



TRIBUNALE di SALERNO

III SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E.: *Dott.ssa Marina Mainenti*



ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa

OMISSIS

Contro.....

OMISSIS

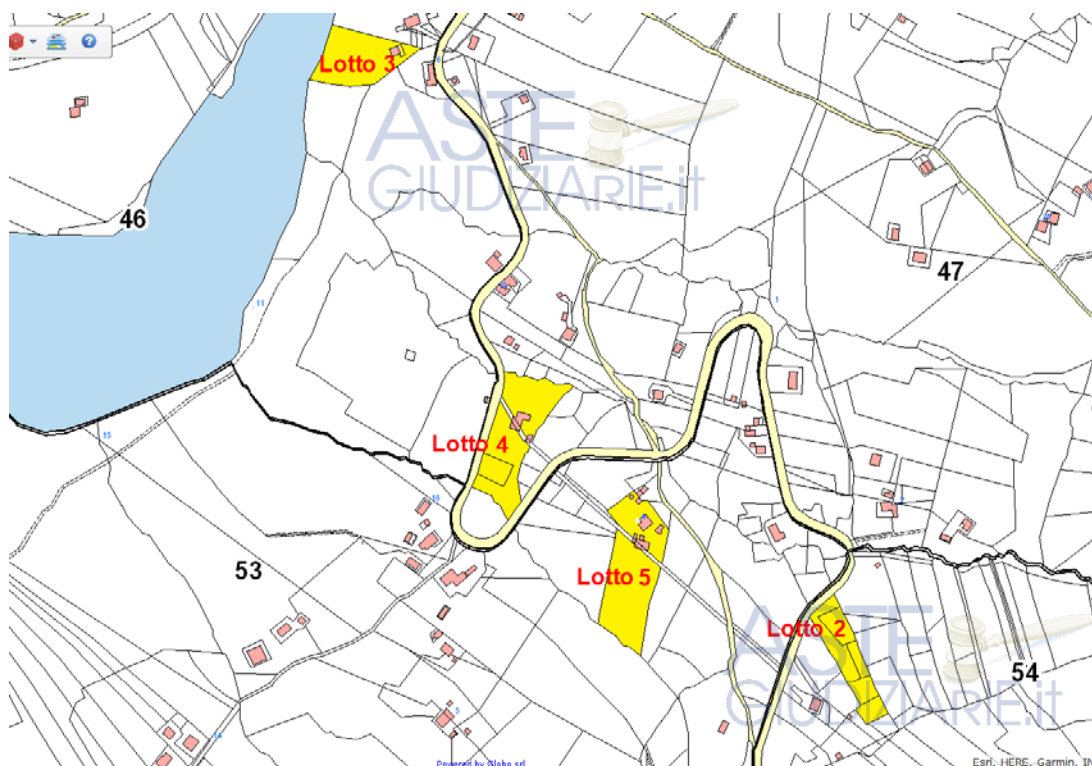
R. G. Esec. N.

127/2019

Udienza modalità di vendita

07/10/2021

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



26 Febbraio 2021



L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa



INDICE

1) PARTE EPIGRAFICA	Pag. 04
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
2) PARTE DESCRITTIVA	Pag. 11
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
3) PARTE VALUTATIVA	Pag. 13
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Quesito 1-2-3 Verifica Documentazione	Pag. 13
Quesito 4 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	Pag. 16
Quesito 5 –Provenienza dei beni	Pag. 27
Quesito 6 – Eventuale divisione dei beni	Pag. 31
Quesito 7 – Stato di possesso dei beni	Pag. 32
Quesito 8 – Probabile canone di locazione	Pag. 36
Quesito 9 – Regime patrimoniale del debitore	Pag. 36
Quesito 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	Pag. 37
Quesito 11 – Formalità e vincoli da cancellare	Pag. 38
Quesito 12 – Visure catastali e ipotecarie	Pag. 42
Quesito 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 44
Quesito 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 47
Quesito 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	Pag. 52
4) PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica	Pag. 53
Conclusioni	Pag. 55



Allegati:

1)	ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA
2)	RILIEVO FOTOGRAFICO
3)	VERBALE DI OPERAZIONI PERITALI
4)	RILIEVI GRAFICI
5a)	VISURE CATASTALI
5b)	SCHEDE CATASTALI
6)	CARTOGRAFIA SATELLITARE, CATASTALE, P.U.C., VINCOLI
7)	ATTI DI PROPRIETÀ
8)	GRAVAMI (SERVITÙ, DEMANIO, USI CIVICI, LIVELLO, ACQUEDOTTO)
9)	ISTANZE PRESENTATE
10)	CERTIFICATO DI RESIDENZA
11)	COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI
12)	RICHIESTE AI PUBBLICI UFFICI
13)	BORSINO IMMOBILIARE
14)	TITOLI EDILIZI COMUNE DI SAN GREGORIO MAGNO
15)	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI BUCCINO
16)	VISURE IPOTECARIE PER NOMINATIVO
17)	VISURE IPOTECARIE PER PARTICELLE
18)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI



1. PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto Dott. Ing. Domenico Apa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°4628, con provvedimento in data 23 gennaio 2020 del G.E. Dott.ssa ROSARIA DE LUCLIA, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° 127/2019. Lo stesso ha prestato giuramento in Cancelleria in data 28 gennaio 2020 nella quale il G.E. gli poneva i seguenti quesiti:

Pag. 4 a 55

Dica l'esperto

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.:
5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti:
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;



7. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.
Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
10. Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per l'immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi 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. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;



Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 N. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, nonché tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

✓ LE PARTI

Creditore Procedente	OMISSIS	Difeso: Avv. OMISSIS
Creditore Intervenuto	OMISSIS	Difeso: Avv. OMISSIS
Debitore	OMISSIS	Non costituito



✓ **CREDITO EURO:**

Creditore Procedente	OMISSIS	€ 25.716,48 oltre spese e interessi.
Creditore Intervenuto	OMISSIS	€ 8.907,96 oltre spese e interessi.

Pag. 7 a 55

✓ **DATE DEPOSITI:**

DATA TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO	09/01/2019
NOTIFICA PIGNORAMENTO	22/03/2019
ISCRIZIONE A RUOLO	11/04/2019
DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE	16/04/2019
DEPOSITO ISTANZA DI VENDITA	18/04/2019
DEPOSITO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE / RELAZIONE NOTARILE	24/05/2019
DEPOSITO AVVISO AI COMPROPRIETARI	06/02/2020
DEPOSITO INTERVENTO	31/07/2020
UDIENZA MODALITÀ DI VENDITA	07/10/2021



✓ IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Quota pignorata di 1/1 di:

- Unità immobiliare sita in Comune di San Gregorio Magno (SA) al vicolo settimo di Via Menza s.n.c.; In Catasto Fabbricati al Foglio 28, Particella 4089, Sub 2, Categoria C/2.

Quota pignorata di 1/2 di:

- Unità immobiliare sita in Comune di Buccino (SA) alla contrada Ponte Piccolo n.21; In Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 572, Sub 2, Categoria A/3.

NOTA ESPERTO: si precisa che trattasi di un prefabbricato edificato senza titolo, con copertura in eternit, e che parte dello stesso risulta identificato con particella 595 non oggetto di pignoramento. Pertanto si necessita di una estensione del pignoramento onde creare parte dell'edificio interclusa.

- Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 53, Particella 699, mq 2.157.

NOTA ESPERTO: premesso che il debitore è proprietario di 2/3 della particella, mentre è stata pignorata la quota di 1/2. All'interno del terreno risultano edificati dei fabbricati con propri identificativi catastali (part. 694, 695, 696, 697, 698, 700 e 701) precedenti al pignoramento, ma che non sono stati oggetto di pignoramento. Pertanto si necessita di una estensione del pignoramento onde creare vari edifici interclusi.

- Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 53, Particella 707, mq 5.282.

NOTA ESPERTO: premesso che il debitore è proprietario di 2/3 della particella, mentre è stata pignorata la quota di 1/2. All'interno del terreno risultano edificati dei fabbricati con propri identificativi catastali (part. 702, 703 e 706) precedenti al pignoramento, ma che non sono stati oggetto di pignoramento. Pertanto si necessita di una estensione del pignoramento onde creare vari edifici interclusi.



Quota pignorata di 2/3 di:

- Unità immobiliare sita in Comune di Buccino (SA) alla contrada Ponte Piccolo n.21; In Catasto Fabbricati al Foglio 47, Part. 598 graffata 599, Categoria A/3.

NOTA ESPERTO: dalla relazione notarile e da ricerche alla conservatoria, non si evince come il debitore sia diventato proprietario (precisamente manca il titolo di provenienza antecedente la successione della coniuge). Manca la continuità delle trascrizioni. Parte del deposito risulta identificato con particella 601 non oggetto di pignoramento. Pertanto si necessita di una estensione del pignoramento onde creare parte dell'edificio interclusa.

- Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 47, Particella 137, mq 784.

NOTA ESPERTO: attualmente il debitore risulta proprietario erroneamente solo della quota di $\frac{1}{2}$. In quanto nella successione della coniuge OMISSIS è stato riportato erroneamente come quota di proprietà $\frac{1}{2}$ invece di $\frac{3}{4}$. Pertanto per la continuità delle trascrizioni si necessita di una integrazione della successione.

- Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 47, Particella 594, mq 3.131.

NOTA ESPERTO: attualmente il debitore risulta proprietario erroneamente solo della quota di $\frac{1}{2}$. In quanto nella successione della coniuge OMISSIS è stato riportato erroneamente come quota di proprietà $\frac{1}{2}$ invece di $\frac{3}{4}$. Pertanto per la continuità delle trascrizioni si necessita di una integrazione della successione.

- Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 47, Particella 600, mq 2.837.

NOTA ESPERTO: attualmente il debitore risulta proprietario erroneamente solo della quota di $\frac{1}{2}$. In quanto nella successione della coniuge OMISSIS è stato riportato erroneamente come quota di proprietà $\frac{1}{2}$ invece di $\frac{3}{4}$. Pertanto per la continuità delle trascrizioni si necessita di una integrazione della successione.



- ✚ Unità immobiliare sita in Comune di Buccino (SA) alla contrada Ponte Piccolo n.1; In Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **537**.

NOTA ESPERTO: tale particella risulta soppressa dal 10/05/2013 (antecedente il pignoramento), ed ha generato la particella **537** sub **1** da abitazione ad unità collabente. Pertanto per procedere si necessita di una integrazione del pignoramento. Tale particella non risulta essere stata riportata nella successione della coniuge pur essendo quest'ultima proprietaria di 1/2. Pertanto per la continuità delle trascrizioni si necessita di una integrazione della successione.

- ✚ Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio **54**, Particella **536**, mq 4.504.

NOTA ESPERTO: tale fondo riporta nell'Istanza di Vendita, nel Pignoramento e nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, erroneamente indicato al Foglio 54 anziché del corretto foglio **46**. Pertanto si necessita di una integrazione del pignoramento e della nota di trascrizione.

- ✚ Fondi siti in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio **54**,

- Particella **5**, mq 834;
- Particella **6**, mq 607;
- Particella **7**, mq 599;
- Particella **70**, mq 1.429;
- Particella **71**, mq 427.

NOTA ESPERTO: attualmente il debitore risulta erroneamente proprietario della intera quota. Ma tali particelle non risultano essere state riportate nella successione della coniuge pur essendo quest'ultima proprietaria di 1/2. Pertanto per la continuità delle trascrizioni si necessita di una integrazione della successione.



2. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, insieme ai miei collaboratori di fiducia Geom. Pietro Apa e Luigi Passaro ha effettuato:

Unico accesso, in data 19 febbraio 2021, alle ore 09:00, in Buccino (SA), Contrada Ponte Piccolo presso gli immobili oggetto di pignoramento, così come comunicato all'esecutato (Allegato 11) e riportato nel verbale di operazioni peritali (Allegato 03).

Il loco è presente il Sig. OMISSIS in qualità di figlio dell'esecutato, che ci consente l'accesso ai tutti i cespiti pignorati, dopo una lettura dei quesiti posti dal giudice, si è proceduti ad una ispezione visiva un rilievo metrico e fotografico dei cespiti. Il Sottoscritto Esperto, avvisa il debitore che prima dell'udienza di vendita dell'immobile è sua facoltà proporre istanza di conversione del pignoramento, al fine di evitarne la vendita.

Concluse le operazioni peritali dei beni (terreni e fabbricati) in Buccino alle ore 11:30, ci accingiamo a raggiungere il bene (deposito) presso San Gregorio Magno. Il Sig. OMISSIS dichiara di essere residente e possessore dei beni insieme al proprio nucleo familiare. Le operazioni peritali sui luoghi terminavano alle ore 12:30.

Il sottoscritto si recava inoltre, presso gli uffici di Anagrafe, Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Buccino (SA), Sportello Unico per

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



l'Edilizia, del Comune di San Gregorio Magno (SA); svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia. Il sottoscritto si recava presso gli uffici del Catasto di Salerno, presso gli uffici dell'Archivio Notarile di Salerno e contattavo quello di Potenza, inoltre mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate di Eboli e presso gli uffici del Notaio Gammaldi Angela e Pessolano Giuseppina, e gli uffici del Demanio, della Regione Campania e dell'Acquedotto pubblico (allegato 12).

Pag. 12 a 55

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:



3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1-2-3 – Verifica documentazione

Dica l'esperto

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

○○○

1. Nota di trascrizione pignoramento	☒ sì	☐ no	R.g.12638 - R.p.9815 N°41 del 08/02/2019
2. Certificato catastale attuale	☒ sì	☒ no	/
3. Certificato ipotecario	☒ sì	☒ no	/
4. Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)	☒ sì	☐ no	21/05/2019
5. Certificato storico ventennale	☒ sì	☒ no	/
6. Scheda Catastale	☒ sì	☒ no	/
7. Avviso ai creditori iscritti	☒ sì	☒ no	Banca Carime S.P.A.
8. Avviso ai comproprietari	☒ sì	☐ no	18/12/2019 30/12/2019



Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **18/04/2019** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **24/05/2019**, (36 giorni) quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma così modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;).

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, pignoramento, nota di trascrizione e nella relazione notarile sono conformi tra di loro, ad eccezione del:

- ✚ Istanza di Vendita, nel Pignoramento e nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, il Fondo sito in Comune di Buccino (SA), in Catasto Terreni al Foglio **46**, Particella **536**, viene **riportata erroneamente al Foglio 54**.

Da verifiche effettuate dal Sottoscritto risulta che non esiste un bene identificato con i dati catastali errati, Foglio 54, Particella 536.

- ✚ Unità immobiliare sita in Comune di Buccino (SA) alla contrada Ponte Piccolo n.1, in Catasto Fabbricati al Foglio **46**, Particella **537** (pignorata), **risulta soppressa dal 10/05/2013**, generando la Particella **537**, Sub **1** (non pignorata).



Dalla Relazione Notarile del Notaio Umberto Salomi del 21 maggio 2019, presente nel fascicolo, risulta:

Ipoteca giudiziale: iscritta a Salerno il 26/04/2013, ai nn.15118/1340, in favore di Banca Carime S.P.A. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso il 01/08/2012 dal Tribunale di Salerno, per sorta capitale € 50.791,44, interessi € 15.000,00, spese € 14.208,56, somma iscritta € 80.000,00, contro l'esecutato OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà per i beni al Foglio 53 Particelle 113, 126, 137, 184 e 84; per la quota di 1/1 di piena proprietà per i beni al Foglio 54 Particelle 5, 6, 7, 70, 71 e Foglio 46 Particella 536 del catasto terreni e Foglio 46 Particella 537 del catasto fabbricati.

Pag. 15 a 55

Pignoramento immobiliare, trascritto a Salerno 26/07/2013 ai nn. 27705/23026 in favore di Banca Carime S.P.A., contro l'esecutato OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà per i beni al Foglio 53 Particelle 113, 126, 137, 184 e 84; per la quota di 1/1 di piena proprietà per i beni al Foglio 54 Particelle 5, 6, 7, 70, 71 e Foglio 46 Particella 536 del catasto terreni e Foglio 46 Particella 537 del catasto fabbricati.

Il sottoscritto Esperto ha comunicato con Istanza del 25 maggio 2020 e Istanza del 11 novembre 2020, le summenzionate criticità del pignoramento (**allegato 09**), non avendo riscontro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



QUESITO N° 4 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.:

○○○

Pag. 16 a 55

BENI PIGNORATI:

Comune di Buccino (SA):

- Catasto Fabbricati al Foglio 46, Particella 537 (**corretto è sub 1**).
- Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 572, Sub 2, Categoria A/3.
- Catasto Fabbricati al Foglio 47, Par.lle 598 e 599 (graffate), Categoria A/3.
- Catasto Terreni al Foglio 54, Particella 536, mq 4.504 (**corretto è foglio 46**).
- Catasto Terreni al Foglio 47, Particella 137, mq 784.
- Catasto Terreni al Foglio 47, Particella 594, mq 3.131.
- Catasto Terreni al Foglio 47, Particella 600, mq 2.837.
- Catasto Terreni al Foglio 53, Particella 699, mq 2.157.
- Catasto Terreni al Foglio 53, Particella 707, mq 5.282.
- Catasto Terreni al Foglio 54, Particella 5, mq 834.
- Catasto Terreni al Foglio 54, Particella 6, mq 607.
- Catasto Terreni al Foglio 54, Particella 7, mq 599.
- Catasto Terreni al Foglio 54, Particella 70, mq 1.429.
- Catasto Terreni al Foglio 54, Particella 71, mq 427.

