



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°128/2018**

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Maria Elena Del Forno

Udienza G.E. modalità di vendita 04/12/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

PARTE RICORRENTE

(Creditore Procedente):

**Banca Popolare di Bari s.c.p.a.**

Corso Cavour,19- BARI

(P.IVA:00254030729)

(Rappr. e difesa):

**Avv. Loreto D'Aiuto**

Tel. 089.227407

P.E.C.: info@pec.studiolegaledaiuto.it

Corso Garibaldi, 148- 84135 Salerno (SA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Creditore Intervenuto:

**Banca di Credito Cooperativo di Aquara s.c.p.a.**

Via Garibaldi,5- Aquara (SA)

(P.IVA:00639000652)

(Rappr. e difesa):

**Avv. Carmine Sparano**

Tel. 0828.728112

P.E.C.: avvcarminesparano@pec.ordineforense.salerno.it

Via Magna Graecia, 179- Capaccio-Paestum (SA)

CONTROPARTE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*II C.T.U.*

*ing. Barbara Marra*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- ❖ Premessa e formulazione quesiti del mandato pag.5
- ❖ Individuazione Lotto pag.8
- ❖ Risposte ai quesiti pag.9
- ❖ Quesiti 1-2-3 pag.9
  1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza 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 17;
  3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 17.
- ❖ Quesito 4 pag.10
  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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.
- ❖ Quesito 5 pag.22
  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.
- ❖ Quesito 6 pag.23
  6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione innatura 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.
- ❖ Quesito 7 pag.24
  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 all'esistenza di contratti 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.
- ❖ Quesito 8 pag.25

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.

## ❖ Quesito 9

pag.26

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 notazione.

## ❖ Quesito 10

pag.27

10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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 ed 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).

## ❖ Quesito 11

pag.28

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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.

## ❖ Quesito 12

pag.30

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

## ❖ Quesito 13

pag.32

13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà incorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

## ❖ Quesito 14

pag.34

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 agenzia 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 forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di

bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

## ❖ Quesito 15

pag.39

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.

## ❖ Quesito 16

pag.40

16. Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste.

## ❖ Quesito 17

pag.45

17. Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.

## ❖ Congedo C.T.U.

pag.46

## ❖ Elenco Allegati

pag.47

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U.

ing. Barbara Marra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Alla cortese Attenzione del  
**Preg.mo Giudice dell'Esecuzione**  
**Dr.ssa M.E. Del Forno**  
Terza Sez. Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: **Esecuzione Immobiliare n°128/2018**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N° 128/2018**

PROMOSSA da  
**Banca Popolare di Bari s.c.p.a.**  
Corso Cavour, 19- BARI  
(P.IVA:00254030729)

**CONTRO**

**LA SIG.RA:**

**PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI DEL MANDATO**  
**C.T.U.**

La sottoscritta ing. Barbara Marra nata a Salerno il 30/04/1985, C.F.: MRRBBR85D70H703B, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Salerno col n.491/B, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno, con domicilio in **San Cipriano Picentino** alla via **Vicenza n.8, p.co Filetta int. 32 C.A.P.: 84099** TEL.089/881086, cell. 327.1606877, e-mail: marrabarbara@gmail.com – p.e.c.: barbara.marra@ordingsa.it, a seguito del decreto di nomina in data **18/06/2018** (cfr. All.1A e Atti del **Procedimento**), in qualità di esperto riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G.E., di seguito integralmente riportati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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 senza 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 17 ;
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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 17;

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 all'esistenza di contratti 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 notazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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 ed 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 ed 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 immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 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 5D.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 agenzia 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 forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore 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 materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
17. Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO**

Analizzata la Documentazione Ipotecaria, il C.T.U. dunque

### **INDICA**

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare n° 128/2018 e di stima** con il nome di:

#### **LOTTO UNICO (E.I. 128/2018):**

**FABBRICATO UNIFAMILIARE con STALLA** sito in località Trappi snc del Comune di San Gregorio Magno e consistente in un **appartamento per civile abitazione distribuito su due livelli** e composto: **al piano terra** da ampio vano cucina, contiguo al vano cantina e al forno a legna, e da un piccolo servizio igienico esterno ricavato nel sottoscala e un vano lavanderia (*non assentito*) per una **sup. utile complessiva pari a circa 52,44 mq**; **al piano primo** da n.2 vani utili e n.1 accessorio: ingresso, due camere da letto e un W.C per una **sup. utile complessiva pari a circa 41,44 mq** con altezza utile **2,85 m**, e fronte d'affaccio libero su tutti i lati. In particolare il piano primo è dotato di piccolo terrazzino sul prospetto sud-ovest, *non assentito*.

#### **IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

Unità immobiliare "Abitazione di tipo civile" censito all'**N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA), Foglio 22, p.lla 597, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale 309,87 €.**

**STALLA** sito in in località Trappi snc del Comune di San Gregorio Magno, al piano T, composto da unico vano per una **sup. utile complessiva pari a circa 15,15 mq**, con altezza utile **2,60 m** e piccola corte pertinenziale tenuta ad aia.

#### **IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

Unità immobiliare "stalla" censito all'**N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA), Foglio 22, p.lla 599, cat. C/6, classe 12, sup. 14 mq, rendita catastale 15,18 €.**

**VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 46.500,00 €.**

**NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO: Il CTU ha inteso configurare un lotto unico in quanto le due parti che lo costituiscono risultano contigue tra loro, e in particolare la stalla part. 599 risulterebbe soltanto piccolo fabbricato accessorio all'abitazione. D'altra parte il valore di mercato stimato in rapporto con l'esposizione debitoria non consentirebbe la riduzione del pignoramento.**

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
Il C.T.U.  
ing. Barbara Marra

Segue la **Risposta ai quesiti del mandato**: →

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

- Quesito 1** se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- Quesito 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 17 ;
- Quesito 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 17.

Dal confronto incrociato tra:

**-Atto di Pignoramento immobiliare** in *All.2A* del 23/03/2018 rep. 2539/2018;(cfr: *all.2a*)

**-Trascrizione del Pignoramento del 20/04/2018 R.G.15737 R.P.12331**, a favore di Banca Popolare di Bari scpa (creditore procedente) e contro la Sig.ra (debitrice) per l'importo di € 41.766,71 oltre interessi e spese successive sul lotto Unico (fabbricato per civile abitazione con stalla N.C.E.U. San Gregorio Magno fl. 22 part.lle 597-599), per il diritto di proprietà piena ed esclusiva.

**-Certificazione notarile a nome del notaio dr. Eliodoro Giordano del 13/06/2018.**

### **RISULTA**

Che la documentazione ipocatastale relativa al predetto bene **è in regola, completa e idonea** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni C.T.U.

Si rileva semplicemente che il pignoramento avrebbe potuto essere esplicitamente esteso alla part.600 in N.C.T. San Gregorio Magno fl.22 che permette di accedere alla stalla part.599 e di utilizzare gli ingressi esistenti alla cantina retrostante il vano giorno di piano terra dell'abitazione part.597. In ogni modo l'ipoteca giudiziale del 2017, alla base del titolo esecutivo, specifica nella sezione D della nota di trascrizione l'estensione del vincolo ipotecario a tutte le accessioni, pertinenze, adiacenze, diritti, servitù e quote condominiali. Se ciò non bastasse è possibile creare ex novo varchi di intercomunicazione zona giorno-cantina e stalla-strada traversa S.P.26b che permettano alle componenti del lotto unico di svincolarsi dal passaggio sulla part.600 non esplicitamente pignorata. Pertanto non sussisterebbero motivi ostativi o caratteri di interclusione che ostacolino la messa in vendita del lotto unico.

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
Il C.T.U.  
ing. Barbara Marra

Segue il **Quesito 4 su Descrizione Lotto unica**→

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

**Quesito 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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.

### **DATI CATASTALI LOTTO UNICO**

#### **LOTTO UNICO (E.I. 128/2018):**

**FABBRICATO UNIFAMILIARE con STALLA** sito in località Trappi snc del Comune di San Gregorio Magno e consistente in un **appartamento per civile abitazione distribuito su due livelli** e composto: **al piano terra** da ampio vano cucina, contiguo al vano cantina e al forno a legna, e da un piccolo servizio igienico esterno ricavato nel sottoscala e un vano lavanderia (*non assentito*) per una **sup. utile complessiva pari a circa 52,44 mq**; **al piano primo** da n.2 vani utili e n.1 accessorio: ingresso, due camere da letto e un W.C per una **sup. utile complessiva pari a circa 41,44 mq** con altezza utile **2,85 m**, e fronte d'affaccio libero su tutti i lati. In particolare il piano primo è dotato di piccolo terrazzino sul prospetto sud-ovest, *non assentito*.

#### **IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

Unità immobiliare "Abitazione di tipo civile" censito all'**N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA), Foglio 22, p.lla 597, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale 309,87 €.**

**STALLA** sito in in località Trappi snc del Comune di San Gregorio Magno, al piano T, composto da unico vano per una **sup. utile complessiva pari a circa 15,15 mq**, con altezza utile **2,60 m** e piccola corte **pertinenziale** tenuta ad aia.

#### **IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

Unità immobiliare "stalla" censito all'**N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA), Foglio 22, p.lla 599, cat. C/6, classe 12, sup. 14 mq, rendita catastale 15,18 €.**

**VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 46.500,00 €.**

#### **NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:**

- Sul Lotto Unico esecutato **non insistono altri pignoramenti né altre procedure espropriative all'infuori della presente procedura esecutiva E.I. 128/2018** incardinata sul pignoramento del 26/03/2018 rep. 2539/2018 trascritto il 20/04/2018 **R.G.15737 R.P.12331** che trae la sua ragion d'essere dall'**ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 30/08/2017 ai **R.G.33353 R.P. 4234**, sull'n.i. fl.22 part.lle 597-599.
- I **dati catastali** delle part. 597 e 599 coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Trascrizione, e sono riportate in Mappa Wegis correttamente.
- Le **visure storiche catastali** riportano correttamente sia il titolo di proprietà principale sia come intestatario la debitrice recando la annotazione sulla personalità dei beni.
- Le **planimetrie catastali risultano presenti agli atti del catasto urbano N.C.E.U.** Si fa presente che la **planimetria afferente all'abitazione part.597 è difforme rispetto al titolo edilizio**

concessorio: difatti al piano terra è stata edificato, in adiacenza al prospetto ovest del fabbricato, un vano lavanderia non assentito in concessione edilizia, la cui copertura costituisce terrazzo quindi abusivo al piano primo: detto vano non assentito è indicato in planimetria catastale come "legnaia". Inoltre non è stato rappresentato in planimetria catastale sul versante nord il vano che allo stato di fatto accoglie il forno a legna, nonostante la volumetria dello stesso sia stata assentita, come si evince dai grafici progettuali che lo indicano come "pollaio".

