

2019

C.T.U. ARCH. PETRONE RACHELE

VIA SAN NICOLA, 9

84080 PELLEZZANO (SA)

TEL. 089/274303

CELL.333/5906202

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

[ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 128/2019]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 128/2019

CONCLUSIONI

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**

Tribunale di Salerno

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari-



RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

Concluso il processo d'indagine, si riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle seguenti righe in cui si fornisce infine, la configurazione del lotto nonché il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:

RIEPILOGO

LOTTO UNICO N.R.G.E. 128/2019: Comune di Castelcivita (SA), N.C.E.U. Foglio n.29 Part. n. 1347, part. n. 1097: **Fabbricati**, categ. D/10, fabbricati per attività agricola, Piano Terra siti in loc. San Tommaso – Serra, Contrada Serracchio snc ; **Terreni** N.C.T., Fogli 19, 20 e 29, rispettivamente particelle nn. 626, 628, 629, siti alla Contrada Panorro e le particelle n. 685, 687, siti in Contrada Don Gregorio e la part. 583 foglio 20 sita in Contrada Pantano e particelle nn. 1098, 271, 272, 342, 64, 933 tutti siti in Contrada Serra.

FABBRICATI:

foglio 29 part. 1347

- immobili connessi all'attività agricola: **mq. 134,56** più il 30% della superficie del portico: **mq 9,3 = mq 143,86**
- capannone in lamiera: **mq. 754,40**



foglio 29 part.1097

- immobili connessi all'attività agricola: **mq. 105,90**
- capannone in lamiera (n. 03 capannoni): **mq. 645,00**



TERRENI:

- Foglio 29 ,Particella 1098, Seminativo Arbor. 5, Superficie: ha 00 are 09 ca 33 = **ha 0,0933**
- Foglio 29, Particella 64, Uliveto 3, Superficie: ha 00 are 11 centiare 22 = **ha 0,1122**
- Foglio 29, Particella 271, Seminativo Arbor. 5, Superficie: ha 00 are 42 ca 65= **ha 0,4265**
- Foglio 29,Particella 272, Seminativo Arbor. 5, Superficie: ha 00 are 43 ca 25= **ha 0,4325**
- Foglio 29, Particella 342, Uliveto 3, Superficie: ha 00 are 10 ca 45 = **ha 0,1045**
- Foglio 29, Particella 933, Seminativo 4, Superficie: ha 00 are 86 ca 03 = **ha 0,8603**
- Foglio 19, Particella 685, Seminativo Arbor. 5, Superficie: ha 00 are 26 ca 54 = **ha 0,2654**
- Foglio 19, Particella 687, Seminativo Arbor. 5, Superficie ha 00 are 02 ca 13 = **ha 0,0213**
- Foglio 20, Particella 583, Seminativo 5, Superficie: ha 00 are 27 ca 58 = **ha 0,2758**
- Foglio 19, Particella 626, Pascolo Arb/Porz. AA, Superficie: ha 00 are 03 ca 38 = **ha 0,0338**
- Foglio 19, Particella 626 Semin. Arbor. 5/Porz. AB, Superficie: ha 00 are 01 ca 11 = **ha 0,0111**
- Foglio 19, Particella 628, Semin. Arbor. 5, Superficie: ha 00 are 26 ca 57 = **ha 0,2657**
- Foglio 19, Particella 629, Semin. Arbor. 5, Superficie: ha 00 are 38 ca 17 = **ha 0,3817**



DATI CATASTALI:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: N.C.E.U.



FABBRICATI

Comune: CASTELCIVITA (SA); Indirizzo: Loc. San Tommaso – Serra e Contrada Serracchio Piano Terra ; Foglio: 29 Particelle: 1347, Categoria: D/10 (fabbricati per attività agricola) Rendita catastale : Euro 4.192,,00.

Comune: CASTELCIVITA (SA); Indirizzo: Loc. San Tommaso – Serra e Contrada Serracchio Piano Terra ; Foglio: 29 Particelle: 1097, Categoria: D/10 (fabbricati per attività agricola) Rendita catastale : Euro 4.610,00.

Intestatario catastale: (omissis) (debitore);

TERRENI

Comune : CASTELCIVITA (SA); ; N.C.T., Fogli 19, 20 e 29, rispettivamente particelle nn. 626, 628, 629, siti alla Contrada Panorro e le particelle n. 685, 687, siti in Contrada Don Gregorio e la part. 583 foglio 20 sita in Contrada Pantano e particelle nn. 1098, 271, 272, 342, 64, 933 tutti siti in Contrada Serra..

Intestatario catastale: (omissis) (debitore);

ATTUALE PROPRIETARIO DEL BENE:

(omissis)

TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI

Il LOTTO: Comune di Castelvita (SA), **FABBRICATI:** N.C.E.U. Foglio 29, Part. n. 1347 e part. n. 1097 , proprietario di 1/1 in regime di separazione dei beni dal 24/04/2007

TERRENI : N. C. T. Foglio 29, Part.lle nn. 1098, 64, 271, 272, proprietario di 1/1 dopo compravendita del 2008 e donazione del 2002; le Part. n. 933 e 342 proprietario solo per compravendita del 2008. Foglio 19, Part. lle nn. 626, 628, 629 proprietario di 1/1 dopo compravendita del 1998. Le Part.lle nn. 685, 687, proprietario di ½ dopo donazione e infine la Part. lla n. 583, proprietario di 1/1 dopo frazionamento.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Si riportano quindi di seguito gli estremi delle formalità pregiudizievoli in ordine cronologico gravanti sui beni eseguiti.