Comune di San Gregorio Magno (SA):

- Catasto Fabbricati al Foglio 28, Particella 4089, Sub 2, Categoria C/2.



Dei beni immobili intestati all'esecutato, tenendo conto di ogni immobile:

- ✓ Ubicazione;
- ✓ Destinazioni urbanistiche;
- ✓ Categorie Catastali;
- ✓ La disposizione, con Relativi Accessi;
- ✓ Commerciabilità;

il tutto porta alla formazione di **CINQUE lotti** distinti di seguito riportati:

✓ **LOTTO 1:**

Deposito ubicato in San Gregorio Magno, identificato con Foglio **28**, Particella **4089**, Sub **2**, Categoria **C/2**;

Quota pignorata 1/1 coincide con quota di proprietà, non risultano criticità pertanto si procede alla valutazione estimativa.

✓ **LOTTO 2:**

Terreno ubicato in Buccino, identificato in Catasto Terreni al Foglio **54**, Part.lle **5, 6, 7, 70 e 71**;

Quota pignorata 2/3 coincide con quota di proprietà effettiva, ma attualmente il debitore risulta erroneamente proprietario della intera quota. Tali particelle non risultano essere state riportate nella successione della coniuge pur essendo quest'ultima proprietaria di 1/2. Pertanto per la continuità delle trascrizioni si necessita di una integrazione della successione. Si procede alla valutazione estimativa.



✓ **LOTTO 3:**

- Unità immobiliare sita in Comune di Buccino (SA) alla contrada Ponte Piccolo n.1; In Catasto Fabbricati al Foglio 46, Particella 537.

NOTA ESPERTO: tale particella risulta soppressa dal 10/05/2013 (antecedente il pignoramento), ed ha generato la particella 537 sub 1 da abitazione ad unità collabente. Pertanto per procedere si necessita di una integrazione del pignoramento. Tale particella non risulta essere stata riportata nella successione della coniuge pur essendo quest'ultima proprietaria di 1/2. Pertanto per la continuità delle trascrizioni si necessita di una integrazione della successione.

- Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 54, Particella 536, mq 4.504.

NOTA ESPERTO: tale fondo riporta nell'Istanza di Vendita, nel Pignoramento e nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, erroneamente indicato al Foglio 54 anziché del corretto foglio 46. Pertanto si necessita di una integrazione del pignoramento e della nota di trascrizione.

Viste le criticità suddette, che necessitano di una integrazione del pignoramento, il sottoscritto Esperto momentaneamente non procede alla valutazione estimativa, in attesa di autorizzazione da parte del Giudice Esecutore.



✓ **LOTTO 4:**

Quota pignorata 1/2

- ✚ Unità immobiliare sita in Comune di Buccino (SA) alla contrada Ponte Piccolo n.21; In Catasto Fabbricati al Foglio 47, Particella 572, Sub 2, Categoria A/3.

NOTA ESPERTO: si precisa che trattasi di un prefabbricato edificato senza titolo, con copertura in eternit, e che parte dello stesso risulta identificato con particella 595 non oggetto di pignoramento. Pertanto si necessita di una estensione del pignoramento onde creare parte dell'edificio interclusa.

Quota pignorata 2/3

- ✚ Unità immobiliare sita in Comune di Buccino (SA) alla contrada Ponte Piccolo n.21; In Catasto Fabbricati al Foglio 47, Part. 598 graffata 599, Categoria A/3.

NOTA ESPERTO: dalla relazione notarile e da ricerche alla conservatoria, non si evince come il debitore sia diventato proprietario (precisamente manca il titolo di provenienza antecedente la successione della coniuge). Manca la continuità delle trascrizioni. Parte del deposito risulta identificato con particella 601 non oggetto di pignoramento. Pertanto si necessita di una estensione del pignoramento onde creare parte dell'edificio interclusa.

- ✚ Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 47, Particella 137, mq 784.

NOTA ESPERTO: attualmente il debitore risulta proprietario erroneamente solo della quota di 1/2. In quanto nella successione della coniuge OMISSIS è stato riportato erroneamente come quota di proprietà 1/2 invece di 3/4. Pertanto per la continuità delle trascrizioni si necessita di una integrazione della successione.

- ✚ Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 47, Particella 594, mq 3.131.

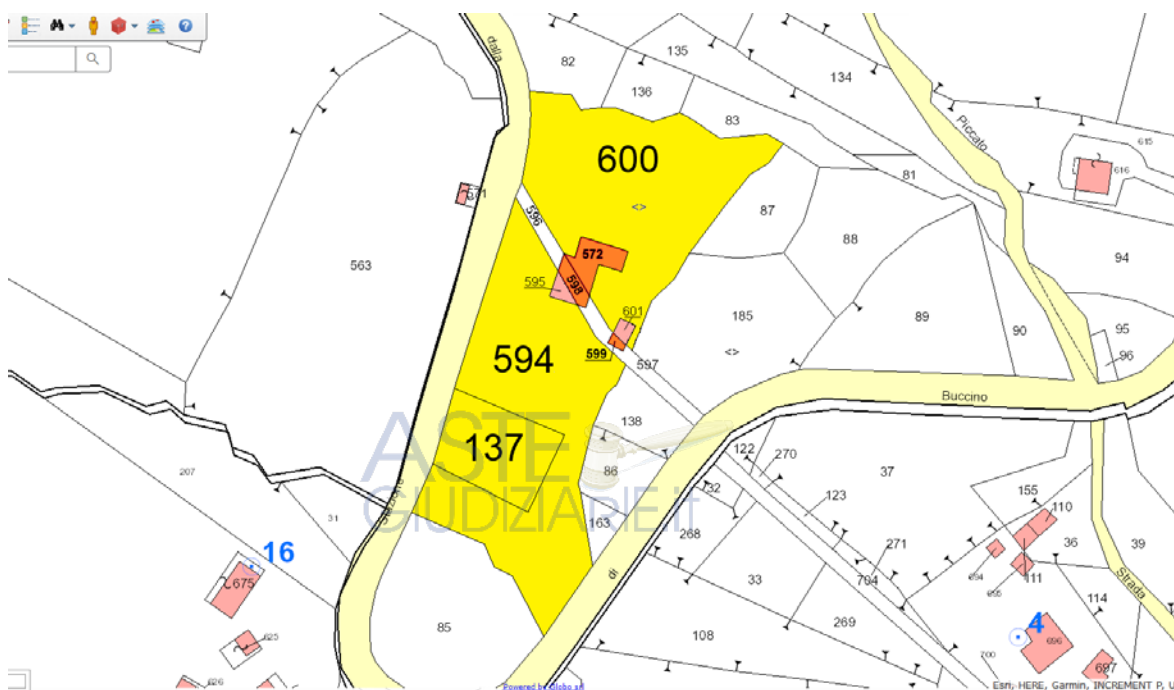
NOTA ESPERTO: attualmente il debitore risulta proprietario erroneamente solo della quota di 1/2. In quanto nella successione della coniuge OMISSIS è stato riportato erroneamente come quota di proprietà 1/2 invece di 3/4. Pertanto per la continuità delle trascrizioni si necessita di una integrazione della successione.



▣ Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 47, Particella 600, mq 2.837.

NOTA ESPERTO: attualmente il debitore risulta proprietario erroneamente solo della quota di $\frac{1}{2}$. In quanto nella successione della coniuge OMISSIS è stato riportato erroneamente come quota di proprietà $\frac{1}{2}$ invece di $\frac{3}{4}$. Pertanto per la continuità delle trascrizioni si necessita di una integrazione della successione.

Pag. 20 a 55



Estratto di mappa catastale foglio 47

Dall'estratto di mappa si vede come il Lotto 4 contiene al suo interno porzioni di due edifici, identificati con part. 595 e part. 601 che non risultano pignorati, e quindi formano porzioni di fabbricati interclusi.

Viste le criticità suddette, che necessitano di una integrazione del pignoramento, il sottoscritto Esperto momentaneamente non procede alla valutazione estimativa, in attesa di autorizzazione da parte del Giudice Esecutore.



✓ **LOTTO 5:**

- ✚ Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 53, Particella 699, mq 2.157.

