

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

### A - INCARICO

Il sottoscritto Geom. Alfonso Apicella, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 3183, residente in Salerno alla via Donato Somma, 28, C.F. PCLLNS 63H24 H703F, ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Salerno, previa comunicazione a mezzo fax del 14-10-2008 veniva nominato esperto di ufficio (allegato 1) dal G. E. dott.ssa Ornella Dezio, nella procedura esecutiva contro xxxxxxxx, n. rge 179/2009, per valutare gli immobili composti da un fabbricato con annessa corte di pertinenza, situati nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), alla contrada Fontana Litania, ed a seguito dell'incarico ricevuto ha proceduto a dare risposta ai quesiti elencati nel Verbale di conferimento d'incarico del 10-12-2008, rassegnando la seguente relazione di consulenza tecnica.

### B - PREMESSA

Dall'esame della documentazione ricevuta in sede di conferimento d'incarico e da quella presente nel fascicolo depositato in cancelleria, il bene oggetto dell'esecuzione oggetto della presente relazione di consulenza viene così individuato:

porzione di fabbricato rurale con annessa corte di pertinenza esclusiva, della complessiva superficie tra area coperta e scoperta di mq 1.265, sita nel Comune di Castel San Lorenzo (SA) alla via Litania, confinante nell'insieme con Strada Provinciale via Comunale, con fontana comunale Litania, con beni di XXXXXXXX salvo altri, costituita detta porzione dal piano terra composto a piano terra da porticato, 4 locali adibiti a cantina, 3 locali adibiti a deposito, un bagno e altro bagno ricavato nel sottoscala, e da primo piano composto da 4 camere da letto, 2 cucine, 2 stanza da pranzo, bagno corridoio ed altro bagno, ricavato nella rampa delle scale, con sovrastante soffitta; riportato nel catasto terreni del Comune di Castel San Lorenzo, foglio 5 particelle numeri:

- n. 146 di are 10,43, sem. arb. di classe 2
- n. 147 di ca 65, fab.rurale
- n. 750 di ca 43, sem.arb. di classe 2
- n. 751 di ca 30, sem.arb. di classe 2
- n. 752 di ca 30, sem.arb. di classe 2

n. 753 di ca 27, sem.arb. di classe 2

n. 754 di ca 27, sem.arb. di classe 2

Mentre il fabbricato è stato denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno, in data 29-12-1989 con Mod. 26, prot. n.2749 - in tale dichiarazione di accatastamento di fabbricati rurali, la consistenza del fabbricato suindicata ricade anche sulle ulteriori particelle 149, 150 e 749 sempre del foglio di mappa n.5 (vedasi allegato 2)

Pertanto in seguito alle prime indagini esperite il sottoscritto in data 04-03-2009 inviava alla sig.ra xxxxxxxxxxxx ed all'avv.to Maria Tessa Nese, comunicazione, tramite raccomandata A.R., di inizio delle operazioni peritali per il giorno 13-03-2009 (allegato 3 - comunicazione con ricevute racc. A.R.). Il predetto 13-03-2009 alle ore 15:00, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di stima, per procedere all'inizio delle operazioni peritali; con la presenza del sig. xxxxxxxxxxxx, figlio della xxxxxxxxxxxx. Le operazioni peritali, dopo aver eseguito una sommaria ricognizione dell'immobile, effettuando una visione della documentazione esibita dal predetto sig. xxxxxxxxxxxx, venivano rinviate al successivo 0-04-2009. Durante il sopralluogo del 02-04-2009 sono stati completati tutti i rilievi di natura tecnica per ciò che attiene alla consistenza ed alla descrizione del bene oggetto di stima (rilievi metrici e fotografici). In entrambi i sopralluoghi sono stati redatti i relativi verbali (allegato 4).

Il giorno 02-04-2009 presso l'Ufficio Tecnico di Castel San Lorenzo, sono state effettuate le visure di verifica urbanistica dell'immobile e della relativa area di sedime e di corte, estraendo copia conforme della documentazione necessaria (vedasi istanza di richiesta documentazione - allegato 5 - e verbale di consegna - allegato 6).