- La **mappa Wegis** riporta correttamente le sagome dell'intero compendio pignorato. Dal confronto con gli elaborati grafici progettuali del Titolo edilizio, in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto pur non rilevando incongruenze nella sola distribuzione dei vani interni dell'appartamento su due livelli e della loro destinazione d'uso rispetto all'ultima variante, riscontra difformità di sagoma e volumetria del fabbricato. Infatti, come già specificato, è stato edificato abusivamente un corpo di fabbrica a pianta trapezia in adiacenza al prospetto ovest (lavanderia+terrazzo), che costituisce quindi volumetria eccedente. Pur in mancanza di elaborato planimetrico, i confini del fabbricato part. 597 nonché quelli della stalla part.599 afferenti al lotto unico, risultano nettamente distinguibili e individuabili.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche di inquadramento territoriale del Lotto Unico demandando gli aspetti di dettaglio alla galleria grafico-fotografica in separato file, ugualmente oggetto di deposito telematico:

*Segue Inquadramento territoriale LOTTO UNICO:→*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO:**

Il **LOTTO UNICO** di cui alla presente E.I. 128/2018 consiste di **un appartamento per civile abitazione** ubicato nella zona suburbana E1 del Comune di San Gregorio Magno, in località Trappi, in zona a carattere prevalentemente agricolo, seppur **ben collegata infrastrutturalmente alle principali vie di comunicazione** come traspare dai precedenti **stralci toponomastici**.

Dagli stralci toponomastici di seguito riportati si evince la imminente **prossimità alla Strada Provinciale 26b** che permette di raggiungere in direzione Est tramite **la S.P.268b rapidamente sia le località periferiche e limitrofe** sia il **centro cittadino di San Gregorio Magno**, paese situato nell'Alta valle del Tanagro, al confine con la Basilicata e raggiungibile uscendo al casello di Contursi o di Sicignano degli Alburni dell'autostrada Salerno- Reggio Calabria, dalla quale dista circa 15 Km. La zona suburbana in cui è ubicato il fabbricato con stalla oggetto della seguente E.I. 128/2018 è a prevalente carattere agricolo e produttivo, pertanto il Lotto Unico non gode certamente della vicinanza alle attività commerciali e terziarie, seppur facilmente raggiungibili percorrendo la Strada Provinciale 26b.

Va altresì considerata la relativa prossimità alla stazione ferroviaria di Buccino, ubicata sulla linea Battipaglia-Potenza-Metaponto: il lotto dista circa 3 km da tale servizio. La viabilità di carattere locale e le distanze sono da considerarsi fattori di minusvalenza che sono stati contemperati dal sottoscritto Esperto nella stima del valore dell'immobile ed altresì del suo più probabile canone di locazione.

Il **Fabbricato Part.597, strutturato con pianta rettangolare, con copertura a falde inclinate e corpo scala esterno a doppia rampa, non** è dotato di impianto ascensore, e, dunque, la rampa di scale per l'accesso al piano primo afferente all'intera abitazione costituisce **barriera architettonica**. Si accede invece al **piano terra** dalla corte d'ingresso pertinenziale, la quale concede il passaggio, a mezzo di gradinata in pietra posta sul versante Nord-Ovest, al locale **stalla part.599**, a cui è attinente una piccola corte tenuta ad aia. Il percorso dall'abitazione all'aia tuttavia impegna la **part.600 non esplicitamente pignorata**. Fermo restando **il carattere pertinenziale della stalla rispetto all'abitazione, che giustificerebbe l'asservimento di fatto a passaggio coattivo**, se tuttavia sorgessero difficoltà nell'esercizio di tale servitù si potrebbe **ricavare l'accesso alla stalla part.599 direttamente dalla strada carrabile traversa della S.P.26b con oneri a carico dell'acquirente**, contemperati nella stima del valore a base d'asta.

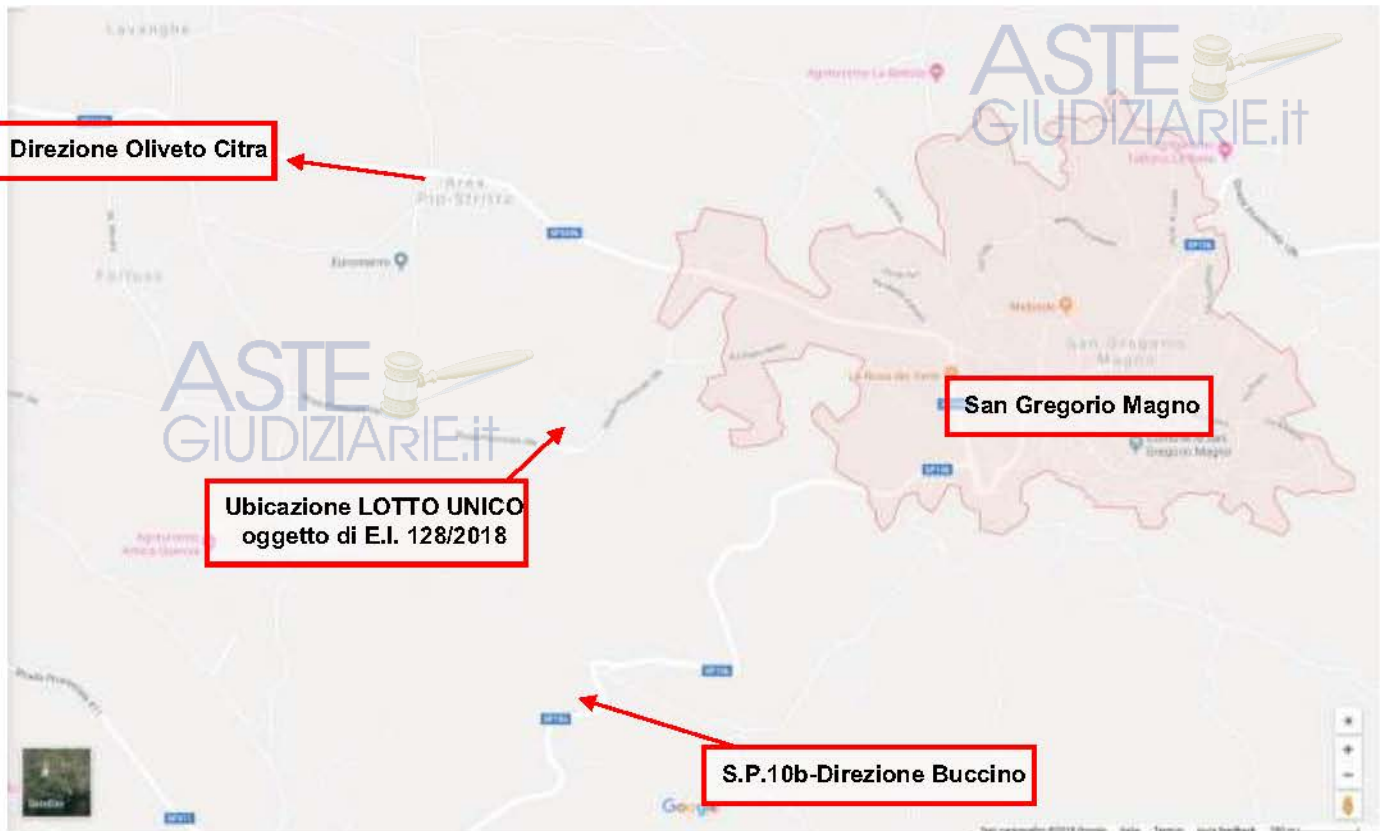
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Segue Stralcio Toponomastico di Dettaglio LOTTO UNICO:→

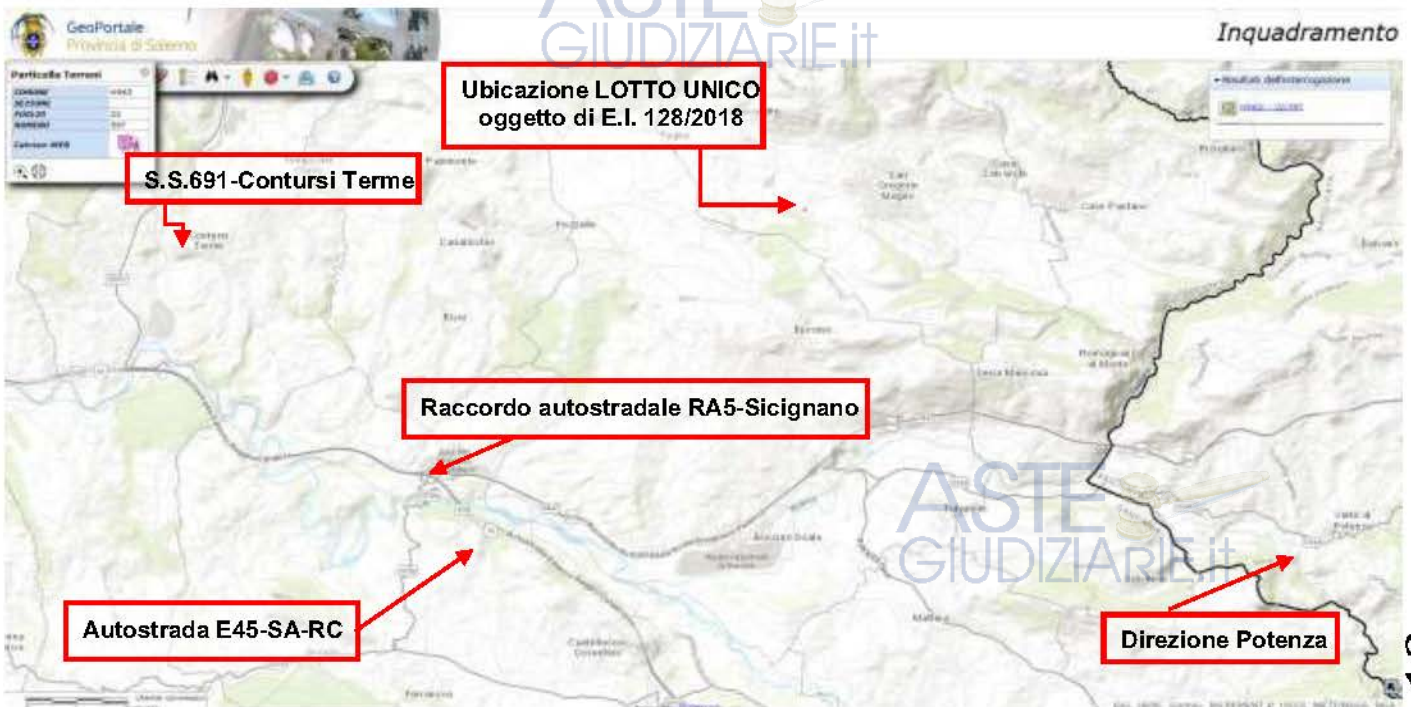
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