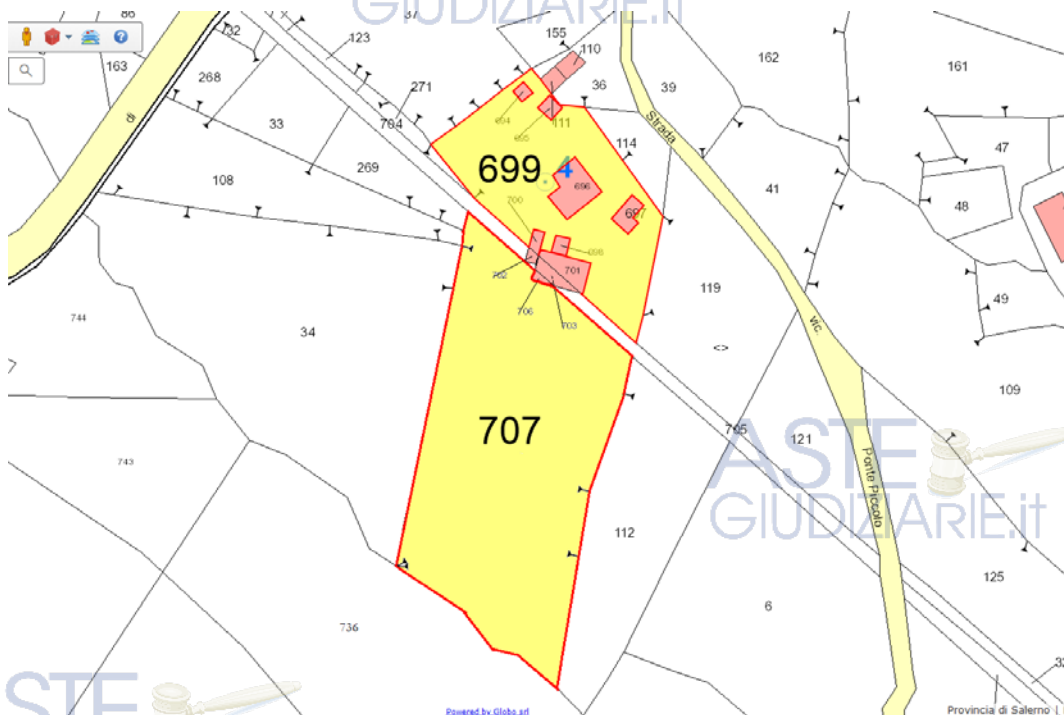
NOTA ESPERTO: premesso che il debitore è proprietario di 2/3 della particella, mentre è stata pignorata la quota di 1/2. All'interno del terreno risultano edificati dei fabbricati con propri identificativi catastali (part. 694, 695, 696, 697, 698, 700 e 701) precedenti al pignoramento, ma che non sono stati oggetto di pignoramento. Pertanto si necessita di una estensione del pignoramento onde creare vari edifici interclusi.

Pag. 21 a 55

- ✚ Fondo sito in Comune di Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 53, Particella 707, mq 5.282.

NOTA ESPERTO: premesso che il debitore è proprietario di 2/3 della particella, mentre è stata pignorata la quota di 1/2. All'interno del terreno risultano edificati dei fabbricati con propri identificativi catastali (part. 702, 703 e 706) precedenti al pignoramento, ma che non sono stati oggetto di pignoramento. Pertanto si necessita di una estensione del pignoramento onde creare vari edifici interclusi.

Per entrambi i fondi la quota pignorata è 1/2 mentre la quota di proprietà è 2/3.



Estratto di mappa catastale foglio 53

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Dall'estratto di mappa si vede come il Lotto 5 contiene al suo interno vari edifici, identificati con proprie particelle catastali, ma le stesse non risultano pignorate, e quindi formano vari fabbricati interclusi.

Viste le criticità suddette, che necessitano di una integrazione del pignoramento, il sottoscritto Esperto momentaneamente non procede alla valutazione estimativa, in attesa di autorizzazione da parte del Giudice Esecutore.



LOTTO UNO

Tipologia	Deposito						
Quota Proprietà	Piena Proprietà						
Quota Pignorata	Piena Proprietà						
Ubicazione	San Gregorio Magno (SA), Vicolo settimo di Via Menza s.n.c.; 1° piano sottostrada.						
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
	28	4089	2	C/2	4	28 mq	€ 13,74
Superfici				Calpestabile	Lorda		Scoperta
				27,35	30,90		/
Confini	Nord-Est: con altra proprietà; Nord-Ovest: con altra proprietà; Sud-Est: con Vicolo 6° Menza; Sud-Ovest: con viale di accesso Vicolo 7° Menza.						
Descrizione	Il deposito, fa parte fabbricato di due piani fuori terra ed uno seminterrato, ed è costituito da un unico ambiente con altezza di 3,90 ml. Fornito di serranda manuale e di una finestra, risulta intonacato e pavimentato, e privo di impianti. Le condizioni manutentive sia interne che esterne, come di tutto il fabbricato sono buone.						
Accessi	Il deposito è raggiungibile da una traversa della strada pubblica Vicolo 7° via Menza, esclusivamente attraverso una stradina pedonale, che raggiunge il piano sottostrada. Pertanto non può essere usato come box-auto.						
Possesso	Esecutato						
Provenienza	Atto di identificazione catastale Notaio Giuseppina Pessolano del 23/05/2013 Rep. n° 20783 Racc. 10623; Trascritto il 18/06/2013 ai nn. 21369/17605.						
Titoli Edilizio	- Concessione Edilizia connessa all’assegnazione dei contributi ex legge 219/81 e successive, del 25/05/1989, Prot. n.4377, Pratica n.1831 del Reg. - Variante in corso d’opera senza assegnazione contributo,						



	del 10/03/1992, Prot. n.2121, Pratica n.1831.
Note	Nell'atto notarile di identificazione catastale del 23/05/2013 del Notaio Dott.ssa Giuseppina Pessolano, il debitore ha acquistato tale bene in via esclusiva in forza di possesso pubblico, pacifico ed ininterrotto protrattosi per oltre venti anni ed esercitato con animo di pieno ed esclusivo proprietario, e quindi, per usucapione compiutasi anteriormente al 1975.





LOTTO DUE

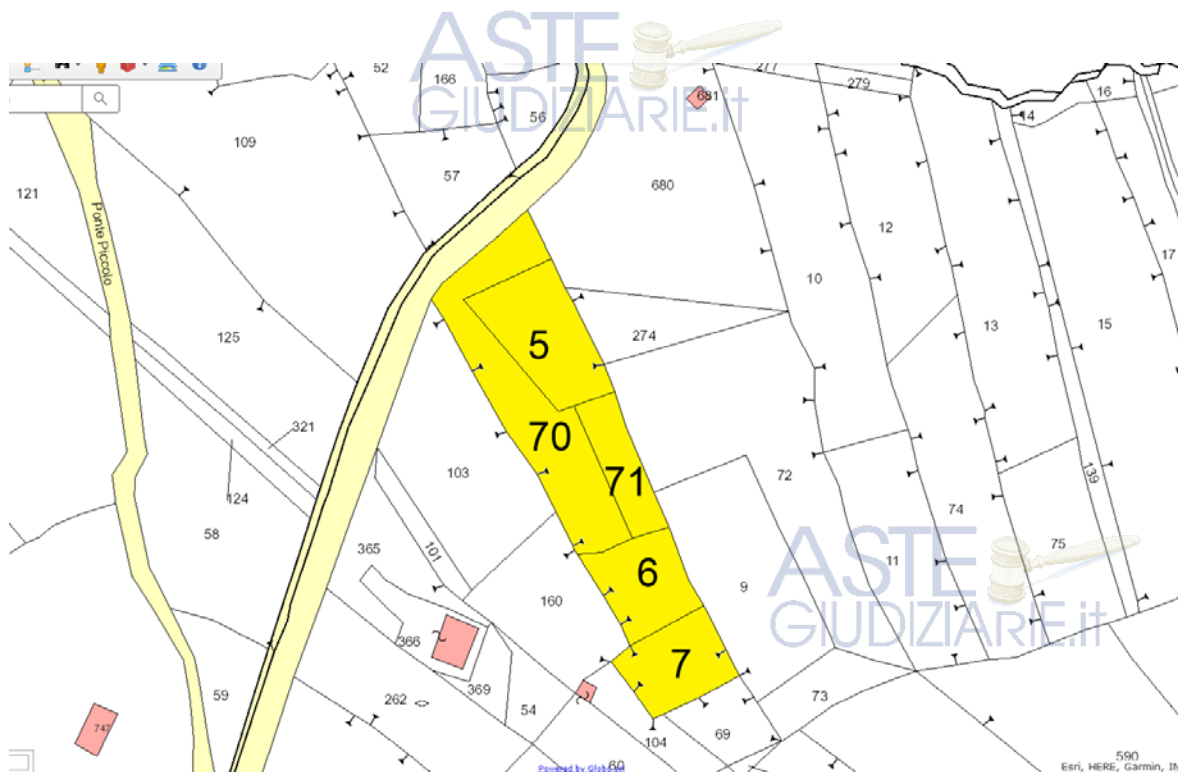
Tipologia	Terreno agricolo								
Quota Proprietà	(2/3 - piena ed esclusiva proprietà)								
Quota Pignorata	2/3								
Ubicazione	Buccino (SA) Contrada Ponte Piccolo s.n.c.;								
Dati Catastali	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito €	
					ha	are	ca	Dom.	Agr.
	54	5	Uliveto	3	/	06	00	2,79	1,39
			Querceto	1		02	34	0,36	0,07
		6	Uliveto	3	/	06	07	2,82	1,41
		7	Uliveto	3	/	05	99	2,78	1,39
		70	Sem. Arb.	2	/	04	73	6,35	2,20
			Uliveto	3		09	56	4,44	2,22
		71	Uliveto	3	/	04	27	1,98	0,99
Superfici								<i>Scoperta</i>	
	Terreni (600+234+607+599+473+956+427)							Mq	3.896
Confini	<i>Nord:</i> con strada pubblica; <i>Est:</i> con particelle 680,274, 72 e 9; <i>Sud:</i> con particelle 69 e 104; <i>Ovest:</i> con particelle 103,160 e 104;								
Descrizione	Terreni acclivi coltivati ad uliveto.								
Accessi	Il cespite è accessibile dalla strada pubblica attraverso una piccola rampa sterrata.								
Possesso	Esecutato e da un comproprietario								
Provenienza	Atto del Notaio Angela Gammaldi del 25/07/2002, Repertorio n.33508; Trascritto il 29/07/2002 ai nn.28501/21085.								
Destinazione Urbanistica	L'intero lotto rientra nella Zona Agricola.								
	- Ambito Extraurbano;								
	Particella	Zona omogenea E	Vincoli e aree soggette a tutela ai sensi del D.Lgs 42/04						
	5	E2	AdB Rischio Frane (R3)						
	6	E2	AdB Rischio Frane (R3)						
	7	E2 (345,33 mq)	AdB Rischio Frane (R3)						