### **C - RISPOSTA AI QUESITI**

- 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 senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;**
- 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;**

- 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e 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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;**

Si è riscontrata l'effettiva presenza e completezza in atti della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., costituita da relazione notarile, del 03-11-2006, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del notaio dott. Filippo Ansalone, con sede in Fisciano (SA).

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

- 4. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno, in ditta xxxxxx, nata a \*\*\*\*\* il xxxxxx. L'intera consistenza di mq 1.265, indicata nel verbale di pignoramento è riportata nel Catasto Terreni dell'omonimo comune con i seguenti dati:

Fg. 5 part	146	ha 0.10.43	sem. arborato di classe 2	(allegato 7)
Fg. 5 part.	147	ha 0.00.65	fabbr. Rurale	(allegato 8)
Fg. 5 part	750	ha 0.00.43	sem. arborato di classe 2	(allegato 9)
Fg. 5 part.	751	ha 0.00.30	sem. arborato di classe 2.	(allegato 10)
Fg. 5 part.	752	ha 0.00.30	sem. arborato di classe 2	(allegato 11)
Fg. 5 part.	753	ha 0.00.27	sem. arborato di classe 2	(allegato 12)
Fg. 5 part.	754	ha 0.00.27	sem. arborato di classe 2	(allegato 13)

Mentre il fabbricato accatastato mediante la presentazione all'Ufficio Tecnico Erarale di Salerno di Mod. 26 in data 29/12/1989, prot. 2749. non risulta essere censito alla sezione Fabbricati, pertanto i dati di consistenza e di ubicazione sono quelli desumibili dalla predetta denuncia di accatastamento Mod.26.; con tale procedura era possibile, in tale epoca, denunciare l'accatastamento di fabbricati a destinazione agricola (vedasi allegato 2).

Le ricerche effettuate presso l'ex U.T.E. di Salerno, oggi Agenzia del Territorio, al fine di ottenere una copia conforme del predetto mod.26 sono state infruttuose, e la copia allegata alla predetta consulenza, è stata consegnata al sottoscritto dal sig. xxxxxxxxxxxx, figlio della sig.ra xxxxxxxxxxxx (vedasi verbale del primo accesso - allegato 4)

Dall'esame del Mod. 26 prot. n.2749/1989 si riscontra che oltre al fabbricato oggetto della presente perizia venivano denunciati anche alcuni comodi rurali, il tutto per complessivi n. tre corpi di fabbrica. Dalle visure della mappa catastale (foglio 5), sia cartacea che in formato digitale (wegis) si è riscontrato che non sono state riportate in mappa le sagome dei fabbricati così come denunciate con il mod. 26 prot. n.2749/1989 (vedasi allegati 17 e 18)

Dall'esame della denuncia di accatastamento Mod. 26 si evidenzia che il fabbricato oggetto del verbale di pignoramento, riportante le stesse consistenze e descrizioni, così come individuate nell'originario atto di mutuo ipotecario del 2-4-2003 per notar R- Malinconico, è ubicato sia sulla maggior consistenza delle particelle su elencate che sulle ulteriori seguenti particelle:

Fg. 5 part. 149 ha 0.03.28 sem. arborato di classe 2 (allegato 14)

Fg. 5 part. 150 ha 0.07.24 sem. arborato di classe 2 (allegato 15)

Fg. 5 part. 749 ha 0.00.03 fabb. rurale (allegato 16)

Tutte le particelle sono catastalmente intestate in ditta xxxxxxxxxxx, nata a \*\*\*\*\*

il xxxxxxxxxxx, ad eccezione della part. 754 in ditta xxxxxxxx, nato a\*\*\*\*\*

il xxxxxxxxxxx.