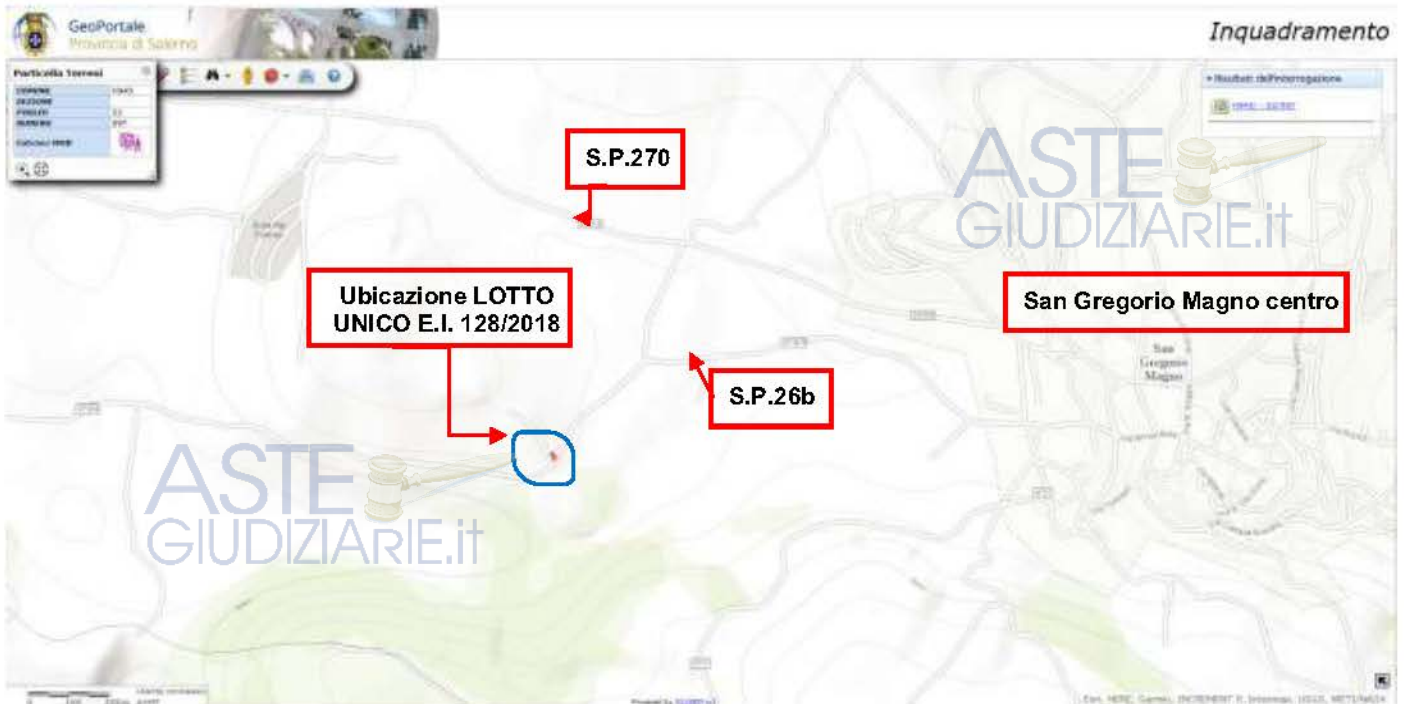
Il cespite oggetto di esecuzione è ubicato in località Trappi nel Comune di San Gregorio Magno (SA), nell'ambito della zona suburbana, come traspare dai seguenti stralci toponomastici:



Stralcio Toponomastico di inquadramento generale della località di ricaduta Lotto unico, con indicazioni su riferimenti territoriali, e viabilità generale (Fonte Google maps)



Stralcio Toponomastico di inquadramento generale del Fabbricato Part.597 e della stalla part.599, costituenti il Lotto Unico, con indicazioni sui riferimenti territoriali, e viabilità locale. La distanza da svincolo autostradale e stazione ferroviaria, pur rilevante, non è eccessiva. (Fonte Geoportale)



Stralcio Toponomastico di inquadramento di dettaglio Lotto Unico (abitazione civile part.597 e stalla part.599), con indicazioni, sui riferimenti territoriali, e viabilità locale. Dal lotto unico percorrendo la SP26b è facilmente raggiungibile il centro di San Gregorio Magno. (Fonte Geoportale)



Stralcio Toponomastico di inquadramento di dettaglio Lotto Unico (abitazione civile part.597 e stalla part.599), con indicazioni sulla viabilità locale provinciale. (Fonte Geoportale)



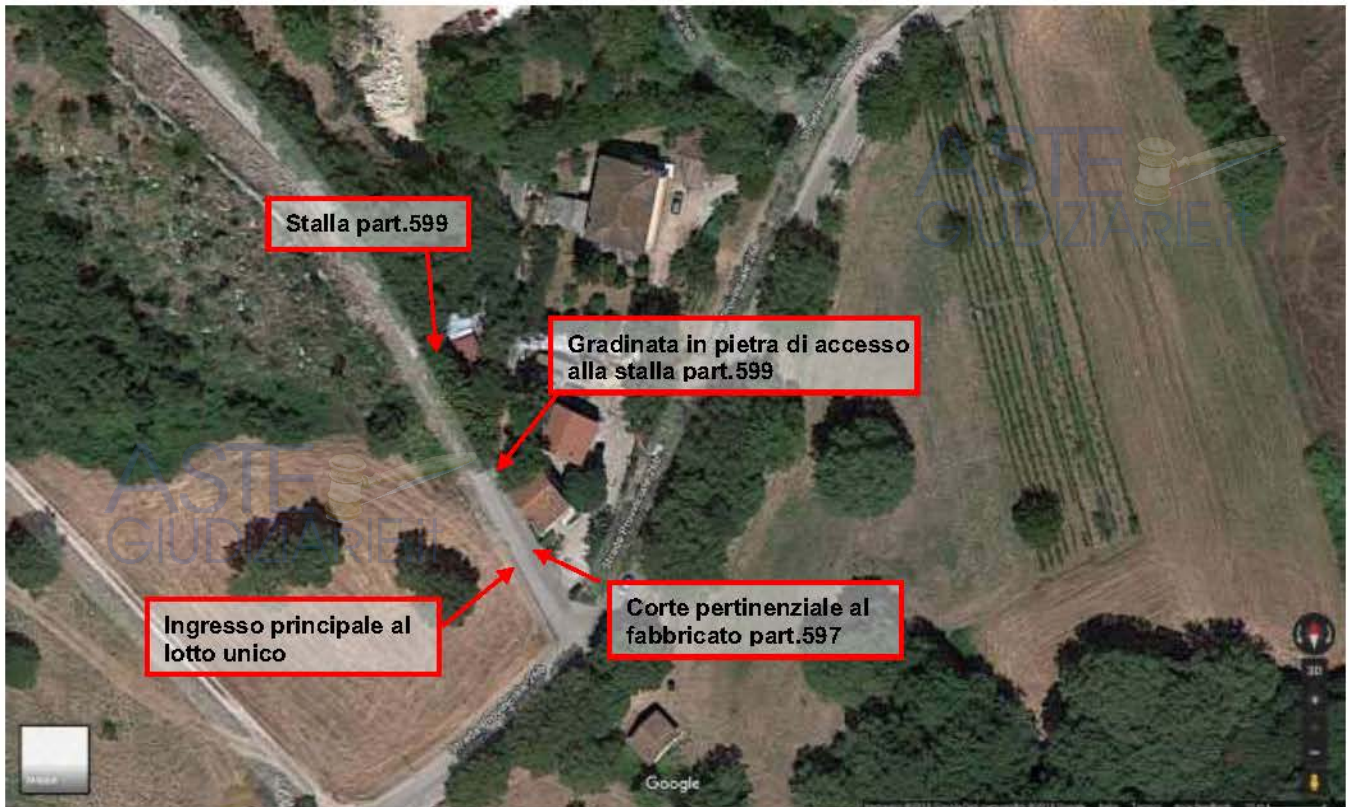


**Ortofoto di inquadratura generale Territoriale** (località Trappi del Comune di San Gregorio Magno) con indicazione dell'intero Lotto Unico, Fabbricato fl. 22 part. 597 e stalla part.599, con visione al contorno della zona suburbana a carattere eminentemente agricolo.



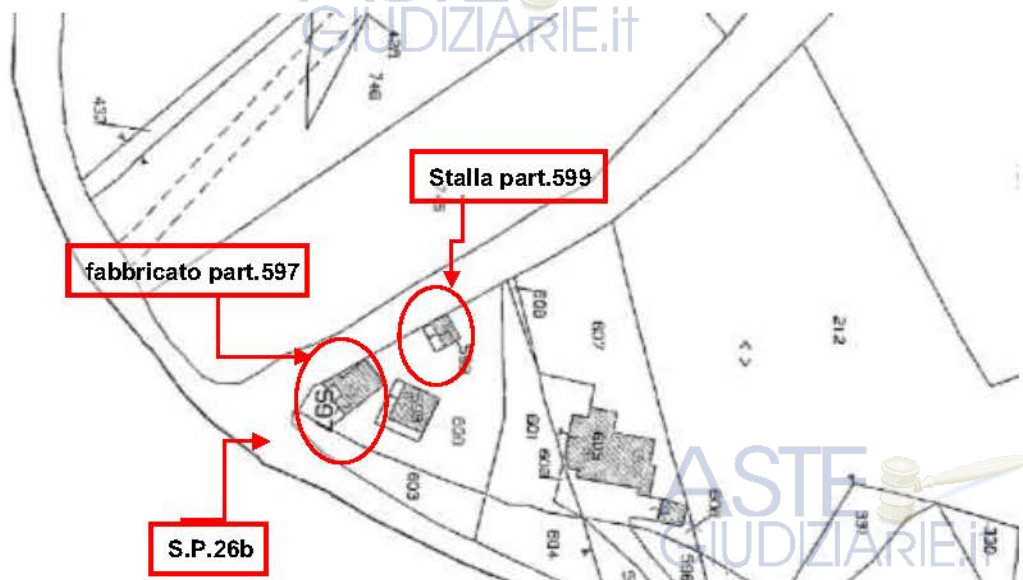
**Ortofoto di inquadratura Territoriale di dettaglio** con visione del Lotto unico Fabbricato part. 597 a cui è afferente la corte antistante, e stalla part.599 a cui è anteposto piccolo cortile. Il Lotto unico ricade in un triangolo di superficie delimitato dalla S.P.26b, strada provinciale primaria che consente di raggiungere velocemente il centro cittadino del Comune di San Gregorio Magno in direzione Est e le zone limitrofe, e da una strada interpodereale carrabile senza uscita che costeggia anche la stalla part.599 ubicata leggermente più a nord.