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



	E1 (254,30 mq)	
	70	E2 AdB Rischio Frane (R2) 25,37 mq AdB Rischio Frane (R3) 1405,13 mq
	71	E2 AdB Rischio Frane (R3)
Servitù	Le particelle 5 e 70, sono sottoposti a servitù telefonica da parte di Telecom Italia S.p.a. come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Della Repubblica Italiana del 7/12/2019 n.144, pag.61 (allegato 08).	
Note	Fondi al Foglio 54, part.lle 5, 6, 7, 70 e 71, non sono stati riportati nella successione della coniuge sig.ra OMISSIS pur essendo la stessa proprietaria per 1/2, pertanto si necessità di integrazione della successione.	



Estratto di mappa catastale foglio 54



QUESITO N° 5 – Provenienza dei beni

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

○○○

Pag. 27 a 55

Il sottoscritto Esperto, al fine di accertare la proprietà dei beni oggetto di stima in ditta all'esecutato, ha reperito tutti i titoli di provenienza (allegato 07), dai quali è emerso che:

LOTTO UNO

L'immobile sito in San Gregorio Magno (SA) al vicolo settimo di Via Menza s.n.c.; In Catasto Fabbricati al Foglio **28**, Particella **4089**, Sub **2**, Categoria **C/2**.

Per la quota di **1/1** a seguito di:

- Atto di individuazione catastale del Notaio Giuseppina Pessolano del 23/05/2013, Repertorio n.20783; trascritto il 18/06/2013 ai nn. 21369/17605.

Pervenuto in forza di possesso pubblico, pacifico ed ininterrotto protrattosi per oltre venti anni e quindi, per usucapione compiutasi anteriormente al 1975.



LOTTO DUE

I Fondi siti in Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio 54, Particella 5, 6, 7, 70 e 71.

Per la quota di **2/3** a seguito di:

- Atto del Notaio Angela Gammaldi del 25/07/2002, Repertorio n.33508; Trascritto il 29/07/2002 ai nn.28501/21085.

Pervenuto dalla Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni.

A seguito del decesso del coniuge l'attuale quota di proprietà è così divisa:

- (2/3) OMISSIS (esecutato)
- (1/6) OMISSIS (non esecutato);
- (1/6) OMISSIS (non esecutato).

Pag. 28 a 55

LOTTO TRE

L'immobile sito in Buccino (SA) alla contrada Ponte Piccolo n.1, in Catasto Fabbricati al Foglio 46, Particella 537; ed il Fondo in Catasto Terreni al Foglio 46, Particella 536.

Per la quota di **2/3** a seguito di

- Atto del Notaio Guglielmo Barella del 30/03/2007, Repertorio n. 149.854; Trascritto il 06/04/2007 ai nn.19100/11772.
- Seguito da Atto di conferma del Notaio Guglielmo Barella del 05/03/2008, Repertorio n. 151146; Trascritto il 12/03/2008 ai nn.10749/7458.

Pervenuto dal Sig. OMISSIS per la quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni.

A seguito del decesso del coniuge l'attuale quota di proprietà è così divisa:

- (2/3) OMISSIS (esecutato)
- (1/6) **OMISSIS** (non esecutato);
- (1/6) **OMISSIS** (non esecutato).



LOTTO QUATTRO

L'immobile sito in Buccino (SA) alla contrada Ponte Piccolo n.21, in Catasto Fabbricati al Foglio **47**, Particella **572**, Sub **2** (Originariamente edificato al Foglio 47, Particella 184); ed i Fondi in Catasto Terreni al Foglio **53**, Particelle **699** e **707**.

Per la quota di **1/2** a seguito di:

- (1/4) Atto del Notaio Carlo Sarno del 06/01/1972, Repertorio n.30169; Trascritto il 01/02/1972 ai nn.2866/2524.

*Pervenuto dal Sig. **OMISSIS** per la quota di 1/4.*

(I beni pervenuti prima della riforma del 20 settembre del 1975, (L.19/05/75 n. 151) si intendono acquisiti in regime patrimoniale di separazione dei beni).

- (1/4) Dichiarazione di Successione n.1076, volume 9990, presentata all'Agenzia delle Entrate di Eboli in data 22/11/2018; Trascritta a Salerno il 11/12/2018 ai nn.47805/36619.

Pervenuto dal coniuge OMISSIS (De Cuius).

I restanti diritti di proprietà sono di:

- (1/4) **OMISSIS** (non esecutato);
- (1/4) **OMISSIS** (non esecutato).

L'immobile sito in Buccino (SA) alla contrada Ponte Piccolo n.21; In Catasto Fabbricati al Foglio **47**, Par.lle **598** e **599** (graffate), Categoria **A/3**.

Per la quota di **2/3** a seguito di

- (1/6) Dichiarazione di Successione n.1076, volume 9990, presentata all'Agenzia delle Entrate di Eboli in data 22/11/2018; Trascritta a Salerno il 11/12/2018 ai nn.47805/36619.
- (1/2) COSTITUZIONE del 26/04/2013 protocollo n. SA0136620 in atti dal 26/04/2013 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3317.1/2013)

I restanti diritti di proprietà sono di:

- (1/6) **OMISSIS** (non esecutato);
- (1/6) **OMISSIS** non esecutato).

Nota: in merito alla originaria particella 183, da cui deriva la particella pignorata, non vi è nessun titolo di provenienza.



LOTTO CINQUE

I Fondi siti in Buccino (SA); In Catasto Terreni al Foglio **47**, Particelle **137**, **594** e **600**.

Per la quota di **1/2** a seguito di:

- (1/4) Atto del Notaio Carlo Sarno del 06/01/1972, Repertorio n.30169; Trascritto il 01/02/1972 ai nn.2866/2524.

Pervenuto dal Sig. OMISSIS per la quota di 1/4.

(I beni pervenuti prima della riforma del 20 settembre del 1975, (L.19/05/75 n. 151) si intendono acquisiti in regime patrimoniale di separazione dei beni).

- (1/4) Dichiarazione di Successione n.1076, volume 9990, presentata all'Agenzia delle Entrate di Eboli in data 22/11/2018; Trascritta a Salerno il 11/12/2018 ai nn.47805/36619.

Nota Esperto: Nella successione della coniuge OMISSIS è stato riportato erroneamente la quota di $\frac{1}{2}$ mentre la quota appartenente al de cuius è di $\frac{3}{4}$.

I restanti diritti di proprietà sono di:

- (1/4) OMISSIS (non esecutato);
- (1/4) OMISSIS (non esecutato).