La sig.ra xxxxxxxxxxx ne è l'unica ed esclusiva proprietaria, trattandosi di beni personali provenienti successioni ereditarie (vedasi visure ipotecarie del 07-04-2009 con note allegate – allegato 19);

La porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è composta dal fabbricato adibito a piano terra da 8 locali destinati a cantine, locali lavorazione ed essiccazione salumi, cucina e degustazione prodotti tipici, da un vano scala, due porticati (uno grande ed uno piccolo destinato a protezione della zona d'attesa di un accesso), da una scala posta nel perimetro del porticato più grande (contraddistinto dal n.1 nella planimetria del piano terra – allegato 19) mediante la quale si accede al primo piano, da un bagno ricavato nel relativo sottoscala; al primo piano vi sono 4 camere da letto, due cucine, due stanze di media ampiezza destinate a ripostigli, due camere destinate a soggiorno-pranzo, tre bagni, due vani scala, ed un piccolo ripostiglio, con annessi tre balconi di cui uno di

notevole superficie fronteggia tutto il lato nord, il tutto con sovrastante sottotetto adibito a soffitta, comunicante con il piano inferiore mediante i due vani scala (vedasi planimetrie dello stato di fatto – allegati nn. 20,21 e 22).

Dalla relazione tecnica dell'ing. xxxxxxxx allegata al mod.26 di accatastamento si evince che lo stesso è stato edificato per la maggior consistenza prima del 1967. Il fabbricato è formato da un unico corpo di fabbrica di forma regolare, avente: struttura portante verticale mista in muratura ed in cemento armato, con solai in putrelle di ferro e tavelloni, in latero cemento e con un unico solaio in legno; la copertura a falde inclinate; con struttura portante costituita da orditura principale e secondaria di legno e sovrastante manto di copertura in tegola d'argilla; gli intonaci interni ed esterni sono del tipo liscio civile rifiniti con pittura all'interno, mentre all'esterno è rifinito sia con pittura che con rivestimento plastico;

L'intera area comprendente il predetto fabbricato è a destinazione agricola, dista dal centro abitato di Castel San Lorenzo circa mt 500 (allegato 24 stralcio aerofotogrammetrico). Essa confina a nord con la S.P. ex Strada Statale 488 (lato dx direzione centro di Castel San Lorenzo) dalla quale ha accesso diretto, mediante una breve strada, avente percorso lievemente tortuoso, che attraversa le part. 150 e 146; l'area è posta in posizione elevata rispetto alla SP con una quota di circa + 20,00 mt; confina a Sud (part. 152), e ad Est (part. 151) con restanti terreni sempre di proprietà di xxxxxxxxxx ed ad Ovest con proprietà xxxxxxxxxxxx (part. 1528 – 1529).

**Esso ha una superficie utile (S.U.) complessiva di 564,43 mq dei quali:**

**- superficie destinata ad attività produttiva – agricola: mq 217,93**

**- superficie destinata ad uso residenziale: mq 346,50**

(vedasi planimetrie allegatte nn. 20-21-22 e prospetto delle superfici allegato 23).

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, e necessita di immediati interventi di manutenzione straordinaria; l'intera copertura, si presenta in più punti sconnessa e distaccata dalle murature, con conseguenti e frequenti infiltrazioni di acqua piovana al piano primo (vedasi documentazione fotografica dello stato di fatto – allegato 25). Le finiture, sono tutti di fattura economica e lo stato di conservazione è mediocre, gli infissi esterni sono di legno sprovvisti di vetro camera, provvisti di persiane avvolgibili di plastica; le porte interne sono di legno in parte tamburate e in parte di legno massello, alcune sono provviste di invetriata; pavimenti sono in marmette di graniglie di marmo e cemento, e di ceramica smaltata; i rivestimenti dei bagni sono di piastrelle di

ceramica smaltata; i bagni sono provvisti di igienici di ceramica con rubinetteria di tipo standard. Vi è impianto autonomo di riscaldamento.

L'impianto elettrico sottotraccia, appare completo ma data le diverse epoche di realizzazione necessita di una verifica totale; entrambe le scale d'accesso sono fornite di scalini di marmo bianco venato.