Si noti nel dettaglio l'ingresso principale che avviene a mezzo di cancello automatico all'intera abitazione del lotto unico, formato da un fabbricato per civile abitazione su due livelli non intercomunicanti con scala interna part.597, seppur costituenti unica abitazione, ed una stalla con piccola aia antistante afferente alla part.599 raggiungibile a mezzo scale e piazzale insistenti su part.600.

Il fabbricato nel suo complesso presenta pessime condizioni di manutenzione, in quanto non è mai stato oggetto né di consolidamento strutturale post-terremoto né di manutenzione ordinaria/straordinaria per la corretta conservazione delle caratteristiche edilizie necessarie e imprescindibili ad una sana e buona vivibilità.



Dallo Stralcio di Mappa Catastale generale del FL. 9 San Gregorio Magno (Salerno) (cfr. All. 10c in scala 1:2000), si evince chiaramente la presenza del perimetro sia del fabbricato abitativo sia della stalla, i confini, la localizzazione e le caratteristiche al contorno dell'intero lotto. Rimane la questione di accesso alla stalla che avviene percorrendo tramite scalinata e piazzale la part.600 non esplicitamente pignorata, seppure vi sarebbe possibilità di creare ex-novo varco diretto di accesso alla stalla dalla strada traversa della S.P.26b.



Data: 26/06/2018 - n. SA0146087 - Richiedente CTU ING. MARRA BARBARA - Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0402225 del 07/12/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gregorio Magno	
Contrada Trappl	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sesione:	La Manna Antonio
Foglio: 22	Iscritto all'albo:
Particella: 597	Geometri
Subalterno:	Prov. Salerno
	N. 4033

Scheda n. 1      Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Pianta piano terra

H= ml 2.60

Vano legnaia non assentito



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Pollaio assentito e non  
riportato in planimetria

Pianta piano primo

H= ml 2.60

Terrazzino non assentito,  
giustamente non rappresentato  
in planimetria catastale ma  
presente allo stato dei luoghi



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2018 - Comune di SAN GREGORIO MAGNO(H943) - < Foglio: 22 Particella: 597 > - Sub:  
LOCALITA' TRAPPI SNC piano: T-1;

Data: 26/06/2018 - n. SA0146087 - Richiedente CTU ING. MARRA BARBARA - Ultima Planimetria in atti  
Fot. scheda: 1 - Formato di acqu. A4(210x297) - Fatt. di scala: 1-1

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Data: 26/06/2018 - n. SA0146088 - Richiedente CTU ING. MARRA BARBARA - Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0402235 del 07/12/2006  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gregorio Magno  
Contrada Trappi

esv. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 22  
Particella: 599  
Subalterno:

Compilata da:  
La Manna Antonio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Salerno

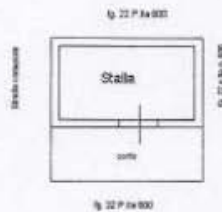
N. 4033

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pianta piano Seminterrato

H= mt 2.60



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Calcolo dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2018 - Comune di SAN GREGORIO MAGNO(H943) - < Foglio: 22 Particella: 599 > - Sub:  
LOCALITA' TRAPPI SNC piano: I.

Data: 26/06/2018 - n. SA0146088 - Richiedente CTU ING. MARRA BARBARA - Ultima Planimetria in atti  
Formato di arch.: Aut(210x297) - Formato di scala: 1:1

**Planimetrie catastali Lotto unico (appartamento piano terra e primo e stalla)** con indicazione delle difformità rispetto allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi e rappresentazione della distribuzione interna del piano terra e piano primo, della scala di collegamento esterna e della corte pertinenziale al fabbricato. E' rappresentata in planimetria catastale part. 597 anche il vano utilizzato come legnaia, non assentito (indicato in rosso); di contro non è riportato al livello primo il terrazzino a sommonte della stessa, anch'esso non assentito. E' indicata con giusta perimetrazione la corte antistante il prospetto principale, da considerarsi quindi area pertinenziale all'abitazione. La planimetria catastale dell'appartamento, salvo le difformità evidenziate, è conforme allo stato dei luoghi nell'articolazione degli spazi interni, così come la planimetria della stalla riporta correttamente la sagoma e la corte tenuta ad aia antistante l'ingresso, mentre le difformità del fabbricato in aderenza a tergo insistono sulla part.600 non pignorata.

Seguono Descrizione Lotto Unico e confini:→

## **DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

L'Appartamento censito all'N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno al fl. 22 p.lla 597 è distribuito su due livelli, piano terra e piano primo non intercomunicanti, costituenti un fabbricato per civile abitazione, sito in località Trappi. L'entrata al livello terra avviene attraversando la corte pertinenziale antistante, a mezzo di porta infisso in legno che consente l'ingresso all'ampio vano cucina, contiguo al vano cantina a cui si accede dal varco porta Nord-Ovest. In adiacenza ad esso sorge un piccolo vano utilizzato come forno a legna, assentito invece a pollaio. Immediatamente a sinistra dell'ingresso cucina, invece, è stato costruito in difformità rispetto al titolo concessorio un ambiente lavanderia a pianta trapezia con copertura piana utilizzata come terrazzo al livello primo. I due livelli del fabbricato non sono intercomunicanti, ma unicamente collegati dall'esterno tramite doppia rampa in c.a., il cui volume sottoscala è stato impiegato per fornire al fabbricato un ulteriore servizio igienico, anche se esterno. Dopo le rampe in c.l.s. con gradini rivestiti in marmo e corrimano in ferro, tramite una porta in legno non blindata si accede al piano secondo, che si compone di disimpegno di ingresso da cui si accede alla zona notte costituita da due camere da letto e un vano W.C. L'abitazione ha una discreta illuminazione naturale e artificiale. L'intero edificio part. 597 è stato costruito in muratura portante, e la copertura a falde inclinate è ammantata da tegole di coppi ed embrici, ma l'alloggio nel complesso presenta condizioni di elevato dispendio energetico, poiché gli infissi esterni sono in legno e mancanti di camera d'aria e taglio termico; le porte interne sono anch'esse in legno, con anima in tamburato, in pessimo stato di conservazione. L' u. i. oggetto della seguente E.I. 128/2018 non è dotata di riscaldamento termoautonomo né di macchine di condizionamento, ma l'ambiente cucina, pavimentato in monocottura beige, è provvisto di camino a legna. I pavimenti al piano secondo, invece, sono in piastrelle di media pezzatura in grès di color grigio chiaro, e i rivestimenti del locale di servizio in piastrelle di monocottura smaltate bianco. L'impianto elettrico è funzionante sebbene non rispetti le normative vigenti in materia di sicurezza; l'acqua calda sanitaria è fornita da scaldino elettrico posizionato a parete nel servizio igienico, mentre il gas per la cucina è rifornito da bombola autonoma a carico periodico. Il sistema di scarico delle acque è gestito tramite vasca Imhoff, collocata nella corte pertinenziale. La risalita capillare di umidità, la creazione di ponti termici nonché le caratteristiche intrinseche dei materiali costruttivi e della stessa tipologia adottata, hanno creato nel tempo un notevole deterioramento dell'intonaco, con conseguente distacco in molti punti, e rilevante presenza di muffe e funghi: il tutto sussiste certamente a causa della scarsissima manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero corpo fabbrica, e del progettato ma non eseguito intervento di risanamento strutturale e conservativo. Risulterebbe, quindi, necessario e imprescindibile prima di ogni altra cosa un intervento di ristrutturazione edilizia, e quindi un consolidamento totale della struttura portante dell'intero fabbricato, notevolmente messa in discussione dal terremoto degli anni '80. In secondo luogo, un intervento di manutenzione straordinaria, per ripristinare gli impianti igienico-sanitario ed elettrico, ed adeguarli alle normative vigenti in materia di sicurezza, e una sanificazione degli ambienti al fine di ristabilire i requisiti minimi igienico-funzionali appropriati per garantire l'idoneità abitativa e il comfort dei singoli ambienti.

Il locale stalla censito all'N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno al fl. 22 p.lla 599 è posto al piano terra. Si accede ad esso attraversando la corte pertinenziale: sul prospetto nord-est è



collocata una gradinata in pietra che conduce al terrazzamento sovrapposto, su cui si erge questo piccolo rudere in pietra, utilizzato come stalla per animali, la cui corte recintata, anch'essa di consistenza limitata, costituisce l'aia. Di piccole dimensioni, a pianta rettangolare, composto da unico vano pavimentato con battuto di cemento e mancante di qualsivoglia impianto e serramento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono scarse, come si evince dal rilievo fotografico.



### **Confini fabbricato Part.597**

Dagli **Stralci Catastali** sopra riportati (*cf. Allegati 10*), si evince che la **Part.597, fabbricato per civile abitazione**, è, nel suo complesso, delimitata e confinante:

- a **Est**, lateralmente con altra part. 600, area di sedime dei fabbricati di cui al lotto unico e di altri, non eseguita nella seguente E.I. 128/2018;
- a **Ovest**, sull'ingresso principale carrabile, con la strada interpoderale senza uscita, intersecante ortogonalmente la S.P.26b, strada principale della zona Trappi di ubicazione lotto unico;
- a **Sud**, sul prospetto principale, con l'appezzamento di terreno part.603, non eseguita;
- a **Nord**: con porzione di corte part. 600, area di sedime dei fabbricati di cui al lotto unico e altri, non eseguita nella seguente E.I. 128/2018 e con gradinata in pietra che conduce alla part.599, stalla, ugualmente eseguita.

### **Confini stalla Part.599**

La stalla part.599 risulta **accessibile lato sud da scala in pietra**, ed inoltre:

Più nel dettaglio confina:

- a **Est**: lateralmente con altra part. 600, area di sedime dei fabbricati di cui al lotto unico ed altri, non eseguita nella seguente E.I. 128/2018;
- a **Nord**: sul prospetto retrostante, con la part.600 area di sedime dei fabbricati di cui al lotto unico ed altri, non eseguita, su cui è stato costruito senza alcun titolo abilitativo, un capanno/deposito in muratura e pietra che trovasi in aderenza alla stalla;
- a **Ovest**: tramite recinzione murata con la strada interpoderale senza uscita, intersecante ortogonalmente la S.P.26b, strada principale della zona Trappi di ubicazione lotto unico: su detto lato si potrebbe realizzare eventualmente il nuovo varco di accesso all'immobile;
- a **Sud**: tramite aia pertinenziale scoperta e recintata, con la stessa area part.600, non eseguita;

**NOTA C.T.U. sui confini:** I Confini del Lotto Unico, insieme delle part.lle 597-599, risultano nettamente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a accessi, tompagni, recinzioni ed affacci chiaramente rinvenibili in planimetrie catastali e di rilievo.