- 1. Trascrizione contro** del 05/10/2012 – Reg. Part. 3124 – Reg. Gen. 36946

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 23136/7320 del 03/10/2012 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – SOGGETTO DEBITORE.

2. **Iscrizione contro** del 18/05/2017 – Reg. Part. 5565 - Reg. Gen. 6912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1585/2017 del 03/05/2017 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. **Trascrizione contro** del 30/05/2017 – Reg. Part. 15890 - Reg. Gen. 20386
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 4913/17 del 17/05/2017 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CASTELCIVITA..
4. **Trascrizione contro** del 30/04/2019 – Reg. Part. 13262 - Reg. Gen. 17135
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 2343/2019 del 20/03/2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CASTELCIVITA.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI:

I beni descritti precedentemente, risultano essere attualmente in uso dall'unico proprietario il sig. (omissis) per attività agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ LOTTO

Come da certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciata in data 05/12/2019 dal Comune di Castelvita (SA) a richiesta della sottoscritta CTU, si rileva che nel vigente PRG, approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana “Alburni” in data 12.02.1988; visto l’art. 30 del D.P.R. 380/2001; vista la L.R. N. 16/2004 e s.m.i.; visto l’art. 3 del Regolamento Regionale di attuazione n. 5 del 04.08.2011; visto il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera di Giunta Comunale n. 66 del 06.ottobre 2017, le cui misure di salvaguardia di cui all’art.10 della L.R. n. 16/2004 e smi, sono entrate in vigore in data 27.10.2017; il Comune di Castelvita

ATTESTA

Che per i **Fabbricati**, identificati in Catasto al foglio 29, particelle 1347,1097/ catego. D/10 loc. San Tommaso – Serra, sono stati trovati i seguenti provvedimenti rilasciati al sig. (omissis):

TITOLI EDILIZI:

- a) **Permesso di Costruire n. 16 del 23.10.2012** riguardante la costruzione di una stalla con sala mungitura al foglio 29 part. 1347 a cui fanno seguito altri quattro **PdC** riguardanti le Varianti n. 1, 2, 3, 4 al **PdC n. 16/2012**.
- b) **Titoli edilizi successivi:** agli atti del Comune non risultano essere stati rilasciati altri titoli edilizi né risultano essere state presentate DIA e/o SCIA edilizie, né condoni edilizi, né pratiche ex L. 219/81 e smi,
- c) **Agibilità/abitabilità:** agli atti del Comune risulta essere stata rilasciata la certificazione di agibilità n. 5 del 29.09. 2015 esclusivamente per l'immobile al foglio 29 part. 1347
- d) **Altri provvedimenti di natura edilizia di cui al Capo II del DPR 380/2001 (ART. 30 e successivi):** nessuno

Inoltre il Comune ha certificato che: i **TERRENI** ricadono :

A) Nel vigente PRG: nelle zone omogenee a margine degli stessi indicati come:

Zona agricola (tipo "E") a destinazione seminativa e frutteto

Foglio 19 Particelle n. 685-687-626-628-629;

Foglio 29 Particelle n. 64-271-272-342-933-1098

B) Nel PUC adottato: nelle zone omogenee a margine degli stessi indicata come:

Zona E – Agricola ordinaria

Foglio 19 Particelle n. 685-687-626-628-629;

Foglio 29 Particelle n. 271 per circa il 90% dell'intera consistenza

Zona E3 - Agricola periurbana a funzione agricola produttiva

Foglio 29 Particelle n. 271 per circa il 10% dell'intera consistenza;

Foglio 29 Particelle n. 1097-1347-64-272-342-933-1098-.

La situazione urbanistica e vincolistica è la seguente:

Vincoli

Le particelle non sono comprese in aree vincolate (paesaggistiche, ambientali, idrogeologiche, ecc.)

Prescrizioni urbanistiche:

Zona agricola (tipo "E") a destinazione seminativa e frutteto

Destinazione d'uso: attrezzature agricole ed artigianali, residenze agricole ed agro – turistiche.

Zona E – Agricola ordinaria

L'edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità

produttiva prevista, come comprovate da un Piano di Sviluppo Aziendale, il quale costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del permesso a costruire.

Zona E3 - Agricola periurbana a funzione agricola produttiva - (cfr.art.83 Norme PTCP)

Come stabilito dall'art. 84 Norme del PTCP sono consentiti:

- a) Sugli edifici preesistenti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico-funzionale senza incremento di carico insediativo
- b) Sulle aree incolte la realizzazione di infrastrutture pubbliche indispensabili o di attrezzature pubbliche ricreative e per il tempo libero di cui all'art. 3 D.M. n. 1444/1968.

Valore di mercato lotto:

PREZZO BASE D'ASTA

$$\underline{V = 539.672,11 \text{ €} + 20.208,28 \text{ €} = 559.880,39 \text{ €}}$$

CONGEDO ESPERTO:

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.