I dati catastali su elencati corrispondono con quanto indicato nell'atto di pignoramento (area coperta e scoperta) e da quanto si desume dalla denuncia di accatstamento, mod. 26 prot.2749 del 1989 correttamente indicata nel predetto atto di pignoramento.

**5. 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;**

il bene oggetto di stima, è per la maggior consistenza nel possesso materiale e giuridico di xxxxxxxxxxxxxxxx, la quale ha destinato l'intero primo piano con annesso sottotetto a residenza del proprio nucleo familiare, composto complessivamente da quattro componenti, (vedasi certificazione di stato di famiglia originario ed attuale rilasciati dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Castel San Lorenzo (allegati 26 e 27). mentre il piano terra è destinato a locali connessi all'attività agricola. Del piano terra le porzioni indicate con il nn. 5-6-7-10 e 13 sono concessi n comodato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, figlio di xxxxxxxxxxxxxxxx, titolare della “ \*\*\*\*\* xxxxxxxxx di xxxxxxxxx”, in forza di contratto di comodato gratuito, del 05-10-1999, registrato ad Eboli il 22-10-1999 al n. 3774, al fine di esercitarvi l'attività di vinificazione di uva con imbottigliamento del prodotto (vedasi allegato 29)

**6. indichi il regime patrimoniale, se coniugato;**

La sig.ra xxxxxxxx, nata \*\*\*\*\* il xxxxxxxxxxxx, è coniugata con il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a\*\*\*\*\* il xxxxxxxxx, e dall'esame dell'estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio, rilasciato dall'ufficiale dello stato civile del Comune di Castel San Lorenzo, si evince che il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni (vedasi allegato 28).

- 7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;**
- 8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Il fabbricato oggetto di consulenza tecnica non rientra in nessun condominio e pertanto non vi sono vincoli formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, di tale natura.

- 9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. , ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;**

Le particelle comprendenti l'area di sedime dell'intero fabbricato e gli spazi ad esso circostanti ricadono nel Piano Regolatore Generale del Comune di Castel San Lorenzo, in zona Agricola " E ", con destinazione specifica di "aree seminative ed a frutetto", così come si evince dall'allegata certificazione di destinazione urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 02-04-2009 (vedasi allegato 30)

Dalle visure effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Castel San Lorenzo, è stato accertato quanto segue:

- a.** non si sono rinvenute pratiche edilizie riconducibili al dante causa della sig.ra xxxxxxxx, sig. xxxxx;

**b.** Il fabbricato oggetto di perizia, è stato edificato per la maggior consistenza, salvo quanto appresso specificato, prima del 1967 (così come dichiarato dal tecnico redattore dell'accatastamento del 1989 (vedasi relazione tecnica allegata), è stato oggetto di concessione edilizia n.29 dell'11-08-1999 (allegati 29-30-31-32-33-34-35-36) avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso di porzione del piano terra e di sanatoria di porzione realizzata senza alcun titolo abilitativo. Dall'esame della documentazione tecnica allegata alla predetta concessione di evince che:

- la sanatoria riguardava la porzione realizzata dopo il 1990, posta nell'angolo sud-ovest del fabbricato (ricadente sulla particella 754) e consistente in un locale ricovero macchine agricole al piano terra con camera da letto al primo piano con annesso bagno e relativa sovrastante porzione di sottotetto non praticabile (vedasi zona perimetrata dal colore rosso sull'allegata planimetrie dello stato di fatto – allegati 18-19), tale ampliamento si evince anche dal raffronto tra le planimetrie allegare all'accatastamento del 1986 e quella di progetto allegata alla predetta concessione edilizia (tavola ad integrazione – stato di progetto piante – allegato 35);
- il cambio di destinazione d'uso investiva l'intero piano terra al fine di poter insediare l'attività produttiva di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli; e nello specifico dovevano essere destinati alla lavorazioni di salumi ed enologia, congiuntamente anche al primo piano i locali posti nella zona Nord-Ovest/Sud Ovest dovevano essere utilizzati come uffici e direzione dell'attività produttiva praticata (vedasi relazione tecnica e tavola ad integrazione – stato di progetto – allegati 36 e 35)

presso l'Ufficio tecnico si è riscontrato anche la presenza della comunicazione dell'inizio effettivo dei lavori, ma risultano essere mancanti tutte le comunicazioni inerenti la fine dei lavori e di richiesta di rilascio di certificato di agibilità e/o abitabilità.