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alla galleria grafico-fotografica in separato file destinato alla pubblicità immobiliare.

**Quesito 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.

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché da quanto riportato in certificazione notarile a nome del notaio Eliodoro Giordano, risulta che il lotto unico oggetto di pignoramento è di esclusiva proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, per la quota indivisa di 1/1, in virtù di **atto di donazione a nome del notaio Lucia Maria Maiorino, del 09/12/2006, Rep.2225 Racc.1650** e trascritto a Salerno il 02/01/2007 ai nn. **R.G. 129 R.P. 102.** (\_\_\_\_\_ donano alla sig.ra \_\_\_\_\_ i cespiti di cui al lotto unico censiti al N.C.E.U. San Gregorio Magno fl. 22 part.lle 597-599, per il diritto di proprietà piena ed esclusiva).

Seguono le specifiche del **TITOLO DI PROPRIETA' PRINCIPALE** e relativa trascrizione:

**All.3B) Atto di donazione** a nome del notaio Lucia Maria Maiorino, del **09/12/2006, Rep.2225 Racc.1650** e trascritto a Salerno il 02/01/2007 ai nn. R.G. 129 R.P. 102. (i genitori \_\_\_\_\_ donano alla figlia sig.ra \_\_\_\_\_ tra gli altri beni, i cespiti di cui al lotto unico censiti al N.C.E.U. San Gregorio Magno fl. 22 part.lle 597-599, per il diritto di proprietà piena ed esclusiva).

**All.3C) Nota di trascrizione -Atto di donazione** del 02/01/2007 ai nn. **R.G. 129 R.P. 102.** \_\_\_\_\_ i donano alla sig.ra \_\_\_\_\_ i cespiti di cui al lotto unico censiti al N.C.E.U. San Gregorio Magno fl. 22 part.lle 597-599, per il diritto di proprietà piena ed esclusiva).

Per quanto concerne la **provenienza ultraventennale**, si fa presente che ai coniugi \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_ il **terreno** in San Gregorio Magno, area di sedime degli attuali manufatti, distinto in catasto al fl.22 part. 211/b di are 5.50 e part.212/a di are 14.30, è pervenuto dal sig. \_\_\_\_\_ fu Beniamino, con l'atto di compravendita per notar Pasquale Caprio del 27/12/1956, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 24/04/1961 ai nn. R.G. 8568 R.P.7598. Tale titolo, unitamente alle altre compravendite avvenute tra il 1957 e il 1961 come specificato in certificazione notarile a nome del notaio Giordano, costituisce provenienza ultraventennale.

*Per ulteriori note sui titoli di proprietà si rimanda direttamente agli allegati 3 del Volume Allegati, in parte già agli atti del procedimento, nonché alla certificazione notarile sostitutiva art.567 2° comma c.p.c.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
I.C.T.U.  
ing. Barbara Marra

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Segue il **Quesito 6 sui Diritti di Proprietà** →

**Quesito 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.

I Cespiti eseguiti di cui al **Lotto Unico** (*appartamento per civile abitazione su due livelli con corte pertinenziale e stalla part.ile 597-599*) risultano pignorati per l'intera quota in danno esclusivamente della sig.ra . piena ed esclusiva proprietaria. Difatti, **il pignoramento aggredisce l'interezza dei cespiti oggetto della presente E.I.128/2018**. Per cui non si pone alcun problema di divisione del bene, né tantomeno problemi di distribuzione di eventuali residui a persone terze non esegutate.



**Il C.T.U.**

**ing. Barbara Marra**

*Segue il Quesito 7 sullo Stato di Possesto dei Beni:→*



**Quesito 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 all'esistenza di contratti 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.

Come riscontrato dal C.T.U. in data accesso (09/07/2018: cfr. verbale in all.8) il Lotto Unico risulta nel possesso effettivo e materiale della debitrice esclusiva sig.ra . L'intero compendio è allo stato di fatto materialmente fruito dal figlio dell'esecutata sig. . . . . , che cura anche gli animali domestici nella stalla. Esso stesso si presenta in uno stato conservativo non integralmente consono alla abitabilità e necessita pertanto di interventi di adeguamento sismico e risanamento strutturale, oltre che di manutenzione ordinaria e straordinaria per assicurare i requisiti igienico-sanitari e di messa in sicurezza imprescindibili alla vivibilità.

Alla luce di quanto sopra specificato, sui cespiti eseguiti non insistono contratti di locazione in essere e gli stessi sono da ritenersi liberi ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I.128/2018.

Sugli **asservimenti di fatto** si ribadisce che all'attualità l'accesso alla stalla avviene percorrendo scalinata esterna e piazzale insistenti sulla part.600 non esplicitamente pignorata, che peraltro consente anche gli accessi alla cantina retrostante il vano giorno di pian terreno. Fermo restando la facoltà da parte del creditore procedente di estendere il pignoramento anche alla part.600, ugualmente riportata in capo alla debitrice sig.ra . . . nel titolo principale del 2006, e considerato che l'ipoteca giudiziale reca l'annotazione dell'estensione della formalità pregiudizievole anche alle pertinenze, il sottoscritto C.T.U. ha già precisato che, con l'apertura di varchi ex novo a carico dell'Acquirente, si renderebbe possibile anche l'eliminazione di tali asservimenti. Chiaramente resta aspetto eminentemente giuridico la possibilità dell'estensione del pignoramento alla part. 600, quand'anche non compresa nella sezione immobili dell'ipoteca giudiziale.

II C.T.U.

ing. Barbara Marra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Segue il Quesito 8 sulla Stima Canone di Locazione:→

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Quesito 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.

Poiché i due fabbricati di cui alle part.lle 597-599 sono attualmente in stato manutentivo mediocre, e necessitano, prima ancora che di intervento di manutenzione straordinaria e sanificazione degli ambienti, di risanamento strutturale e adeguamento sismico, per detti cespiti **sarebbe preferibile non ipotizzare un canone di locazione verso Terzi, in quanto manca il requisito della abitabilità e vivibilità degli ambienti.**

Si potrebbe tutt'al più pattuire un'eventuale indennità di occupazione verso il figlio della debitrice che usufruisce all'attualità dei cespiti materni, il cui importo forfettario si lascia alla facoltà della Custodia Giudiziale, se, chiaramente, nominata secondo facoltà del G.E..



*Il C.T.U.*

*ing. Barbara Marra*

*Segue il Quesito 9 sullo Stato Civile:→*



**Quesito 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 notazione.

Sia dalla nota di trascrizione del Titolo di Proprietà Principale Atto di donazione del 02/01/2007 ai nn. **R.G. 129 R.P. 102.** (cfr. in All. 3c) sia dallo stato di famiglia e sia dall'estratto di matrimonio *contraggono matrimonio in* riportati in all.4, risulta che **la debitrice sig. godeva già all'epoca dell'acquisizione dei beni del regime patrimoniale di comunione dei beni**, regime che mantiene anche all'attualità.

E tuttavia, anche alla luce del regime patrimoniale sopra specificato, tenendo conto della piena ed esclusiva titolarità dei cespiti staggiti in capo alla sola sig.ra in quanto trattasi di beni personali, non si pone alcun problema di distribuzione dei dividendi a terzi non eseguiti, ovvero il coniuge non vanterebbe diritti per effetto della donazione genitoriale che sottintende la personalità dei beni, peraltro chiaramente indicata sia in visure catastali e sia nella trascrizione del titolo di proprietà principale.

Si fa inoltre presente che con atto pubblico a nome del notaio dott. Lucio Mazzarella, in data 30/05/2018- successivo quindi all'atto di pignoramento immobiliare Rep.55769 Racc.31924 ed alla sua trascrizione del 20/04/2018-, i coniugi hanno costituito **fondo patrimoniale** su diverse proprietà immobiliari, tra cui anche sulle part.ile 600-603-598, confinanti e contigue al lotto unico (part.597-599) ma non eseguite. Detto fondo patrimoniale è chiaramente inopponibile alla procedura esecutiva e soprattutto non reca identificativi dei beni eseguiti.



**H.C.T.U.**  
ing. Barbara Marra  
ASTE GIUDIZIARIE.it



Segue il Quesito 10 sui Vincoli o Oneri del Bene →



**Quesito 10**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem.

Secondo le informazioni recuperate dal sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo effettuato in data 09/07/2018 sugli immobili staggiti, essendo questi ultimi dei fabbricati indipendenti ed isolati, e quindi non facenti parte di un condominio, risulta che i cespiti -compreso il relativo fabbricato utilizzato come stalla- non sono assoggettati a nessun regime condominiale.

**Parti comuni** possono essere considerate esclusivamente la strada principale S.P.26b, la traversa di detta strada e la part.600 di passaggio comune, su cui si è già detto ampiamente e ripetutamente.

*Il C.T.U.*

*ing. Barbara Marra*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Segue il Quesito 11 sui Vincoli o Oneri del Bene:→*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Quesito 11** Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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.

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U., si evince che **non risultano presenti sul cespite esecutato altri pignoramenti, né altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 128/2018, fatta eccezione della formalità di seguito specificata, quale ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep. 6145 del 09/07/2017 gravante sugli stessi cespiti afferenti al lotto unico ed iscritta dal creditore procedente. Risultano quindi gravare sull'immobile, il **pignoramento** su cui è incardinata la presente E.I. 128/2018 e **l'ipoteca giudiziale** contratta da \_\_\_\_\_ nei confronti del creditore procedente.

Le specifiche di queste due formalità pregiudizievoli sono di seguito riportate:

**All.2B) Nota di trascrizione del pignoramento** del 20/04/2018 R.G.15737 R.P.12331, a favore di Banca Popolare di Bari soc. coop. per azioni (creditore procedente) e contro la Sig.ra \_\_\_\_\_ (debitrice) per l'importo di euro 41.766,71 più interessi e spese, sull'u.i. fl.22 part.lle 597-599, per il diritto di proprietà piena ed esclusiva.

**All.6D) nota di iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta in data 30/08/2017 ai R.G.33353 R.P. 4234, a favore di Banca Popolare di Bari soc. coop. per azioni (creditore procedente) e contro la Sig.ra \_\_\_\_\_ (debitrice) per l'importo di euro 76.000,00 più interessi e spese, estesa alle part.lle 597-599 attinenti al lotto unico.

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni**:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



**Calcolo Costi delle relative cancellazioni:**

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 128/2018, sarebbero pari, contemperando anche interessi e spese, (n.1 pignoramento, n.1 ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo calcolata sull'importo totale di 76.000,00€ euro):

**Costi della relativa cancellazione: 294+474=€ 768,00**

Considerando invece il solo capitale iscritto nell'ipoteca giudiziale di 38.786,71 € < 40.000,00€ si otterrebbero costi di cancellazione più ridotti:

**Costi della relativa cancellazione: 294+294=€ 588,00**

Si tratta in ogni caso di importi che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore del Lotto Unico in quanto esigui, rientranti nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente.