QUESITO N° 6 – Eventuale divisione dei beni

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

○○○

Pag. 31 a 55

Con la presente relazione si procede alla valutazione del lotto 1 e del lotto 2. Il lotto 1 (deposito) è pignorato al 100%, mentre il lotto 2 (terreno agricolo) è pignorato per la quota di 2/3, mentre i restanti 1/3 sono di proprietà dei due figli dell'esecutato.

Essendo il Lotto 2, un terreno agricolo in particolare coltivato a uliveto, lo stesso non può essere diviso (onde evitare l'eccessiva parcellizzazione dei terreni agricoli). Avendo calcolato il valore pari a € 22.000,00 si ha:

- Debitore (2/3) = € 14.666,00;
- Comproprietario (1/6) = € 3.666,00;
- Comproprietario (1/6) = € 3.666,00.



QUESITO N° 7 – Stato di possesso dei beni

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Pag. 32 a 55

○○○

✚ Dalle indagini effettuate sullo **stato di possesso dei beni** è emersa che tutti i lotti, sono in possesso la seguente situazione:

Lotto 1	Deposito	Occupato , in possesso dell'esecutato;
Lotto 2	Terreno Agricolo	Libero , in possesso dell'esecutato e da un comproprietario;
Lotto 3	Terreno Agricolo più Fabbricato non agibile	Libero , in possesso dell'esecutato e da un comproprietario ;
Lotto 4	Terreno Agricolo più vari fabbricati e prefabbricati	Occupato , dall'esecutato e da un comproprietario;
Lotto 5	Terreno Agricolo più vari fabbricati compreso quello residenziale	Occupato , dall'esecutato e da un comproprietario;



Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico così come attestato dal nel certificato rilasciato dall'Uff. Giunta Regionale della Campania del 19.10.2020 (Allegato 08).

Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale, così come attestato dal certificato rilasciato dall'Uff. Demanio dello Stato della Regione Campania ricevuto il 09.10.2020 (Allegato 08).

Nella certificazione viene riportato che del Comune di Buccino, al Foglio 54, Particelle 5, 7, 70 e 71 (lotto 2) e Foglio 53, Particelle 699 e 707 (lotto 5); in passato lo Stato vantava dei diritti di proprietà concedente fin dall'origine, ma che, all'attualità, non risulta visibile a causa di passaggi catastali intermedi da verificare. L'Agenzia del Demanio non ha agli atti, documentazione tale da giustificare detta cancellazione.

Da verifiche effettuate sui diritti riportati in catasto, è emersa la seguente situazione:

Lotto 1	Fabbricato in San Gregorio Magno, Foglio 28, Particella 4089, Sub 2
	<i>Nessun Gravame;</i>
Lotto 2	Terreno in Buccino Foglio 54, Particella 5
	- Sottoposto a servitù telefonica da parte di Telecom Italia S.p.a. come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Della Repubblica Italiana del 7/12/2019 n.144, pag.61 (allegato 08)
	Terreno in Buccino Foglio 54, Particella 6
	<i>Nessun Gravame;</i>
	Terreno in Buccino Foglio 54, Particella 7
	<i>Nessun Gravame;</i>

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Lotto 3	Terreno in Buccino Foglio 54, Particella 70
	- Sottoposto a servitù telefonica da parte di Telecom Italia S.p.a. come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Della Repubblica Italiana del 7/12/2019 n.144, pag.61(allegato 08);
	Terreno in Buccino Foglio 54, Particella 71
	Nessun Gravame
	Fabbricato in Buccino Foglio 46, Particella 537, Sub 1
	Nessun Gravame;
	Terreno in Buccino Foglio 46, Particella 536
	Nessun Gravame;

Lotto 4	Fabbricato in Buccino Foglio 47, Particella 572, Sub 2
	Livellario per 1/4 fino al 01/01/2018; – Ente Comunale Assistenza di Buccino Concedente in parte fino al 01/01/2018; – Parrocchia di S. Croce con Sede in Riccò 80015710116 Concedente in parte fino al 01/01/2018
	Fabbricato in Buccino Foglio 47, Particelle 598 e 599 graffate (Ex particelle 183 e 184)
	Enfiteusi per 1/2 fino al 01/01/2018; Concedente Consorzio Dell'Acquedotto Dell'Alburno Demanio Dello Stato con sede in Napoli 00000000018 (4) Diritto del concedente per 1/1 fino al 01/01/2018.
	Terreno in Buccino Foglio 47, particella 137
	Enfiteusi per 1/2 fino al 01/01/2018; Concedente Parrocchia di S Croce con sede in La Spezia 80015710116 (4) Diritto del concedente per 1/1 fino al 01/01/2018.
	Terreno in Buccino Foglio 47, particella 594 (Ex particelle 84)
	Enfiteusi per 1/2 fino al 01/01/2018; Concedente Parrocchia di S. Croce con sede in La Spezia 80015710116 (4) Diritto del concedente per 1/1 fino al 01/01/2018.
	Terreno in Buccino Foglio 47, particella 600 (Ex particelle 184)
	Enfiteusi per 1/2 fino al 01/01/2018; Concedente Parrocchia di S. Croce con sede in La Spezia 80015710116 (4) Diritto del concedente per 1/1 fino al 01/01/2018.
Nota	In data 09/04/2013 il Comune di Buccino Autorizza la cancellazione del livello sui terreni al foglio 47, particelle 84, 137 e 184 (allegato 08).



	✓ La particella 184 è stata soppressa. (22/04/2013) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 47 particella 84 - foglio 47 particella 183 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 47 particella 594 - foglio 47 particella 595 - foglio 47 particella 596 - foglio 47 particella 597 - foglio 47 particella 598 - foglio 47 particella 599 - foglio 47 particella 572 - foglio 47 particella 600 - foglio 47 particella 601
	✓ La particella 183 è stata soppressa. (22/04/2013) La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 47 particella 596 - foglio 47 particella 597 - foglio 47 particella 598 - foglio 47 particella 599

Lotto 5	Terreno in Buccino Foglio 53, Particella 699
	<i>Nessun Gravame;</i>
	Terreno in Buccino Foglio 53, Particella 707
	<i>Nessun Gravame;</i>



QUESITO N° 8 – Probabile canone di locazione

Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;

Pag. 36 a 55

○○○

Lotto 1: Deposito in San Gregorio Magno (SA), viste le condizioni, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, visto che è raggiungibile solo ed esclusivamente attraverso un sentiero pedonale, pertanto non può essere utilizzato come box-garage, ma bensì solo come deposito, si attribuisce come più probabile canone di locazione mensile di € 30,00.

Lotto 2: Terreno agricolo in Buccino (SA), coltivato ad Uliveto, viste le condizioni, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce come più probabile canone di locazione mensile di € 20,00.

QUESITO N° 9 – Regime patrimoniale del debitore

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

○○○

Dal Certificato di Stato Civile del 23.02.2021, rilasciato dal Comune di Buccino (SA), l'esecutato, Sig. OMISSIS, risulta **vedovo** (allegato 10).



QUESITO N° 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente

Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

Pag. 37 a 55

ooo

Da indagini effettuate dal Sottoscritto Esperto, risulta che il:

- Lotto 1: ✓ Non fa parte di un condominio costituito;
- Lotto 2: ✓ Non fa parte di un condominio;
✓ Le particelle 5 e 70, sono sottoposti a servitù telefonica da parte di Telecom Italia S.p.a. (allegato 08).
- Lotto 3: ✓ Non fa parte di un condominio;
✓ Ricade in Area di rispetto coste e corpi idrici (Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. a), b), c) del Codice (allegato 06);
- Lotto 4: ✓ Non fa parte di un condominio;
✓ Molto probabilmente al di sotto passa l'acquedotto pubblico;
- Lotto 5: ✓ Non fa parte di un condominio;
✓ Molto probabilmente al di sotto passa l'acquedotto pubblico;

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



QUESITO N° 11 – Formalità e vincoli da cancellare

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni:

Pag. 38 a 55

○○○

✚ Dalle ispezioni Ipotecarie, per immobile e per soggetto, effettuata dal sottoscritto (allegati 16 e 17), nel ventennio precedente sono emerse le seguenti formalità:

❖ Per Soggetto:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/2002 - Registro Particolare 21085 Registro Generale 28501 - Pubblico ufficiale GAMBALDI ANGELA Repertorio 33508 del 25/07/2002 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in BUCCINO (SA)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/2007 - Registro Particolare 11772 Registro Generale 19100 - Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 149854/26508 del 30/03/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in BUCCINO(SA)
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7458 del 12/03/2008.
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/03/2008 - Registro Particolare 7458 Registro Generale 10749 - Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 151146/27258 del 05/03/2008 - ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA Immobili siti in BUCCINO(SA)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11772 del 2007.
4. ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2013 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 15118 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO - SEZ. DIST. EBOLI Repertorio 634/2012 del 01/08/2012. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUCCINO(SA) SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico



5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/06/2013 - Registro Particolare 17605 Registro Generale 21369 Pubblico ufficiale PESSOLANO GIUSEPPINA Repertorio 20783/10623 del 23/05/2013 ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE EX LEGE 219/81 Immobili siti in SAN GREGORIO MAGNO(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2013 - Registro Particolare 23026 Registro Generale 27705 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3476/2013 del 10/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in BUCCINO(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/12/2018 - Registro Particolare 36619 Registro Generale 47805 Pubblico ufficiale EBOLI Repertorio 1076/9990 del 22/11/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in BUCCINO(SA)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2019 - Registro Particolare 9815 Registro Generale 12638 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 2393/2019 del 27/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BUCCINO(SA), SAN GREGORIO MAGNO(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2021 - Registro Particolare 2906 Registro Generale 3606 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 31375/13386 del 23/01/2021 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in BUCCINO(SA) SOGGETTO DONANTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

❖ Per immobili:

LOTTO 1:

1. TRASCRIZIONE del 27/02/2012 - Registro Particolare 6805 Registro Generale 8000 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 135/9990 del 09/02/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico



2. TRASCRIZIONE del 18/06/2013 - Registro Particolare 17605 Registro Generale 21369 Pubblico ufficiale PESSOLANO GIUSEPPINA Repertorio 20783/10623 del 23/05/2013 ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE EX LEGE 219/81

Nota disponibile in formato elettronico

Pag. 40 a 55

3. TRASCRIZIONE del 28/03/2019 - Registro Particolare 9815 Registro Generale 12638 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 2393/2019 del 27/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.

LOTTO 2:

1. TRASCRIZIONE del 29/07/2002 - Registro Particolare 21085 Registro Generale 28501 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 33508 del 25/07/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 26/04/2013 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 15118 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO - SEZ. DIST. EBOLI Repertorio 634/2012 del 01/08/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 600,00.



3. TRASCRIZIONE del 26/07/2013 - Registro Particolare 23026 Registro Generale 27705 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3476/2013 del 10/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.

4. TRASCRIZIONE del 28/03/2019 - Registro Particolare 9815 Registro Generale 12638 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 2393/2019 del 27/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SARÀ CANCELLATA con un costo approssimativo di circa € 500,00.



QUESITO N° 12 – Visure catastali e ipotecarie

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per l'immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Pag. 42 a 55

○○○

✓ VISURE CATASTALI (allegato 05a)

Sono state acquisite le visure catastali di tutte le particelle oggetto di pignoramento, e formano l'allegato 05a della presente relazione.

✓ **LOTTO 1:** Deposito in San Gregorio Magno, F. 28, Part. 4089, Sub 2

Visura Catastale: conforme

Planimetria catastale:

Planimetria Catastale	Stato dei Luoghi
Difformità Catastali: verificata ad eccezione dell'altezza interna	

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



- ✓ **LOTTO 2:** Terreno ubicato in Buccino, identificato in Catasto Terreni al Foglio 54, Part.lle 5, 6, 7, 70 e 71;

Visura Catastale: da aggiornare a seguito di integrazione successione.

Quota pignorata 2/3 coincide con quota di proprietà effettiva, ma attualmente il debitore risulta erroneamente proprietario della intera quota. Tali particelle non risultano essere state riportate nella successione della coniuge pur essendo quest'ultima proprietaria di 1/2. Pertanto per la continuità delle trascrizioni si necessita di una integrazione della successione.

Pag. 43 a 55

- ✓ **LOTTO 3, 4 e 5:**

Criticità già evidenziate da pagina 19 a pagina 23.

- ✓ **VISURE IPOTECARIE IN FORMA SINTETICA, INTEGRALE**

Sono state acquisite le visure ipotecarie delle particelle oggetto di pignoramento che costituiscono il lotto 1 e 2, e formano l'allegato 16 e 17 della presente relazione.

Da un confronto tra le stesse risulta:

- LOTTO 1: nessuna discrasia;
- LOTTO 2: nessuna discrasia.



QUESITO N° 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi 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. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condo Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 N. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Pag. 44 a 55

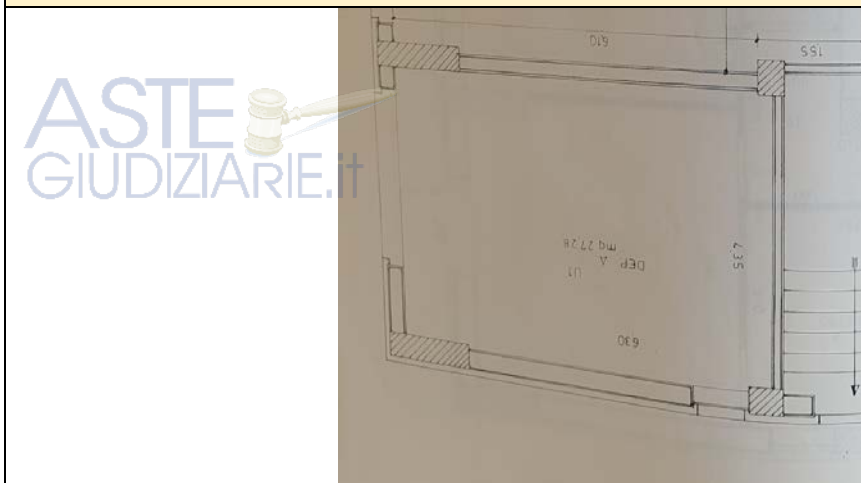
Per i **Fabbricati** risulta esservi:

Lotto 1: Allegati 06 e 14	➤ Concessione Edilizia connessa all'assegnazione dei contributi ex legge 219/81 e successive, del 25/05/1989, Prot. n.4377, Pratica n.1831 del Reg. ➤ Variante in corso d'opera senza assegnazione contributo, del 10/03/1992, Prot. n.2121, Pratica n.1831. ➤ Ricade nel centro storico del Comune di San Gregorio Magno.
Lotto 3:	➤ Fabbricato non agibile da demolire.
Lotto 4:	➤ Non risultano titoli presso l'ufficio tecnico.
Lotto 5:	➤ I fabbricati non risultano pignorati



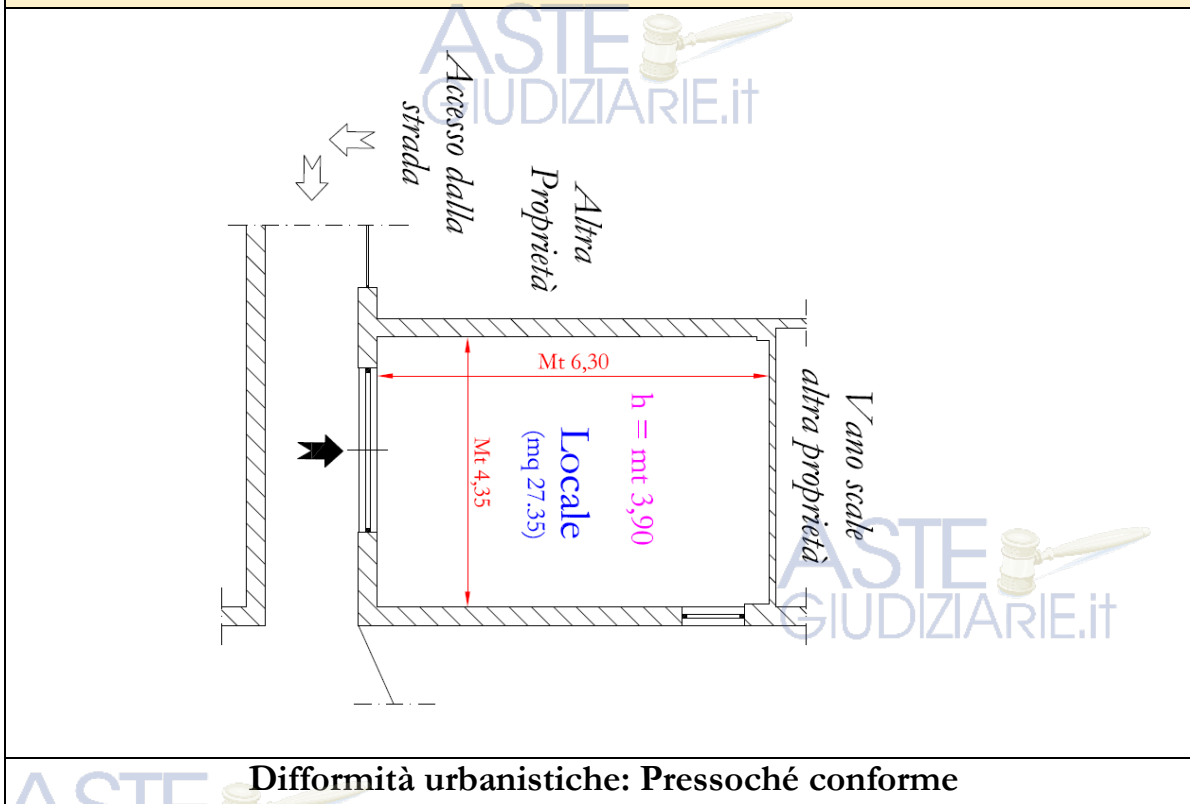
Lotto Uno - San Gregorio Magno, Foglio 28, Particella 4089, Sub 2, Cat. C/2