Dall'esame della documentazione visionata ed estratta in copia presso gli uffici del Comune di Castel San Lorenzo, e dal confronto con lo stato dei luoghi è emerso che l'attuale destinazione degli ambienti al primo piano, individuati con i nn. 27-28-29-30-31-32 e 33 al primo piano, non è quella attenuta con la predetta concessione edilizia n. 29 dell'11-08-1999, (uffici ed amministrazione dell'attività produttiva) ma bensì è utilizzata e destinata ad abitazione, cioè l'attuale destinazione è quella preesistente al rilascio della predetta concessione edilizia n.29 dell'11-08-1999.

Tale situazione non costituisce nessuna violazione tale da dover effettuare sanatoria, in quanto non si è proceduto a materializzare quanto consesso, pertanto occorrerà effettuare in fase di rilascio della certificazione di agibilità una relazione con allegata planimetria che identifichi le opere concesse ed effettivamente realizzate.

Pertanto il fabbricato deve considerarsi parzialmente conforme alla concessione edilizia n.29/1999 per ciò che attiene alla sanatoria dell'ampliamento, e per quanto attiene alla destinazione del piano terra, mentre per la destinazione d'uso del primo piano è conforme a quanto realizzato precedentemente al 1967.

**10. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;**

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione viene effettuata con procedimento sintetico comparativo, mediante l'adozione di coefficienti parametrici, ossia l'immobile viene comparato ad altri immobili, di cui sono note recenti alienazioni. Per quanto riguarda il fabbricato oggetto di stima, il sottoscritto ha adottato a base di valutazione i valori medi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) presente sul sito Web dell'Agenzia del Territorio. Tali valori medi verranno influenzati da variabili positive e/o negative derivanti

§ delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, all'esposizione ed alla sua panoramicità;

§ delle caratteristiche estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché la rispondenza della zona a particolari esigenze commerciali;

§ dell'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato immobiliare riferito alla fase stagnante dell'economia nazionale.

Le quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) che per immobili analoghi, presenti nella zona definita D1 – Periferia - , all'interno della quale ricade il fabbricato in esame, indica valori di mercato per:

- a) le abitazioni civili, valori oscillanti tra 610 e 820 euro/mq (vedasi allegato 38), per un valore medio, arrotondato per eccesso, pari a 720 euro/mq;
- b) destinazione produttiva, valori oscillanti tra 435 e 550 euro/mq (vedasi allegato 39), per un valore medio, arrotondato per eccesso, pari a 500,00 euro/mq

I due valori medi suindicati, tenuto conto della consistenza del fabbricato, dell'area pertinenziale annessa e delle sue condizioni di manutenzione e conservazione (mediocri) vengono ridotti del 15,00%, pertanto il valore unitario per mq di S.U. del bene oggetto di stima è pari a:

- a) le abitazioni civili a 612,00 euro/mq;
- b) destinazione produttiva a, 425,00 euro/mq

#### **Valore di mercato dell'immobile**

- a) porzione destinata a civile abitazione:  
mq 346,50 x 612,00 euro/mq = euro 212.058,00
- b) porzione destinata ad attività produttiva – agricola:  
mq 217,93 x 425,00 euro/mq = euro 92.620,25

**IL VALORE DELL'IMMOBILE È COMPLESSIVAMENTE PARI AD EURO 305.000,00 (arrotondato per eccesso), diconsi euro trecentocinquemila/00**

- 11. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto 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 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);**

Attesa la composizione, la natura, l'utilizzo e la destinazione d'uso, che rendono il fabbricato un'unica entità non frazionabile e pertanto si identifica come unico lotto.