*Per altri dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il C.T.U.**

**ing. Barbara Marra**

Segue il Quesito 12 sui Documenti Catastali ed Ipotecari →

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



cui al lotto unico censiti al N.C.E.U. San Gregorio Magno fl. 22 part.lla 597-599, per il diritto di proprietà piena ed esclusiva).

**All.6G) Nota di trascrizione –Atto di costituzione di fondo patrimoniale del 12/06/2018 R.G.23607 R.P.18405, successivo all'atto di pignoramento e quindi NON afferente alle part.lla 597-599 oggetto della presente E.I.128/2018.**

All'esito di un controllo incrociato, non risultano incongruenze significative salvo le lievissime discrasie catastali già ampiamente illustrate al quesito 4, e la pertinenzialità per l'accesso a stalla e cantina della part.600, non esplicitamente ipotecata giudizialmente né pignorata e tuttavia superabile come asservimento con la creazione ex novo di varchi indipendenti da detta particella.

*Il C.T.U.*

*ing. Barbara Marra*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Segue il Quesito 13 sulla Regolarità Edilizia ed Urbanistica:→*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Quesito 13** Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

### **ASPETTI EDILIZI DEL LOTTO UNICO:**

Con riferimento ai **Titoli Edilizi** vi è da rilevare che il **Lotto Unico** (*fabbricato per civile abitazione con stalla*) attuali part.lle 597-599 presumibilmente esisteva già prima degli anni 80 in quanto le aree di sedime dei manufatti furono trasferiti al nucleo familiare della debitrice nell'arco temporale che va dal 1956 al 1961 (*cf. quesito 5*). A seguito del sisma del 23/11/1980 fu predisposto un progetto di ristrutturazione post-sismica che trova riscontro nella concessione edilizia legge 219/81 prot.n.1432 del 22/02/1985 e successiva variante prot.n. 13201 del 29/12/1987, per lavori di riparazione di un fabbricato di abitazione e sua pertinenza agricola, titoli edilizi intestati al padre della debitrice sig.

A seguito di regolare concessione in uno al contributo ex-legge 219/81 e prima dell'inizio dei lavori, il 18/03/1985 è stata depositata copia del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile di Salerno con n. reg. 11536 n. prot. 6848;

Al momento dell'ultimazione lavori strutturali è stata depositata in data 21/12/1987 la relativa relazione a struttura ultimata dal D.L. all'Ufficio del Genio Civile di Salerno con n. reg. 11536 n. prot. 3701/R, con allegato certificato di prove tecniche.

In data 01/02/1990 è stato elaborato **Certificato di Collaudo** del fabbricato di abitazione e dell'annessa pertinenza agricola a nome del collaudatore ing. Gaetano Granelli.

Dal confronto dei grafici di cui ai titoli edilizi con lo stato attuale dei luoghi vi è da rilevare la presenza di volumetria non assentita relativamente al vano lavanderia e dal sovrastate terrazzo (vano riportato come legnaia in planimetria catastale ed assente nei grafici del progetto di ristrutturazione).

Si rende pertanto necessario, alla luce di quanto descritto, la regolarizzazione urbanistica dei cespiti, e quindi il potenziale aggiudicatario del LOTTO UNICO, per il caso di specie, dovrà provvedere alla richiesta di **SANATORIA** dei cespiti staggiti, che potrebbero essere SANABILI, solo previa verifica della doppia conformità tenuto conto che i lavori risalgono a periodo anteriore quantomeno alla seconda se non alla prima legge sul condono edilizio (anni 1996 e 1985). Occorrerà procedere inoltre ad una sanificazione degli ambienti e ad una verifica statica dei manufatti finalizzate all'ottenimento dell'eventuale requisito di agibilità.

Ove non fosse possibile regolarizzare il vano eccedente secondo l'art.36 del D.P.R. n. 380/2001, non resterebbe che procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto già assentito con i titoli edilizi originari. In seguito, a ripristino avvenuto e ove la vigente normativa urbanistica lo consenta, sarà possibile inoltrare una **nuova pratica edilizia** per eseguire eventuali varianti secondo la discrezionalità dell'Acquirente, eventualmente tesi alla creazione di nuovi varchi. Parimenti occorrerà un riaggiornamento della planimetria catastale che non riporta il vano adibito a pollaio sul retro dell'abitazione, vano regolarmente assentito.



**Quesito 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 borsino immobiliare, 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, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

### **DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI**

Entrando nel merito della stima dei cespiti eseguiti, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate la consistenza superficiale dei singoli fabbricati part.lle 597 e 599 in termini di distribuzione dei singoli vani, discreta esposizione e caratteristiche estrinseche, e tenuto conto dello **stato conservativo mediocre dei cespiti** e dell'ambito periferico della località Trappi a prevalente carattere agricolo, piuttosto isolata e non fortemente urbanizzata rispetto alle altre frazioni di San Gregorio Magno, è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima**, basato sulla formulazione di opportuni valori unitari minimi per abitazione di tipo civile su base OMI/Bollettino/Borsino/VAM (cfr. All. 9), e successivamente moltiplicando per le effettive consistenze superficiali e detraendo tutte le voci degli oneri già specificate al quesito precedente (oneri attinenti a eventuale Sanatoria e/o nuovo permesso a costruire, regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché oneri collegabili ad una pratica di agibilità finale, ed altre voci), si è pervenuti al definitivo valore da porre a base d'asta peraltro validato dalle agenzie immobiliari di zona.

Tale procedimento è essenzialmente consistito in una **Stima per valori unitari su base monoparametrica** ottenuta per mediazione delle principali **Fonti Indirette**, quali i Valori OMI, i Valori del Listino ufficiale delle Quotazioni immobiliari della Prov. di Salerno, le quotazioni MetroQuadro ed i valori del Borsino immobiliare.it (cfr. All.ti da 9A a 9C). In particolare sono stati adottati i valori minimi del Borsino e del Listino Quotazioni MetroQuadro, maggiormente in linea col mercato immobiliare della zona per temperare il cattivo stato di manutenzione e tutte le minusvalenze sopra evidenziate. E' stata però considerata positivamente la sua esposizione rispetto a un ambiente collinare e montuoso con affaccio libero su tutti i lati.

La metodologia di stima ha permesso di controllare (attraverso una tendenza generale frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) il risultato della stima, collegando la reale consistenza metrica dei beni a dei valori unitari interpolati nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio e/o riferiti ai valori puntuali di stima del Bollettino Quotazioni Immobiliari validato da una Commissione di oltre 40 Agenti immobiliari e patrocinato da vari Enti, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

E' stata dunque eseguita dal C.T.U. una metodologia quanto più impersonale ed oggettiva possibile, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

La **media aritmetica equiponderale delle fonti indirette** fornisce poi l'esito della stima come specificato nelle conclusioni appresso riportate, dopo i dettagli del calcolo.

Sono stati infine detratti gli oneri presumibili a carico dell'Acquirente onde pervenire al **Valore da porre a base d'asta**.

I dettagli del calcolo sono di seguito riportati:

## Metodo Estimativo

La valutazione dei Cespiti afferenti al Lotto Unico é stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:

- ❖ Il **Borsino immobiliare** (accessibile dal sito internet [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it))
- ❖ il **Bollettino/L'Osservatorio F.I.A.I.P. di pubblicazione cartacea** (Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno), patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione é rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale é misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui é ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

I dati minimi del **PROCEDIMENTO DI STIMA** forniti dalle Fonti Indirette relativamente ad **Abitazioni di tipo civile nel Comune di San Gregorio Magno (SA)**, sono riportati nelle tabelle seguenti:→

### Banca dati delle quotazioni immobiliari

#### **BORSINO IMMOBILIARE.IT** (cfr.All.ti 9B)

Tipologia Valori di Mercato (€/mq)

Abitazioni civili **438** (2° fascia)

#### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP -METROQUADRO** (cfr.All.ti 9C)

Abitazioni civili **550**

#### **QUOTAZIONI OMI** (cfr.All.ti 9A)

Abitazioni civili **485** (valore minimo)

Orbene, consultando sia i dati del Borsino, sia i dati dell'Osservatorio OMI, e sia i dati dell'OSSERVATORIO FIAIP- MetroQuadro, e considerando la media tra i valori minimi, per tenere in considerazione lo stato manutentivo piuttosto mediocre dei cespiti e la loro ubicazione in zona a carattere eminentemente agricolo, risulta in cifra tonda il seguente:

#### VALORE UNITARIO di MERCATO Fabbricato part.597:

$$V_{\text{unitario fabbricato part.597}} = \frac{438 + 550 + 485}{3} = 491,00 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando tale valore unitario per la consistenza metrica superficiale utile dei due livelli costituenti il fabbricato part.597 (piano terra e piano primo=93,88 mq) si ottiene il seguente

#### VALORE COMPLESSIVO di MERCATO Fabbricato part.597:

- $V_{\text{mercato part.597}} = 491,00 \text{ €} \times 93,88 \text{ mq} = 46.095,08 \text{ €} \sim \mathbf{46.000,00 \text{ €}}$ .

Moltiplicando, allo stesso modo, il valore unitario per la superficie delle aree scoperte ed omogeneizzandole (terrazzo=9,58mq e corte pertinenziale con possibilità di parcheggio part.597=44,19 mq, valutate al 20% in quanto la corte dotata di accesso diretto dalla strada principale) si ottiene il seguente VALORE COMPLESSIVO di MERCATO dell'appartamento, corpo di fabbrica part. 597, parte del Lotto Unico:

- $V_{\text{mercato appartamento part.597}} = 491,00 \text{ €} \times 93,88 \text{ mq} = 46.095,08 \text{ €} \sim \mathbf{46.000,00 \text{ €}}$ .
- $V_{\text{mercato corte part.597}} = 491,00 \text{ €} \times 0,20 \times 44,19 \text{ mq} = 4.339,45 \text{ €} \sim \mathbf{4.500,00 \text{ €}}$ .
- $V_{\text{mercato terrazzo part.597}} = 491,00 \text{ €} \times 0,20 \times 9,58 \text{ mq} = 940,75 \text{ €} \sim \mathbf{1.000,00 \text{ €}}$ .

Per quanto attiene invece il fabbricato "stalla" part. 599, pertinenza agricola dell'abitazione part.597, è stata considerata un'aliquota del valore unitario dell'abitazione pari al 60%, ottenendo così il seguente VALORE UNITARIO DELLA RIMESSA:

$$V_{\text{unitario stalla part. 599}} = 491,00 \text{ €} \times 0,6 = 294,60 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando quindi il valore unitario così ottenuto per la consistenza metrica superficiale utile della stalla posta al piano terra part. 599 (piano terra = 15,15 mq), ed omogeneizzando la corte pertinenziale tenuta ad aia di circa 10,90 mq al 15%, si ottiene il seguente VALORE COMPLESSIVO di MERCATO della rimessa, corpo di fabbrica part. 599, parte del Lotto Unico:

- $V_{\text{mercato stalla part. 599}} = 294,60 \text{ €} \times 15,15 \text{ mq} = 4.463,19 \text{ €} \sim 4.500,00 \text{ €}$ .
- $V_{\text{mercato corte part. 599}} = 294,60 \text{ €} \times 0,15 \times 10,90 \text{ mq} = 481,67 \text{ €} \sim 500,00 \text{ €}$ .

Sommando le due voci si ottiene:

### **VALORE COMPLESSIVO di MERCATO Fabbricato part.599:**

- $V_{\text{mercato part. 599}} = 4.500,00 \text{ €} + 500,00 \text{ €} = 5.000,00 \text{ €}$ .

### **VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO PART.597-599**

- $V_{\text{mercato Lotto Unico}} = 51.500,00 \text{ €} + 5.000,00 \text{ €} = 56.500,00 \text{ €}$ .

Computando in definitiva, sinteticamente, i seguenti oneri a detrarsi, come già accennato al precedenti Quesiti 4, 10 e 13 cui si rimanda per ulteriori e più approfonditi dettagli:

### **STIMA ONERI COMPLESSIVI a eventuale carico dell'Acquirente**

(a detrarsi dai Valori di Mercato Lotto Unico, nella formulazione del Valore a Base d'Asta):

- Oneri di Sanatoria/Nuovo Permesso a Costruire/Agibilità: **3.000,00€**
- Oneri pratica catastale DocFa, per la rettifica della planimetria part.597: **€ 1.000,00**
- Costi di risanamento igienico edilizio con relativo smaltimento materiale di accumulo: **2.000€**
- Oneri per eventuale rimozione volumetrie eccedenti/realizzazione varchi: **4.000,00€**

Detraendo tali oneri, dal valore di mercato del lotto unico, si perviene dunque al seguente valore del Lotto Unico da porsi a base d'asta:

$$V_{\text{a base d'asta intero Lotto Unico}} = 56.500,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 46.500,00 \text{ €}$$

### **LOTTO UNICO (E.I. 128/2018):**

**FABBRICATO UNIFAMILIARE con STALLA** sito in località Trappi snc del Comune di San Gregorio Magno e consistente in un **appartamento per civile abitazione distribuito su due livelli e composto: al piano terra** da ampio vano cucina, contiguo al vano cantina e al forno a legna, e da un piccolo servizio igienico esterno ricavato nel sottoscala e un vano lavanderia (*non assentito*) per una

sup. utile complessiva pari a circa 52,44 mq; al piano primo da n.2 vani utili e n.1 accessorio: ingresso, due camere da letto e un W.C per una sup. utile complessiva pari a circa 41,44 mq con altezza utile 2,85 m, e fronte d'affaccio libero su tutti i lati. In particolare il piano primo è dotato di piccolo terrazzino sul prospetto sud-ovest, *non assentito*.

**IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATE:**

Unità immobiliare "Abitazione di tipo civile" censito all'N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA), Foglio 22, p.lla 597, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale 309,87 €.

**STALLA** sito in in località Trappi snc del Comune di San Gregorio Magno, al piano T, composto da unico vano per una sup. utile complessiva pari a circa 15,15 mq, con altezza utile 2,60 m e piccola corte pertinenziale tenuta ad aia.

**IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATE:**

Unità immobiliare "stalla" censito all'N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA), Foglio 22, p.lla 599, cat. C/6, classe 12, sup. 14 mq, rendita catastale 15,18 €.

**VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 46.500,00 €.**

*H.C.T.U.*

*ing. Barbara Marra*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Segue il Quesito 15 sulle Spese per Trasporto di beni mobili :->

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Quesito 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.

Relativamente al **lotto unico** (appartamento su due livelli con corte pertinenziale e stalla), si specifica quanto segue:

-i **beni di arredo** recuperabili e gli **animali domestici** all'interno dei cespiti esecutati sono di proprietà del figlio della debitrice interessato alla loro conservazione e pertanto il sottoscritto Esperto non ritiene di applicare detrazioni con riferimento a tali beni;

-all'interno dei **fabbricati part.ile 597-599** sono presenti molti quantitativi di materiali da accumulo e di risulta; pertanto si è ritenuto opportuno praticare detrazioni circa la sanificazione dei singoli ambienti costituenti il fabbricato per civile abitazione, detrazioni comprese come quota parte negli oneri a detrarsi già ampiamente specificati nei quesiti precedenti.

Il C.T.U. ritiene quindi conclusivamente di detrarre dal valore di mercato del lotto unico, con riferimento ai beni mobili, esclusivamente gli oneri di smaltimento rifiuti, per l'adeguamento igienico-sanitario atto a garantire la vivibilità dell'appartamento.

**H C.T.U.**

*ing. Barbara Marra*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Segue il **Quesito 16 sul Riepilogo e Descrizione Finale Lotto unico**: →*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Quesito 16** Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows microsoft nonché .Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste).

A conclusione della presente consulenza, si riepiloga per il Lotto unico il valore dell'intero:

## **DATI CATASTALI E VALORI A BASE D'ASTA:**

### **LOTTO UNICO (E.I. 128/2018):**

**FABBRICATO UNIFAMILIARE con STALLA** sito in località Trappi snc del Comune di San Gregorio Magno e consistente in un **appartamento per civile abitazione distribuito su due livelli** e composto: **al piano terra** da ampio vano cucina, contiguo al vano cantina e al forno a legna, e da un piccolo servizio igienico esterno ricavato nel sottoscala e un vano lavanderia (*non assentito*) per una **sup. utile complessiva pari a circa 52,44 mq**; **al piano primo** da n.2 vani utili e n.1 accessorio: ingresso, due camere da letto e un W.C per una **sup. utile complessiva pari a circa 41,44 mq** con altezza utile **2,85 m**, e fronte d'affaccio libero su tutti i lati. In particolare il piano primo è dotato di piccolo terrazzino sul prospetto sud-ovest, *non assentito*.

### **IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

*Unità immobiliare "Abitazione di tipo civile" censito all'N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA), Foglio 22, p.lla 597, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale 309,87 €.*

**STALLA** sito in in località Trappi snc del Comune di San Gregorio Magno, al piano T, composto da unico vano per una **sup. utile complessiva pari a circa 15,15 mq**, con altezza utile **2,60 m** e piccola **corte pertinenziale** tenuta ad aia.

### **IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

*Unità immobiliare "stalla" censito all'N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA), Foglio 22, p.lla 599, cat. C/6, classe 12, sup. 14 mq, rendita catastale 15,18 €.*

**VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 46.500,00 €.**

### **NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:**

- Sul Lotto Unico esecutato non insistono altri pignoramenti né altre procedure espropriative all'infuori della presente procedura esecutiva E.I. 128/2018 incardinata sul pignoramento del 26/03/2018 rep. 2539/2018 trascritto il 20/04/2018 R.G.15737 R.P.12331 che trae la sua ragion d'essere dall'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 30/08/2017 ai R.G.33353 R.P. 4234, sull'u.i. fl.22 part.lle 597-599.

- I **dati catastali** delle part. 597 e 599 coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Trascrizione, e sono riportate in Mappa Wegis correttamente.
- Le **visure storiche catastali** riportano correttamente sia il titolo di proprietà principale sia come intestatario la debitrice recando la annotazione sulla personalità dei beni.
- Le **planimetrie catastali** risultano presenti agli atti del catasto urbano N.C.E.U. Si fa presente che la planimetria afferente all'abitazione part.597 è difforme rispetto al titolo edilizio concessorio: difatti al piano terra è stata edificato, in adiacenza al prospetto ovest del fabbricato, un vano lavanderia non assentito in concessione edilizia, la cui copertura costituisce terrazzo quindi abusivo al piano primo: detto vano non assentito è indicato in planimetria catastale come "legnaia". Inoltre non è stato rappresentato in planimetria catastale sul versante nord il vano che allo stato di fatto accoglie il forno a legna, nonostante la volumetria dello stesso sia stata assentita, come si evince dai grafici progettuali che lo indicano come "pollaio".
- La **mappa Wegis** riporta correttamente le sagome dell'intero compendio pignorato. Dal confronto con gli elaborati grafici progettuali del Titolo edilizio, in fase di sopralluogo, il sottoscritto Esperto pur non rilevando incongruenze nella sola distribuzione dei vani interni dell'appartamento su due livelli e della loro destinazione d'uso rispetto all'ultima variante, riscontra difformità di sagoma e volumetria del fabbricato. Infatti, come già specificato, è stato edificato abusivamente un corpo di fabbrica a pianta trapezia in adiacenza al prospetto ovest (lavanderia+terrazzo), che costituisce quindi volumetria eccedente. Pur in mancanza di elaborato planimetrico, i confini del fabbricato part. 597 nonché quelli della stalla part.599 afferenti al lotto unico, risultano nettamente distinguibili e individuabili.

## **CONFINI LOTTO UNICO**

### **Confini fabbricato Part.597**

Dagli **Stralci Catastali** sopra riportati (*cf. Allegati 10*), si evince che la **Part.597, fabbricato per civile abitazione**, è, nel suo complesso, delimitata e confinante:

- a **Est**, lateralmente con altra part. 600, area di sedime dei fabbricati di cui al lotto unico e di altri, non eseguita nella seguente E.I. 128/2018;
- a **Ovest**, sull'ingresso principale carrabile, con la strada interpoderale senza uscita, intersecante ortogonalmente la S.P.26b, strada principale della zona Trappi di ubicazione lotto unico;
- a **Sud**, sul prospetto principale, con l'appezzamento di terreno part.603, non eseguita;
- a **Nord**: con porzione di corte part. 600, area di sedime dei fabbricati di cui al lotto unico e altri, non eseguita nella seguente E.I. 128/2018 e con gradinata in pietra che conduce alla part.599, stalla, ugualmente eseguita.

### **Confini stalla Part.599**

La stalla part.599 risulta **accessibile lato sud da scala in pietra**, ed inoltre:

Più nel dettaglio confina:

- a **Est**: lateralmente con altra part. 600, area di sedime dei fabbricati di cui al lotto unico ed altri, non eseguita nella seguente E.I. 128/2018;
- a **Nord**: sul prospetto retrostante, con la part.600 area di sedime dei fabbricati di cui al lotto unico ed altri, non eseguita, su cui è stato costruito senza alcun titolo abilitativo, un capanno/deposito in muratura e pietra che trovasi in aderenza alla stalla;
- a **Ovest**: tramite recinzione murata con la strada interpoderale senza uscita, intersecante ortogonalmente la S.P.26b, strada principale della zona Trappi di ubicazione lotto unico: su detto lato si potrebbe realizzare eventualmente il nuovo varco di accesso all'immobile;
- a **Sud**: tramite aia pertinenziale scoperta e recintata, con la stessa area part.600, non eseguita;

**NOTA C.T.U. sui confini:** I Confini del Lotto Unico, insieme delle part.ile 597-599, risultano nettamente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a accessi, tompagni, recinzioni ed affacci chiaramente rinvenibili in planimetrie catastali e di rilievo. Per ulteriori dettagli illustrativi inerenti la descrizione e le caratteristiche del Lotto Unico, si rimanda alla relazione grafico fotografica, ugualmente oggetto di deposito telematico in separato allegato.

### **TITOLO DI PROPRIETA' PRINCIPALE**

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché da quanto riportato in certificazione notarile a nome del notaio Eliodoro Giordano, risulta che il lotto unico oggetto di pignoramento è di esclusiva proprietà della sig.ra [redacted] per la quota indivisa di 1/1, in virtù di **atto di donazione a nome del notaio Lucia Maria Maiorino, del 09/12/2006, Rep.2225 Racc.1650** e trascritto a Salerno il 02/01/2007 ai nn. **R.G. 129 R.P. 102.** ([redacted] e [redacted] donano alla sig.ra [redacted] i cespiti di cui al lotto unico censiti al N.C.E.U. San Gregorio Magno fl. 22 part.ile 597-599, per il diritto di proprietà piena ed esclusiva).

Seguono le specifiche del **TITOLO DI PROPRIETA' PRINCIPALE** e relativa trascrizione:

**All.3B) Atto di donazione** a nome del notaio Lucia Maria Maiorino, del **09/12/2006, Rep.2225 Racc.1650** e trascritto a Salerno il 02/01/2007 ai nn. **R.G. 129 R.P. 102.** (i genitori [redacted] donano alla figlia sig.ra [redacted], tra gli altri beni, i cespiti di cui al lotto unico censiti al N.C.E.U. San Gregorio Magno fl. 22 part.ile 597-599, per il diritto di proprietà piena ed esclusiva).

**All.3C) Nota di trascrizione -Atto di donazione** del 02/01/2007 ai nn. **R.G. 129 R.P. 102.** ([redacted] e [redacted] donano alla sig.ra [redacted] i cespiti di cui al lotto unico censiti al N.C.E.U. San Gregorio Magno fl. 22 part.ile 597-599, per il diritto di proprietà piena ed esclusiva).

Per quanto concerne la **provenienza ultraventennale**, si fa presente che ai coniugi [redacted]

fu [redacted], il **terreno** in San Gregorio Magno, area di sedime degli attuali manufatti, distinto in catasto al fl.22 part. 211/b di are 5.50 e part.212/a di are 14.30, è pervenuto dal sig. [redacted] fu [redacted]

Beniamino, con l'atto di compravendita per notar Pasquale Caprio del 27/12/1956, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 24/04/1961 ai nn. R.G. 8568 R.P.7598. Tale titolo, unitamente alle altre compravendite avvenute tra il 1957 e il 1961 come specificato in certificazione notarile a nome del notaio Giordano, costituisce provenienza ultraventennale.



## **REGOLARITA' EDILIZIA**

Con riferimento ai **Titoli Edilizi** vi è da rilevare che il **Lotto Unico** (*fabbricato per civile abitazione con stalla*) attuali **part.lle 597-599** presumibilmente esisteva già prima degli anni 80 in quanto le aree di sedime dei manufatti furono trasferiti al nucleo familiare della debitrice nell'arco temporale che va dal 1956 al 1961 (*cf. quesito 5*). A seguito del sisma del 23/11/1980 fu predisposto un progetto di ristrutturazione post-sismica che trova riscontro nella **concessione edilizia legge 219/81 prot.n.1432 del 22/02/1985** e successiva **variante prot.n. 13201 del 29/12/1987**, per lavori di riparazione di un fabbricato di abitazione e sua pertinenza agricola, titoli edilizi intestati al padre della debitrice sig.

..

A seguito di regolare concessione in uno al contributo ex-legge 219/81 e prima dell'inizio dei lavori, il **18/03/1985** è stata depositata copia del **progetto** presso l'Ufficio del Genio Civile di Salerno con **n. reg. 11536 n. prot. 6848**;

Al momento dell'ultimazione lavori strutturali è stata depositata in data **21/12/1987** la relativa **relazione a struttura ultimata** dal D.L. all'Ufficio del Genio Civile di Salerno con **n. reg. 11536 n. prot. 3701/R**, con allegato certificato di prove tecniche.

In data **01/02/1990** è stato elaborato **Certificato di Collaudo** del fabbricato di abitazione e dell'annessa pertinenza agricola a nome del collaudatore ing. Gaetano Granelli.

Dal **confronto dei grafici** di cui ai titoli edilizi con lo stato attuale dei luoghi vi è da rilevare la presenza di volumetria non assentita relativamente al vano lavanderia e dal sovrastate terrazzo (vano riportato come legnaia in planimetria catastale ed assente nei grafici del progetto di ristrutturazione).

Si rende pertanto necessario, alla luce di quanto descritto, la regolarizzazione urbanistica dei cespiti, e quindi il potenziale aggiudicatario del LOTTO UNICO, per il caso di specie, dovrà provvedere alla richiesta di **SANATORIA** dei cespiti staggiati, che potrebbero essere SANABILI, solo previa verifica della doppia conformità tenuto conto che i lavori risalgono a periodo anteriore quantomeno alla seconda se non alla prima legge sul condono edilizio (anni 1996 e 1985). Occorrerà procedere inoltre ad una sanificazione degli ambienti e ad una verifica statica dei manufatti finalizzate all'ottenimento dell'eventuale requisito di agibilità.

Ove non fosse possibile regolarizzare il vano eccedente secondo l'art.36 del D.P.R. n. 380/2001, non resterebbe che procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto già assentito con i titoli edilizi originari. In seguito, a ripristino avvenuto e ove la vigente normativa urbanistica lo consenta, sarà possibile inoltre una **nuova pratica edilizia** per eseguire eventuali varianti secondo la discrezionalità dell'Acquirente, eventualmente tesi alla creazione di nuovi varchi. Parimenti occorrerà un riaggiornamento della planimetria catastale che non riporta il vano adibito a pollaio sul retro dell'abitazione, vano regolarmente assentito.

Fermo restando che il parere ultimo in merito all'approvazione delle pratiche edilizie spetta agli uffici tecnici preposti per competenza (*Comune di San Gregorio Magno e Agenzia del Territorio*) e non certo al sottoscritto Esperto, al fine tuttavia della determinazione del prezzo base di vendita del Lotto unico, il sottoscritto CTU ritiene opportuno più realisticamente in via prudenziale dettarre a fini estimativi i



costi di un Permesso a Costruire in Sanatoria con eventuale regolarizzazione/demolizione degli abusi, di un'agibilità finale, nonché gli oneri per Docfa di riaggiornamento planimetrico-catastale, sanificazione degli ambienti e smaltimento materiali di risulta che potrebbero quantificarsi orientativamente in 10.000,00 €.

I dettagli del calcolo trovano spazio al successivo quesito di stima.



*Per maggiori dettagli circa gli aspetti urbanistici ed edilizi del lotto unico si rimanda alla consultazione diretta dei titoli edilizi riportati in all.7 del Vol. Allegati.*



**Il C.T.U.**

**ing. Barbara Marra**



*Segue il Quesito 17 sulla Documentazione fotografica:→*



**Quesito 17** Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, redatta in formato digitale, è riportata nella relazione grafico fotografica per il Lotto Unico, completa di didascalie illustrative e ugualmente oggetto di deposito telematico unitamente a tutte le foto.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso **09/07/2018** (Cfr. Verb.le C.T.U. in All. 8).

Detti rilievi sono stati effettuati con *macchina fotografica Nikon modello Coolpix L120-14,1 megapixel*. Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Nikon)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 6 mm**
7. **Tempo d'esposizione F.3,1**
8. **Esposizione automatica: 1/40 sec**
9. **Velocità ISO: ISO-60.**

L'inquadramento dei cespiti costituenti il Lotto unico, è stato eseguito sia **ESTERNAMENTE**:

- **accessibilità**
- **individuazione e caratteristiche della zona di ubicazione;**
- **localizzazione del Lotto unico nell'ambito territoriale e dell'appartamento in quello residenziale dell'intero complesso part.lle 597-599;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione dei VANI dell'abitazione, della loro distribuzione interna e delle destinazioni d'uso.**

La relazione grafico-fotografica di **28 pagine** complessive intestazione compresa, è stata redatta utilizzando **3 ortofoto** e **24 foto** sul totale delle foto complessive (ugualmente oggetto di deposito telematico) del completo rilievo fotografico effettuato in data accesso **09/07/2018**.

**Il C.T.U.**

**ing. Barbara Marra**

Segue il **Congedo del C.T.U.**: →

**CONGEDO C.T.U.**

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 47 pagine intestazione compresa, e n. 10 gruppi di allegati oltre istanza di liquidazione e relazione grafico fotografica) sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni. Il sottoscritto CTU si ripromette, infine, di presenziare all'udienza del 04/12/2018 già fissata dal G.E. per le modalità di vendita del Lotto unico.

Con osservanza

Salerno, ottobre 2018

*H C.T.U.*

*ing. Barbara Marra*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
Segue l'Elenco Allegati →  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **ELENCO ALLEGATI**

(n° 10 gruppi di Allegati fascicolati in questo volume separato dalla relazione di Stima):

- Allegati 1-** Ricevuta Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato G.E. e Raccomandazioni Generali C.T.U. (da All. 1A ad All. 1C);
- Allegati 2-** Copie Atti Procedimento E.I. 128/2018 (da All. 2A ad All. 2I);
- Allegati 3-** Copia Titoli di Proprietà (All. 3A e 3C);
- Allegato 4-** Certificato di residenza e estratto di matrimonio. (All. 4A a ALL.4B);
- Allegati 5-** Dati Catastali Beni Esecutati (da All. 5A ad All. 5G);
- Allegati 6-** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 128/2018 (da All. 6A ad All. 6G);
- Allegati 7-** Titoli Edilizi Cespiti Esecutati (All. 7A e All.7C);
- Allegato 8-** Verbale Sopralluogo C.T.U. del 09/07/2018 (All. 8A);
- Allegati 9-** Valori OMI, Valori Borsino, Valori Bollettino Quotazioni Immobiliari (da All. 9A ad All. 9C);
- Allegati 10-** Planimetrie digitalizzate appartamento e stalla (All. 10A e All. 10C);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

D C.T.U.

ing. *Barbara Marra*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

