

---

TRIBUNALE DI SALERNO

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marra Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2018 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2018 del R.G.E. ....	9
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.500,00</b> .....	9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

All'udienza del 18/06/2018, il sottoscritto Ing. Marra Barbara, con studio in Via Vicenza, 8 Parco Filetta - 84099 - San Cipriano Picentino (SA), email marrabarbara@gmail.com, PEC barbara.marra@ordingsa.it, Tel. 327 1606877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a San Gregorio Magno (SA) - località Trappi, piano T-1

## DESCRIZIONE

**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 €.**

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a San Gregorio Magno (SA) - località Trappi, piano T-1

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

I Cespiti esecutati di cui al Lotto Unico (appartamento per civile abitazione su due livelli con corte pertinenziale e stalla part. lle 597-599) risultano pignorati per l'intera quota in danno esclusivamente della sig.ra # #, piena ed esclusiva proprietaria. Difatti, il pignoramento aggredisce l'intera quota 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 esecutate.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	22	597			A2	2	4	117	309,87	T-1		
U	22	599			C6	12	14	20	15,18	T		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Corrispondenza catastale**

?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.lla 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.

**STATO CONSERVATIVO**

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.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a San Gregorio Magno (SA) - località Trappi, piano T-1

**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 €. 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 597, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 599, Categoria C6  
Valore di stima del bene: € 46.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato San Gregorio Magno (SA) - località Trappi, piano T-1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 46.500,00

Valore di stima: € 46.500,00

**Valore finale di stima: € 46.500,00**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Cipriano Picentino, li 22/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marra Barbara



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a San Gregorio Magno (SA) - località Trappi, piano T-1

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 €. 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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 597, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 599, Categoria C6

**Prezzo base d'asta: € 46.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.500,00**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b>	
<b>Ubicazione:</b>	San Gregorio Magno (SA) - località Trappi, piano T-1
<b>Diritto reale:</b>	<b>Quota</b>
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 597, Categoria A2 - Fg. 22, Part. 599, Categoria C6
<b>Stato conservativo:</b>	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.
<b>Descrizione:</b>	<b>LOTTO UNICO (E.I. 128/2018):</b> 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. <b>IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:</b> 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 €. <b>STALLA</b> 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. <b>IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:</b> 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 €. <b>VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNICO:</b> 46.500,00 €. Il <b>LOTTO UNICO</b> di cui alla presente E.I. 128/2018 consiste di un appartamento per civile abitazione ubicato nella zona suburbana EI 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 eterziarie, 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.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**