Planimetria dell'immobile (Allegato n. 20 – 21 -22).

### **LOTTO UNICO**

l'immobile situato nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), loc.tà Fontana Litanìa, costituito da un fabbricato destinato a civile abitazione, ed ad attività produttiva – agricola sviluppatasi su tre piani fuori terra, con corte pertinenziale annessa, per una superficie totale tra area scoperte e coperta pari a mq 1-65; il fabbricato è composto da: a) piano terra (destinazione produttiva - agricola) con 9 locali destinati a deposito, ricovero macchine, cantine, locali lavorazione ed essiccazione salumi, cucina e degustazione prodotti tipici, da un vano scala, due porticati (uno grande ed uno piccolo destinato a protezione della zona d'attesa di un accesso), da una scala posta nel perimetro del porticato più grande (contraddistinto dal n.1 nella planimetria del piano terra) mediante la quale si accede al primo piano, da un bagno ricavato nel relativo sottoscala; b) primo piano, destinato a civile abitazione, da due corridoi – disimpegno, cinque camere, due cucine, due stanze di media ampiezza destinate a ripostigli, due camere destinate a soggiorno-pranzo, tre bagni, due vani scala, ed un piccolo ripostiglio, con annessi tre balconi di cui uno di notevole superficie, che fronteggia tutto il lato nord; c) da sovrastante piano sottotetto adibito a soffitta, comunicante con il piano inferiore mediante i due vani scala, avente altezza massima al comò di ht 2,50 e di altezza minima su due lati pari a mt 0,80.

Esso ha una superficie utile (S.U.) complessiva di 564,43 mq dei quali: - superficie destinata ad attività produttiva – agricola: mq 217,93 - superficie destinata ad uso residenziale: mq 346,50

L'area coperta è scoperta è riportata nel catasto terreni del Comune di Castel San Lorenzo, foglio 5 particelle numeri:n. 146 - 147 - 750 - 751 - 752 - 753 – 754:.

Mentre il fabbricato è stato denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno, in data 29-12-1989 con Mod. 26, prot. n.2749 - in tale dichiarazione di accatastamento di fabbricati rurali, la consistenza del fabbricato suindicata ricade anche sulle ulteriori particelle 149, 150 e 749 sempre del foglio di mappa n.5.

L'intero consistenza immobiliare confina a nord con la S.P. ex Strada Statale 488 (lato dx direzione centro di Castel San Lorenzo) dalla quale ha accesso diretto, mediante una breve

strada, avente percorso lievemente tortuoso, che attraversa le partt. 150 e 146; l'area è posta in posizione elevata rispetto alla SP con una quota di circa + 20,00 mt; confina a Sud (part. 152), e ad Est (part. 151) con restanti terreni di proprietà della sig.ra xxxxxx ed ad Ovest con proprietà xxxxxxxx (part. 1528 – 1529).

Il fabbricato oggetto di perizia, è privo del certificato di agibilità.

**VALORE DELL'IMMOBILE: \_\_\_\_\_ EURO 305.000,00**

**12. 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.**

Reperto fotografico (Allegato n. 25)

Si è provveduto a trasmettere copia della relazione alle parti in data \_\_\_\_\_.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico affidatogli.

Il C.T.U.

Salerno, \_\_\_\_\_

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

geom. Alfonso Apicella

Allegati

CD contenente: relazione in formato Word per Microsoft Windows, reperto fotografico e planimetrie dell'immobile

- 1- conferimento incarico
- 2- copia Mod.26 prot. 2749 del 29-12-1989 di accatastamento fabbricati rurali;
- 3- comunicazioni del 04-03-2009 per inizio operazioni peritali con ricevute racc. A.R.
- 4- verbali sopralluoghi del 13-03-2009 e 02-04-2009;
- 5- Istanza richiesta documentazione al Comune di Castel San Lorenzo del 02-04-2009
- 6- Verbale di consegna della documentazione richiesta e rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castel San Lorenzo del 02-04-2009;
- 7- visura catastale storica part. 146 del foglio 5
- 8- visura catastale storica part. 147 del foglio 5
- 9- visura catastale storica part. 750 del foglio 5
- 10- visura catastale storica part. 751 del foglio 5

- 11- visura catastale storica part. 752 del foglio 5
- 12- visura catastale storica part. 753 del foglio 5
- 13- visura catastale storica part. 754 del foglio 5
- 14- visura catastale storica part. 149 del foglio 5
- 15- visura catastale storica part. 150 del foglio 5
- 16- visura catastale storica part. 749 del foglio 5
- 17- visura cartacea del foglio di mappa n.5
- 18- visura wegis del foglio di mappa n.5
- 19- Visure ipotecarie con note allegate
- 20- Planimetria dello stato di fatto del piano terra;
- 21- Planimetria dello stato di fatto del primo piano,
- 22- Planimetria dello stato di fatto del sottotetto;
- 23- Prospetto superfici e determinazione della sup. utile;
- 24- Stralcio aerofotogrammetrico con l'individuazione del fabbricato;
- 25- Rilievo fotografico a colori (n.32 foto)
- 26- Certificazione di stato di famiglia originario della sig.ra xxxxxxxxxxxx;
- 27- Certificazione di stato di famiglia attuale della sig.ra xxxxxxxxxxxx;
- 28- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- 29- Copia contratto di comodato reg.to ad Eboli il 22-10-1999 al n.2774;
- 30- Certificato di destinazione urbanistica del 02-04-2009 con stralcio del PRG Comunale;
- 31- Copia conforme concessione edilizia n. 49 del 19-08-1999, con allegato stralcio verbale della Commissione edilizia e copia comunicazione inizio lavori;
- 32- Copia conforme delibera di consiglio comunale n.19 dell'11-08-1999;
- 33- Copia conforme documentazione fotografica allegata al concessione n.49/1999;
- 34- Copia conforme tavola n.3 – planimetrie – allegata alla concessione n.49/1999;
- 35- Copia conforme tavola n.7 – sezioni e prospetti – allegata alla concessione n.49/1999;
- 36- Copia conforme tavola ad integrazione – piante – allegata alla concessione n.49/1999;
- 37- Copia conforme tavola ad integrazione – relazione – allegata alla concessione n.49/1999;
- 38- estratto quotazioni immobiliari banca dati dell'OMI anno 2008 per le civili abitazioni,
- 39- estratto quotazioni immobiliari banca dati dell'OMI anno 2008 per le attività produttive;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Tribunale di Salerno - Quarta sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. dott. Orlando Brancaccio**

### RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Alfonso Apicella, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 3183, residente in Salerno alla via Donato Somma, 28, C.F. PCLLNS 63H24 H703F, quale tecnico estensore della relazione tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva contro la sig.ra [REDACTED] n. rge 179/2006, depositata in cancelleria in data 16/04/2009 con successiva comunicazione, trasmessa a mezzo fax del 03.11.2011, riceveva dal G.E. dott. Orlando Brancaccio incarico integrativo per "*...precisare, mediante breve relazione scritta, se effettivamente sulla particella 150 del foglio 5 del NCT del Comune di Castel San Lorenzo, non attinta al pignoramento insista, ed in qual misura, il fabbricato denunciato con scheda mod.26 del 29/12/1989, n. 2749, provvedendo, in caso affermativo, a riferire in ordine alla probabilità di effettuare un frazionamento che possa garantire la vendita della sola porzione ubicata sul fondo sottoposto ad esecuzione o alla soluzione alternativa tecnicamente praticabile:...*"

Il sottoscritto, previo esame della documentazione tecnico.catastale già in suo possesso e dall'ulteriori visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, ha provveduto alla stesura di stralcio catastale con l'inserimento della sagoma del piano terra del fabbricato, oggetto di stima, ricostruendo il posizionamento utilizzato dal tecnico redattore della predetta denuncia mod.26 n.2749/1989 (vedasi allegato 1);

- dall'esame di tale elaborato si rileva che il fabbricato oggetto della procedura esecutiva ricade in parte sulla particella 150 del foglio 5 (porzione evidenziata dal colore azzurro), estesa ha 0.07.24, in ditta [REDACTED]
- detta porzione, della superficie complessiva di circa mq 57,00, corrisponde alla proiezione degli ambienti nn. 1-8-34-14-21-22,23 e porzione del 37 (così come indicati negli elaborati grafici allegati alla relazione di consulenza del 16/04/2009 - allegato 20, 21 e 22)

E' parere del sottoscritto che non sia percorribile l'ipotesi del frazionamento, con distacco dalla maggior consistenza del fabbricato oggetto di pignoramento, della porzione ricadente sulla particella 150 del foglio 5, per i seguenti motivi:

- in detta porzione ricade un dei due vani scala (ambiente n.22) che accedono al primo piano;
- staccando la porzione ubicata sulla part. 150, l'accesso al restante primo piano, e piano sottotetto del fabbricato, sarebbe consentito dal vano scala contraddistinto dal n. 26, ma la porzione stralciata sarebbe di fatto utilizzabile solo come deposito e non come abitazione, con conseguente deprezzamento del fabbricato;
- l'accesso degli ambienti del piano terra identificati dai nn. 2, 4, 9 e 12 avviene mediante le aperture che accedono direttamente dal portico posizionato sulla part. 150 del foglio 5, e , staccando tale portico, sarebbe necessario creare delle servitù di passaggio che deprezzerebbero ulteriormente il portico stesso;

Il sottoscritto ritiene che non vi sia soluzione alternativa tecnicamente praticabile, al di fuori di quella di considerare il fabbricato, tutto, nella sua interezza un'unica entità economica, atteso anche che la vendita di porzioni di immobili non pienamente utilizzabili, considerato l'ubicazione e le caratteristiche del fabbricato sarebbe del tutto inesistenti.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico affidatogli.

Salerno, 13/04/2012

Il C.T.U.

geom. Alfonso Apicella



**Allegati**

- 1- Planimetria catastale con l'ubicazione del fabbricato;

pian	ambiente	Produttivo-agricolo		Residenziale	
		S.R.	S.N.R.	S.R.	S.N.R.
piano terra	1		49,00		
	2	37,38			
	3	20,20			
	4	19,76			
	5	20,65			
	6		5,10		
	7	39,50			
	8	2,80			
	9	15,60			
	10	16,00			
	11				14,10
	12	8,00			
	13		9,30		
	<b>totale piano terra</b>	<b>179,89</b>	<b>63,40</b>	<b>0,00</b>	<b>14,10</b>
primo piano	14			29,35	
	15			15,16	
	16			6,23	
	17			17,55	
	18			11,31	
	19			17,00	
	20			18,05	
	21			2,80	
	22				9,48
	23			13,51	
	24			16,10	
	25			16,40	
	26				13,22
	27			29,98	
	28			6,76	
	29			7,58	
	30			4,90	
	31			6,44	
	32			17,75	
	33			4,37	
34				8,56	
35				28,95	
36				6,22	
	<b>totale primo piano</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>241,24</b>	<b>66,43</b>
sottotetto	37				104,50
	38				59,00
		<b>totale piano sottotetto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>totali</b>	<b>179,89</b>	<b>63,40</b>	<b>241,24</b>	<b>244,03</b>

### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICE UTILE (S.U.) PER SINGOLA DESTINAZIONE

attività produttiva - agricola:	S.U. mq
mq 179,89 + (63,40 x 60,00%) =	217,93
residenziale:	S.U. mq
mq 241,24 + (66,43 x 60%) + (163,50 x 40%) =	346,50
<b>S.U. totale</b>	<b>564,43</b>

Tribunale di Salerno - Esecuzione Immobiliare n.179/2006 - G.E. dott.ssa Ornella Teresa Dezio

FABBRICATO IN CASTEL SAN LORENZO (SA) ALLA LOC.TA' FONTANA LITANIA - PROSPETTO DELLE SUPERFICI