Grafici di Progetto



Pag. 45 a 55

Stato dei Luoghi



Difformità urbanistiche: Pressoché conforme

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 15), risulta che tutti i **Terreni** in Buccino ricadono in ambito Extraurbano, Zona omogenea E, nello specifico:

Lotto F./Particella	Agricola	Vincoli e aree soggette a tutela ai sensi del D.Lgs 42/04
Due 54/5 54/6	E2 (seminative e a frutteto)	AdB Rischio frane R3
54/7	345,33 mq - E2 (seminative e a frutteto) 254,30 mq - E1 (aree boschive, pascoli e incolte)	AdB Rischio frane R3
54/70	E2 (seminative e a frutteto)	25,37 mq - AdB Rischio frane R2 1405,13 mq - AdB Rischio frane R3
54/71	E2 (seminative e a frutteto)	AdB Rischio frane R3
Tre 46/536	4.369,42 mq - Ev (sottoposta a vincolo di rispetto ambientale) 139,31 mq - E2 (seminative e a frutteto)	- Vincolo Idrogeologico R.D.L.gs 30/12/1923 n.3267 3517,31 mq - AdB Rischio frane R2
Quattro 47/137 47/594 47/600	E2 (seminative e a frutteto)	AdB Rischio frane R3
Cinque 53/699	E2 (seminative e a frutteto)	AdB Rischio frane R2
53/707		612,27 mq - AdB Rischio frane R2



QUESITO N° 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, nonché tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Pag. 47 a 55

○○○

✓ Criterio di stima: Appartamenti.

Stima del più probabile valore di mercato dei fabbricati:

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle*

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

 $S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

Pag. 48 a 55

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per i Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- Nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- Nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

- Del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- Del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e ragguagli, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici:



Calcolo Superficie Commerciale				
Lotto	Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
1	Deposito	30,90	/	30,90

VALORI DI MERCATO RILEVATI (allegato 13)

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre I

Provincia: SALERNO

Comune: San Gregorio Magno (SA)

Fascia/zona: Suburbana: Centrale/CENTRO STORICO - MUNICIPIO

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)	
		Min	Max
Box	Normale	390,00	455,00

Da indagini di mercato, i valori riportati dall'OMI risultano inferiore, pertanto verrà preso in considerazione un valore di mercato medio di **€ 550,00**.

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.



Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo determinato un valore di mercato medio da indagini di mercato, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

Pag. 50 a 55

$$V = V_{\max} \times S_c \times C_i$$

Calcolo Del Valore					
Lotto	Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€)
1	Deposito	550,00	30,90	1	16.995,00

Detrazioni:

- ✓ Mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C., si applica al valore di mercato una riduzione pari al 10%, considerata anche la vendita all'asta e non in mercato libero:

$$\text{Valore Base D'sta} = 16.995,00 - 1.699,50 = \text{€ } 15.296,00 \approx \text{€ } 15.000,00$$



✓ Criterio di stima: Terreni.

Stima del più probabile valore di mercato:

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Il sottoscritto Esperto, considerando i Valori Fondiari Medi dell'anno 2020 della Zona n°6 e i Valori Agricoli Medi della provincia, rilevati dall'Agenzia del territorio dell'anno 2005, Regione Agraria n°7 che comprendono il Comune di Buccino, effettuate indagini di mercato su siti specializzati (allegato 13), si applica ai terreni agricoli un valore pari a **7,00 €/Mq.**

Pertanto si Avrà:

Lotto **2** Mq 3.896 x € 7,00 = € 27.272,00

Detrazioni:

- ✓ Mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C., si applica al valore di mercato una riduzione pari al 10%, considerata anche la vendita all'asta e non in mercato libero: € 2.727,00;
- ✓ Servitù Telefonica: € 3.000,00;

Valore Base D'sta = 27.272,00 - 2.727,00 - 3.000,00 = € 21.545,00 ≈ € **22.000,00**

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Tabella riepilogativa prezzo base d'asta dei lotti:

LOTTO 1 (deposito) in San Gregorio Magno (SA)	€ 15.000,00 (Euro Quindicimila/00)
LOTTO 2 (Uliveto) in Buccino (SA)	€ 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)

Pag. 52 a 55

Per il LOTTO 2 si ha:

- **Debitore (2/3) = € 14.666,00 (Euro Quattorticimilaseicentosessantasei/00);**
- **Comproprietario (1/6) = € 3.666,00;**
- **Comproprietario (1/6) = € 3.666,00.**

QUESITO N° 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato);

○○○

Dal sopralluogo effettuato, risulta che il lotto 1 è occupato da materiale vario, e si può considerare una cifra idonea in risposta al quesito pari a € 1.000,00 (Euro mille/00).



4. PARTE RIASSUNTIVA

LOTTO UNO:

- 1) Piena proprietà di un Deposito, ubicato in San Gregorio Magno (SA) al vicolo settimo di Via Menza s.n.c. Confinante a Nord-Est: con altra proprietà; Nord-Ovest: con altra proprietà; Sud-Est: con Vicolo 7° Menza; Sud-Ovest: con Viale di accesso. Superficie Calpestabile 27,35. Indentificato in Catasto Fabbricati al Foglio **28**, Particella **4089**, Sub **2**, un vano, piano sottostrada.
- 2) Di proprietà dell'esecutato, per la quota di 1/1 a seguito di Atto di individuazione catastale del Notaio Giuseppina Pessolano del 23/05/2013, Repertorio n.20783; trascritto il 18/06/2013 ai nn. 21369/17605.
- 3) Non risultano comproprietari.
Il lotto è gravato da: Pignoramento immobiliare trascritto a Salerno il 28/03/2019, ai nn.12638/9815.
- 4) Il lotto è occupato dall'esecutato.
- 5) Edificato in virtù di: Concessione Edilizia connessa all'assegnazione dei contributi ex legge 219/81 e successive, del 25/05/1989, Prot. n.4377, Pratica n.1831 del Reg. e Variante in corso d'opera senza assegnazione contributo, del 10/03/1992, Prot. n.2121, Pratica n.1831.
- 6) Il certificato di abitabilità non è presente.
- 7) Il valore del bene da porre a base d'asta è di **€ 15.000,00 (Quindicimila/00)**.



LOTTO DUE:

- 1) Proprietà di 2/3 di un Terreno agricolo coltivato ad Uliveto. Ubicato in Buccino (SA) alla Contrada Ponte Piccolo s.n.c., Confinante Nord: con strada pubblica; Est: con particelle 680,274, 72 e 9; Sud: con particelle 69 e 104; Ovest: con particelle 103,160 e 104; Indentificato in Catasto Terreni al Foglio **54**, Particelle **5, 6, 7, 70 e 71** con un'estensione catastale totale di metri 3.896.
- 2) Di proprietà dell'esecutato, per la quota di 2/3 a seguito di Atto del Notaio Angela Gammaldi del 25/07/2002, Repertorio n.33508; Trascritto il 29/07/2002 ai nn.28501/21085.
- 3) Le restanti quote di comproprietà, sono di 1/6 ed 1/6 di altri due comproprietari.
Il lotto è gravato da:
 - Ipoteca giudiziale iscritta a Salerno il 26/04/2013, ai nn.15118/1340;
 - Pignoramento immobiliare trascritto a Salerno il 26/07/2013, ai nn.27705/23026;
 - Pignoramento immobiliare trascritto a Salerno il 28/03/2019, ai nn.12638/9815.
- 4) Il lotto è libero.
- 5) Il lotto Ricade in ZONA AGRICOLA - ZONA E2 (seminative e a frutteto).
- 6) Il valore del bene da porre a base d'asta è di **€ 14.666,00 (Euro Quattorticimilaseicentosessantasei/00)**



CONCLUSIONI

Si precisa che il sottoscritto Esperto, con la presente ha stimato i lotti 1 e 2, mentre per i restanti lotti 3, 4 e 5 non sono stati stimati, in quanto sono state riscontrate una serie di criticità, pertanto il sottoscritto rimane in attesa di indicazioni da parte del Giudice Esecutore.

Pag. 55 a 55

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 55 pagine dattiloscritte e da n° 18 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

Nocera Superiore 26 febbraio 2021

L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa