente permesso a costruire”**.

Segue il raffronto puntuale tra elaborati grafici di progetto, assentiti con il PdC n.59/2006 e lo stato di fatto come risultante dai rilievi eseguiti.



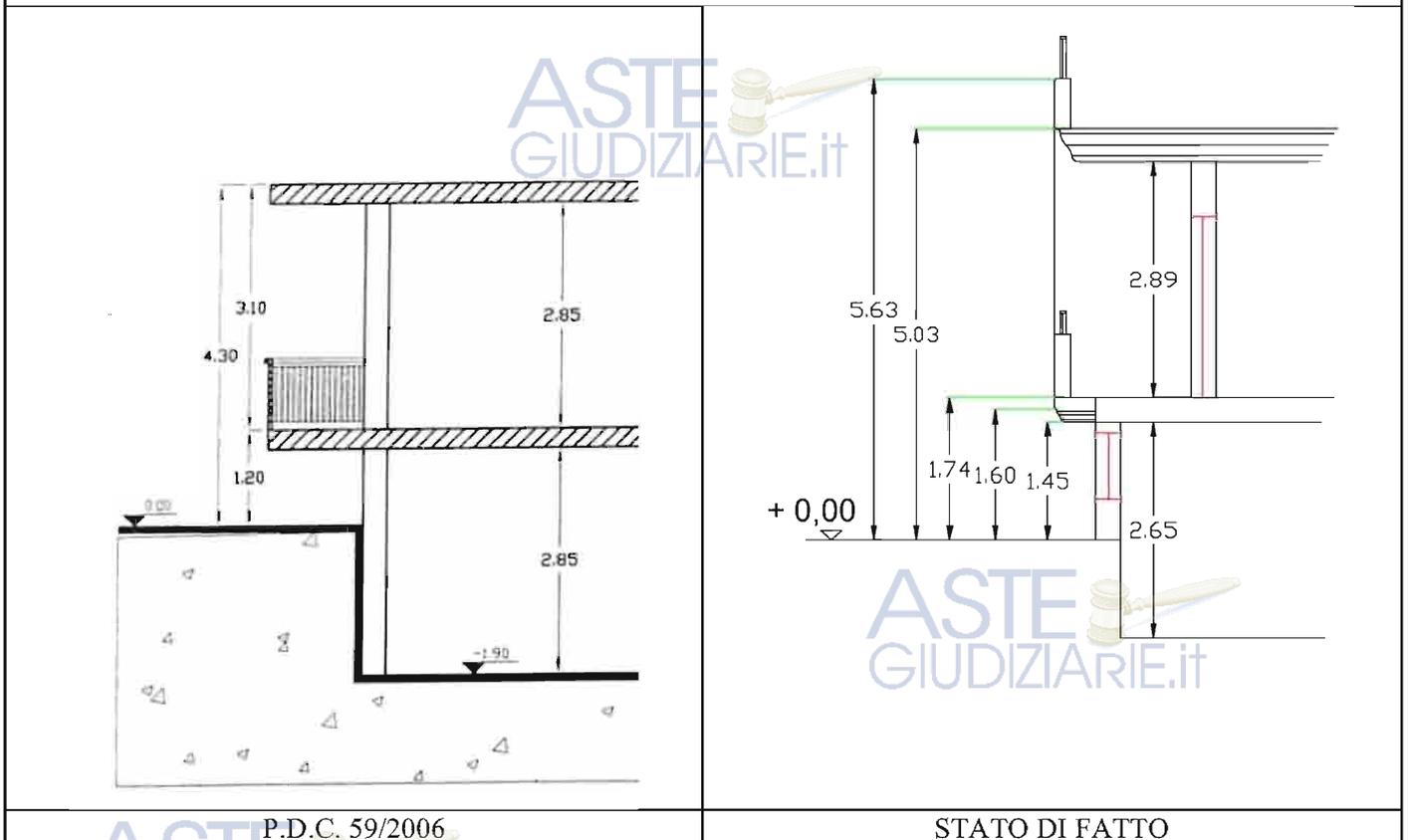


Le immagini seguenti mostrano una sovrapposizione tra stato attuale e stato assentito, nonché evidenziano, in maniera grafica le difformità riscontrate.





RAFFRONTO
P.D.C. 59/2006 – STATO DI FATTO



Al netto dei cambi di destinazione d'uso, della presenza delle tettoie non assentite, e della chiusura del vano scala, le immagini su riportate evidenziano gli ampliamenti di superficie utile e volume apportati al manufatto.

Dal raffronto grafico possono, dunque, evincersi le seguenti difformità.

1. Piano Seminterrato/Cantinato
 - a. aumento di superficie utile e volume;
 - b. cambio di destinazione d'uso (da deposito agricolo a residenziale);
2. Piano Terra/Rialzato
 - a. aumento di superficie utile e volume;
 - b. aumento di superficie non residenziale (balconi);
 - c. cambio di destinazione d'uso (da deposito agricolo a residenziale);
 - d. modifiche di prospetto
3. Piano copertura
 - a. aumento di superficie non residenziale: l'intero piano, destinato a terrazza, è raggiungibile a mezzo scala esterna non assentita.
 - b. modifiche di prospetto

Si rileva, inoltre, una maggiore altezza del fabbricato, rispetto al piano di campagna, con la conseguenza che, a parità di superficie assentita (in pianta 116,70 mq, per livello), vi è, in ogni caso, un aumento di volumetria che eccede il limite consentito all'epoca della realizzazione (519,60 mc = 116,70 mq x 4,30 m).

Al fine di riferire circa la eventuale sanabilità degli abusi accertati, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto dall'art. 40 comma 6 della L.47/85 e dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, mentre non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/2001 [gli abusi commessi non risulterebbero conformi alla disciplina urbanistica vigente (DOPPIA CONFORMITÀ) sia al tempo della loro realizzazione, sia alla presentazione della domanda] è parere dello scrivente **che le opere abusive realizzate non risultano suscettibili di sanatoria ex-post**, con la conseguenza che **la commerciabilità del cespite in parola, al di fuori della presente procedura espropriativa, risulterebbe perseguibile a mezzo conformazione dello stato dei luoghi ai grafici di progetto assentiti**.

Nonostante il fabbricato si presenti rifinito e con elementi di decoro tipici di una civile abitazione, ai fini della stima, dunque, bisogna considerare che lo stesso, caratterizzato da abusi non suscettibili di sanatoria, veniva edificato ai fini rurali, con una destinazione d'uso agricola (depositi agricoli) [*giamaì, quindi, potrebbe ritenersi plausibile un cambio di destinazione d'uso, da agricolo a residenziale o a terziario/produttivo, se non previo ripristino dello stato dei luoghi e scontando il pagamento degli oneri di urbanizzazione*]. Il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità al progetto assentito, prevede, pertanto, la demolizione delle volumetrie illegittime, al piano interrato ed al piano primo, il ripristino della destinazione d'uso agricola, previa rimozione delle finiture che ne pregiudicano la legittimità, nonché la demolizione della scala in elevazione tra il piano rialzato e il piano copertura e, **di maggior rilievo, il rispetto dell'altezza del fabbricato fuori terra**, mediante eventuale rinterro perimetrale di circa 73 cm.

Si prevede, quindi, un costo di ripristino pari a circa euro 30.000,00÷35.000,00 (demolizione + ricostruzione tomagnature + eventuale rinterro perimetrale). È da precisare, inoltre, che, laddove il rinterro perimetrale non risultasse soluzione idonea a regolarizzare la maggiore altezza del fabbricato fuori terra, questo ultimo andrebbe interamente demolito.

Tali occorrenze saranno tenute in debita considerazione in fase di stima e concorreranno, mediante applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero, alla formulazione del più probabile valore di mercato del lotto.

2.F Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui non 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, atteso che, sotto il profilo urbanistico, la stessa è da qualificarsi come fabbricato rurale destinato ad ospitare depositi agricoli.

2.G Formazione dei Lotti

- ❖ **Lotto Unico** - Fabbricato rurale con annesse aree pertinenziali
Catasto Terreni **Foglio 4 p.lle 1852-940 (edificate)- 939-455**

2.H Valore del bene e costi

2.H.1 Criterio di stima

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), si da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, pubblicità on-line.

Fonti di riferimento

1) OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2021 - SEMESTRE 1

Provincia: **SALERNO**

Comune: **SAN VALENTINO TORIO**

Fascia/zona: **Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	560	790	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	730	L	1,1	1,6	L
Box	Normale	445	560	L	1,8	2,2	L
Ville e Villini	Normale	730	990	L	1,9	2,7	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	305	390	L	1,5	2,1	L

2) QUOTAZIONI METROQUADRO - Listino ufficiale FIAIP

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2021	Abitazioni Civili	600	3
2021	Abitazioni tipo economico	500	2,5
2021	Abitazioni Signorili	850	3,5
2021	Ville e Villini	1100	4
2021	Box	200	3
2021	Magazzini Depositi	450	2
2021	Negozi	800	3,5
2021	Uffici	650	3
2021	Laboratori	450	2
2021	Capannoni industriali	650	3,5

3) VALORI FONDIARI MEDI UNITARI AGGIORNATI PER L'ANNO 2021 _Decreto Dirigenziale n. 66 del 10/03/2021

Provincia di SALERNO

ZONA n°1 - **Agro Nocerino Sarnese** - Comprende i Comuni di Angri, Bracigliano, Castel San Giorgio, Cava dei Tirreni, Corbara, Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Pagani, Roccapiemonte, San Marzano sul Sarno, Sant'Egidio Monte Albino, San Valentino Torio, Sarno, Scafati e Siano.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
A) <i>Parte Piana e pianeggiante</i>	
Seminativo irriguo	120.876,00
Seminativo arborato irriguo	120.876,00
Agrumeto	88.545,00
Nocelleto	75.650,00

~oOo~

Per l'applicazione del criterio estimativo di cui innanzi, possono applicarsi i parametri estimativi unitari di seguito esplicitati:

Destinazione	Vendita [€/mq]
1) Fabbricati rurali	450,00
2) Corte pertinenziale	10,00
3) Terreni	10,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato, occorre tenere in considerazione le seguenti crucialità:

- **sebbene il fabbricato presenti le caratteristiche di una civile abitazione e di residenzialità, lo stesso risulta tale a seguito di un illegittimo cambio di destinazione d'uso, non regolarizzabile. Di fatto, il cespite troverebbe la sua autonomia giuridica, quale fabbricato rurale accessorio all'attività agricola, previa conformazione dello stato dei luoghi ai grafici di progetto assentiti.**
- **il fabbricato si presenta ampliato nella superficie e nella volumetria. Tali variazioni non risultano suscettibili di sanatoria. Di fatto, occorre prevedere il ripristino dello stato di legittimità, come precisato al punto 2.E.**
- **il suolo pignorato, pur ricadendo in ambito industriale a seguito della recente variazione urbanistica territoriale, risulta svuotato del potenziale edificatorio atteso che è stato asservito (di fatto!!!) alla costruzione del fabbricato rurale. La destinazione del terreno rimane, pertanto, agricola e non segue le sorti della pianificazione urbanistica, se non previa demolizione dell'intera struttura.**
- **l'area pignorata, priva di impianti fognari e di adduzione, non risulta urbanizzata.**

2.H.2 Stima valore Lotto

Con riferimento alle superfici commerciali esposte al punto 2.B.1, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

<u>Fabbricato rurale con annessa corte</u>			
A)	S.C.	: mq	194 (superficie legittima)
	V_{MUF}	: euro/mq	450,00
	V_{MF}	: euro	87.300,00

Corte	:	mq	1.054
V _{MUC}	:	euro/mq	10,00
V _{MC}	:	euro	10.540,00

Terreno pertinenziale

B) S.C.	:	mq	2.280
V _{MUT}	:	euro/mq	10,00
V _{MT}	:	euro	22.800,00

Valore Lotto Unico : € 120.640,00

Adottando, altresì, il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al canone lordo annuo, determinato al punto 2.C.1-2 in euro/anno 4.000,00, e derivando il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_M] = [L_M] / [r]$$

dove $[L_M]$ = Canone di Mercato ed $[r]$ = saggio di capitalizzazione lordo, che, dalle quotazioni intercettate, si ritiene di poter assumere pari al 3,50%

il valore di mercato è pari a $[V_M] = [L_M] / [r] = € 4.000,00 : [3,50\%] = 114.285,70$ euro.

Pertanto, in conclusione, **nell'ipotesi di piena legittimità urbanistica e commerciabilità (condizioni non verificate!!!)** si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni componenti il lotto in parola sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$[V_M] = \frac{1}{2} (120.640,00 \text{ euro} + 114.285,70 \text{ euro}) = € 117.462,90$$

Al valore innanzi calcolato V_M, vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10% per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto, cancellazione gravami e liberazione
- B. - 35% per stato di incommerciabilità e di illegittimità urbanistica e per regolarizzazione catastale

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val}_{\text{LOTTO}} = (V_M \times 0,55) = € 64.604,59$$

arrotondato a € **65.000,00**
(diconsi euro sessantacinquemila/00).

3. RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene di portare all'attenzione del giudice dell'esecuzione che il fabbricato edificato sui mappali n.1852-940, non censito, né classato sotto il profilo catastale, risulta edificato in difformità dal titolo edilizio rilasciato. Le difformità riscontrate, di rilievo, non risultano suscettibili di sanatoria ex post.



4. RIEPILOGO

LOTTO UNICO - piena proprietà di fabbricato rurale con annesse aree esterne pertinenziali, ubicati nel Comune di San Valentino Torio (SA), alla località Astone; il fabbricato **-illegittimo sotto il profilo urbanistico e non regolare sotto il profilo catastale-**, lungi dal presentare caratteristiche di ruralità, si sviluppa su n.2 piani, compreso il piano seminterrato, ed è realizzato con struttura in c.a. e solai in latero cemento. La copertura piana è raggiungibile a mezzo scala esterna in muratura, la quale collega gli impalcati sottostanti. L'immobile, rifinito in ogni parte, si sviluppa su una superficie utile pari a circa 290 mq, con una superficie lorda pari a circa 340 mq. Tali superfici computano porzioni non legittime, realizzate in ampliamento, in difformità dal titolo edilizio rilasciato.

Costituiscono pertinenza del fabbricato, l'area di corte esterna, residua all'edificazione sulle p.lle 940 e 1852, nonché le porzioni di terreno, coltivate, identificate con i mappali n.455-939, ubicate a Sud rispetto all'immobile.

Esiste servitù di passaggio in favore dei beni di cui al lotto staggito, costituita con la compravendita a rogito notaio Frauenfelder, rep. 32172 del 30/03/2005, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 07/04/2005 ai nn.12394 R.P. e 17214 R.G.

Al Catasto Terreni, i beni staggiti sono censiti e classificati: Fg.4 p.lla 939 Sem.Irr. Cl.1, 345 mq, R.D. 10,69 R.A. 4,37, p.lla 940 Sem.Irr. Cl.1, 580 mq, R.D. 17,97 R.A. 7,34, p.lla 455 Sem.Irr. Cl.1, 1935 mq, R.D. 59,96 R.A. 24,48, p.lla 1852 Sem.Irr. Cl.1, 604 mq, R.D. 18,72 R.A. 7,64, riportati in ditta **omissis**.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale atteso che il corpo di fabbrica non risulta censito né classato.

I beni risultano nella disponibilità del nucleo familiare del debitore.

Giusta relazione peritale dell'esperto ing. Adriano Ardia, depositata in atti il, in ordine alle risultanze dell'accertamento di conformità urbanistica e di commerciabilità dei beni staggiti, è da evidenziare che il fabbricato è caratterizzato dalla presenza di difformità ed abusi non suscettibili di sanatoria ex-post, con la conseguenza che la commerciabilità del cespite, al di fuori della presente procedura espropriativa, risulterebbe perseguibile a mezzo conformazione dello stato dei luoghi ai grafici di progetto assentiti.

Nel rispetto dell'attuale strumentazione urbanistica, PUC adottato giuste DGM n.38 del 30/03/2019 e DCC n.9 del 15/04/2019 il cui avviso è stato pubblicato sul BURC n.2 del 06/05/2019, e approvato giusta DCC n.3 del 15/06/2020, il cui avviso è stato pubblicato sul BURC n.134 del 29/06/2020, i beni staggiti ricadono in Zona D3-Piano degli Insediamenti Produttivi, art. 76 N.T.A. I beni ricadono, inoltre, in area tutelata per legge art.142/2004 Area sottoposta a vincolo dell'Autorità del Bacino del Sarno (AdB della Campania Centrale).

Pervenuti all'esecutato in virtù (**Foglio 4 p.lle 939-940-455**) di atto di donazione e divisione a rogito notaio Bruno Frauenfelder, rep.32171 del 30/03/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 04/04/2005 ai nn.11822 R.P. e 16349 R.G, nonché (**Foglio 4 p.lla 1852**) a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Bruno Frauenfelder, rep. 32172 del 30/05/2005, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 07/04/2005 ai nn.12393 R.P. e 17213 R.G.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00



5.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando i singoli beni oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato del lotto di vendita costituito sia pari a:

Lotto Unico: € 65.000,00

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Baronissi, li 13 gennaio 2022



L'ESPERTO
Ing. Adriano Ardia

6.ALLEGATI

1. Documentazione inerente attività peritali
 - Istanze di accesso agli atti e riscontri
 - Documentazione acquisita
 - Certificazione notarile
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
 - Ispezioni ipotecarie
 - Titoli di proprietà
4. Documentazione Urbanistica
 - Attestazioni / Certificazioni
5. Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi
6. Rilievo fotografico e Planimetrie con ottici
7. Versione per la privacy

