



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Alessandro Brancaccio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

E.I. 201/2016

(udienza fissazione modalità di vendita 19/09/2017)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CREDITORE PROCEDENTE:

Omissis;

Sede in Omissis;

P.Iva: omissis;

Rappresentata e difeso da:

Avv. Masci Fabrizio;

C.F.: MSC FRZ 56R25 A710K;

eletto domicilio via Clitunno – Bastia Umbra (PG);

P.E.C.: fabrizio.masci@avvocatiperugiapec.it;

Avv. Iorio Valerio

C.F.: RIO VRL 55D14 H703F;

eletto domicilio Corso Garibaldi, 8 – Salerno (SA);

P.E.C.: avvvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEBITORE ESECUTATO:

Omissis;

residente in Omissis;

C.F.: OMISSIS;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

PREMESSA E FORMULAZIONE DEI QUESITI.....	4
INDIVIDUAZIONE LOTTI.....	8
RISPOSTE AI QUESITI.....	9
QUESITO 1-2-3:	9
QUESITO 4:.....	10
QUESITO 5:.....	26
QUESITO 6:.....	27
QUESITO 7:.....	28
QUESITO 8:.....	29
QUESITO 9:.....	33
QUESITO 10:	34
QUESITO 11:	35
QUESITO 12:	37
QUESITO 13:	39
QUESITO 14:	41
QUESITO 15:	48
QUESITO 16:	49
QUESITO 17:	53
CONGEDO DELL'ESPERTO.....	54



PREMESSA E FORMULAZIONE DEI QUESITI

Il sottoscritto **Esperto del Giudice dott. Ing. Gargione Enrico**, nato a Salerno (SA), il 12/07/1986, residente in Pontecagnano-Faiano, in via A. Pacinotti s.n.c.; C.F. GRGNRC86L12H730G, iscritto all'Albo dell'ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A col n.6637, con studio in Pontecagnano-Faiano, in via A. Pacinotti s.n.c., cell: 3404091430 e mail: e.gargione@live.it, P.E.C.: enrico.gargione@ordingsa.it.

RIFERISCE

In qualità di esperto con nomina del dott. Alessandro Brancaccio, del giorno 22/11/2016, con la presente relazione, si quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **diciassette quesiti** formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

- 1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ.1 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 12;*
- 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/ o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Per i beni per i quali la documentazione è completa e 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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.
- Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
10. Riferisca 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 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, com. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.
Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06/06/01 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. 28/02/85 n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/01 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 dei 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 segnalamente 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, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

ed al tipo di coltura; per i fabbricati, 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 a 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

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzati: il Decreto ingiuntivo, l'Atto di Precetto, l'Atto di Pignoramento Immobiliare, la Nota di Trascrizione, il Certificazione notarile, l'Istanza di vendita; l'Esperto del Giudice dunque:

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare 201/2016 e di stima** con il nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 201/2016):

Diritto di Proprietà piena ed esclusiva dell'unità immobiliare (*Prefabbricato leggero abusivo con terreno agricolo*) sito nel Comune di Battipaglia presso via Verdesca 18/C in località Verdesca: il terreno adibito a orto, presenta una superficie complessiva di complessivi 1.659 m². Sul prefabbricato insiste ingiunzione di demolizione mai eseguita.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Unità immobiliare "Prefabbricato leggero abusivo con terreno" allibrato all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 29, p.lla 530, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie 99 m², Rendita 336,99 €). (il terreno rientra nel lotto unico come ente urbano ovvero come area pertinenziale del prefabbricato).*

VALORE A BASE D'ASTA (Lotto unico): 51.000 €

(cinquantunomila/00 €)

RISPOSTE AI QUESITI**QUESITO 1-2-3:**

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ.1 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 12;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Dal confronto tra

Titolo esecutivo (Decreto ingiuntivo 236/2011) del 18/03/2011, **Atto di precetto** del 19/01/2016, **Atto di Pignoramento immobiliare** del 19/04/2016, e la **Nota di trascrizione del pignoramento stesso** del 25/05/2016 R.G. 21133, R.P. 16498, **Istanza di vendita** del 31/05/2016, **Certificazione Notarile** del 19/07/2016; **Istanza di sospensione** ex art. 624 bis c.p.c. del 19/10/2017; **Istanza di riassunzione** del 08/02/2017; (cfr. All. 2a, All. 2b, All. 2c, All. 2d, All. 2e, All. 2f, All. 2g, All. 2h, All. 2i) si deduce che

la documentazione stessa relativa al cespite di cui al lotto unico:

PREFABBRICATO LEGGERO ABUSIVO CON TERRENO AGRICOLO: Comune di Battipaglia (SA), all'N.C.E.U. di Battipaglia foglio 29, p.lla 530;
è completa idonea e congrua per proseguire nella risposta ai quesiti seguenti.

Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:

Si rileva esclusivamente che, allo stato attuale, ovvero con l'attuale atto di pignoramento, il lotto resterà intercluso non essendo stata pignorata anche la quota indivisa di 1/3 della particella 389 che fa da strada interpodereale di collegamento dei vari beni immobiliari donati dal dante causa Omissis ai tre figli tra cui Omissis (debitore esecutato).

Si chiede quindi eventualmente alla facoltà del creditore procedente di voler estendere il pignoramento all'ulteriore p.lla 389 e ciò per evitare l'apposizione su questa di una servitù coattiva di passaggio.

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.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, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;

DATI CATASTALI:

Diritto di Proprietà piena ed esclusiva dell'unità immobiliare (**Prefabbricato leggero abusivo con terreno agricolo**) sito nel Comune di Battipaglia presso via Verdesca 18/C in località Verdesca: il terreno adibito a orto, presenta una superficie complessiva di complessivi 1.659 m². Sul prefabbricato insiste ingiunzione di demolizione mai eseguita.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Unità immobiliare "Prefabbricato leggero abusivo con terreno" allibrato all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 29, p.lla 530, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie 99 m², Rendita 336,99 €). (il terreno rientra nel lotto unico come ente urbano ovvero come area pertinenziale del prefabbricato).*

Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 201/2016, in quanto il precedente pignoramento è stato oggetto di transazione stragiudiziale, tuttavia la formalità pregiudizievole non è stata ancora cancellata;
- La mappa catastale Wegis: riporta correttamente l'identificativo della particella 530;
- Le visure storiche per immobile: riportano correttamente l'intestatario, titoli di proprietà e provenienze senza alcuna sostanziale incongruenza;
- Sull'area pertinenziale del lotto unico insistono tettoie, baracche in lamiera, e una serra agricola a strutture leggere facilmente amovibili e tuttavia non riportate in tratteggio nella mappa wegis.

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE:

LOTTO UNICO (E.I. 201/2016):



Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



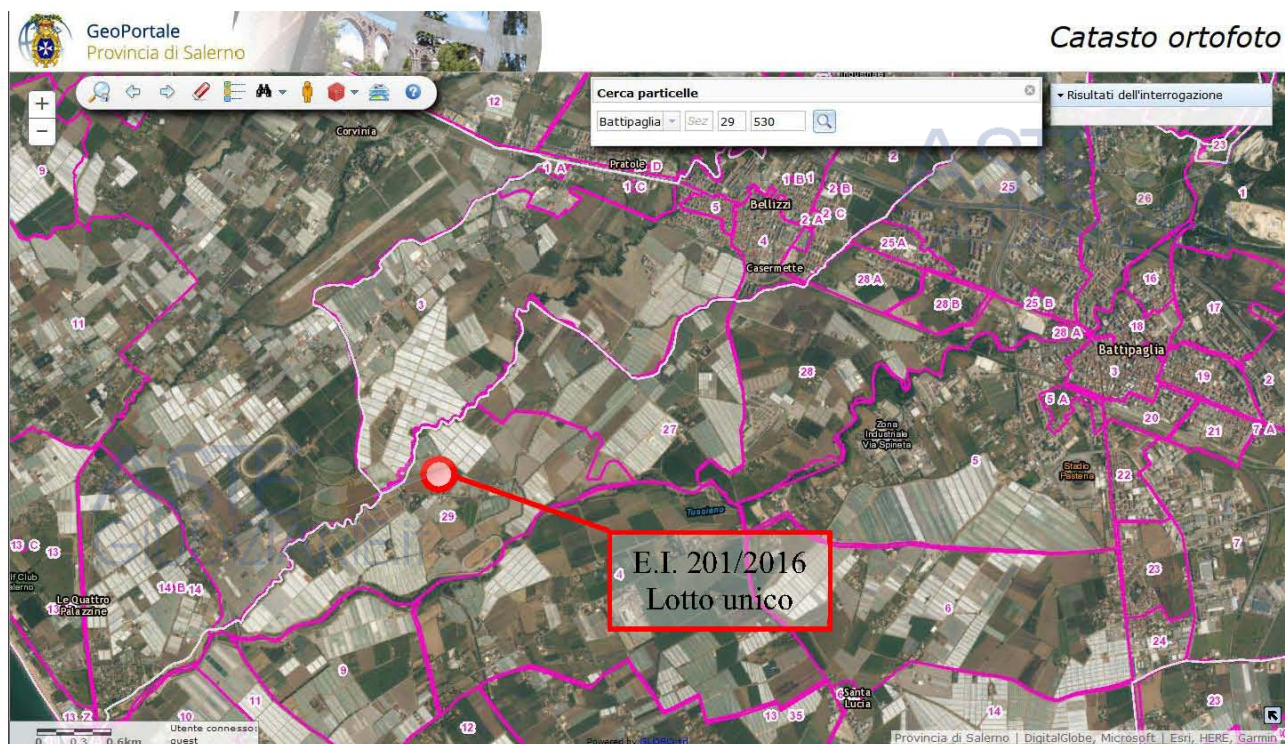
Il Lotto unico di cui alla presente E.I. 201/2016 è ubicato in *località Verdesca*, nella periferia del Comune di Battipaglia, a circa 6 km dal centro urbano del capoluogo, in **ambito molto prossimo alla zona Picciola**, a prevalente destinazione agricola o comunque produttiva/commerciale, con pochi edifici rurali, e totale assenza di strutture commerciali e artigianali.

Il lotto unico è prospiciente all'arteria principale della zona SP 275, via Lago Lucrino, su cui s'immette via Verdesca, traversa di localizzazione del cespite esecutato. La strada provinciale si collega dopo pochi km alla rotatoria di località Picciola e conseguentemente alla SP 417-Aversana, che percorre parallelamente al litorale SP 175, parte della costa fino alla Foce del Sele, e garantisce fruibilità e mobilità nelle ore di punta, in particolare durante il periodo estivo, di maggior flusso veicolare. Anche se, a una distanza di circa 10 km, il lotto per il suo inquadramento territoriale permette un piuttosto rapido collegamento con l'autostrada del Mediterraneo A2, che collega Salerno a Reggio Calabria. Inoltre percorrendo via Trento verso Sud ci si collega al litorale salernitano, e quindi alla zona turistica, che è sottoposta a vincolo paesaggistico dalla Soprintendenza di Salerno. La zona non è servita da alcun servizio di urbanizzazione primaria e secondaria (uffici comunali, poste, supermercati, chiese, banche, ecc..), per cui è necessario raggiungere il centro urbano per adempiere a spese o necessità in genere.



All.10a) Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNICO (stradario)

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



All.10b) Stralcio Toponomastico d'inquadratura generale zona di ubicazione LOTTO UNICO (ortofoto)
(Fonte Geoportale)



All.10c) Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTO UNICO
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSICHE DEL LOTTO UNICO:

Il lotto unico è ubicato in via Verdesca civ.18/C ed è afferente alla p.lla 530.

L'accesso al prefabbricato abusivo costitutivo del lotto unico è consentito da strada interpodereale di collegamento dei vari beni immobiliari della part. 389, tuttavia non pignorata, di cui quota 1/3 risulta essere di proprietà del debitore esecutato. In particolare l'ingresso al prefabbricato non assentito fa parte della p.lla 530 esecutata, con gradini rivestiti in marmo, e a mezzo di cancelletto di accesso al patio. Il prefabbricato leggero, cespite oggetto della presente E.I. 201/2016, è posizionato a una distanza di circa 6 km dal centro urbano di Battipaglia ed è comprensivo di terreno circostante, ad uso prevalentemente agricolo, su cui sorge una serra (200 m²), e due depositi/baracche per attrezzature agricole e similari, entrambi non accatastati e di una superficie rispettivamente di 31 m² e 14 m². In aderenza al prefabbricato leggero, è posizionata una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata, che è riservata ai posti auto.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto della seguente E.I. 201/2016 consiste di una particella di terreno su cui sorge un prefabbricato abusivo utilizzato come abitazione/appartamento, e due depositi per attrezzature agricole e similari, nonché una serra per coltivazione di ortaggi e verdure di vario genere, anch'essi non censiti regolarmente. Il terreno antistante l'abitazione è invece utilizzato come orto.

Il prefabbricato leggero posizionato abusivamente sulla p.lla 530 è caratterizzato da struttura in legno e alluminio ad unico livello a cui si accede a mezzo di poche gradinate rivestite in marmo e un cancelletto in ferro verniciato che permette l'ingresso al patio. Tramite una porta non blindata, ma intelaiata in alluminio anodizzato e pannellata con dogato ligneo, si accede al bene. Detto "appartamento" di media metratura si compone, all'ingresso, di uno spazioso vano cucina-sala pranzo alla cui destra è ubicato un disimpegno che permette l'accesso alle camere da letto e al servizio wc. Adiacente alla cucina, è posizionato il bagno, completo di servizi igienici e box doccia di piccole dimensioni. Sulla sinistra dell'appartamento si accede alle due camere, di cui una matrimoniale arredata con mobili antichi e letto matrimoniale, l'altra adibita a stanza singola, di piccole dimensioni e attrezzata con letto singolo e armadiatura. Il prefabbricato è libero su tutti e quattro i fronti, ma è dotato di unico fronte di affaccio balconato sul prospetto principale a sud-est, tramite patio pavimentato di passaggio, che evidenzia le due porte di ingresso, di cui quella a sinistra effettivamente utilizzata allo scopo, quella frontale invece interclusa. La porta che sorge sul lato destro del pianerottolo di arrivo è, invece, l'accesso a un piccolo deposito. Di fianco, sul patio stesso, all'aperto è posizionato un lavatoio e la lavatrice,

sprovvista di cassa di protezione dalle intemperie. Sono presenti impianto elettrico che non rispetta i criteri di sicurezza vigenti, e impianto idrico; il riscaldamento è fornito da stufa a pellets e da condizionatori caldo/freddo, di cui uno posizionato frontalmente all'ingresso e l'altro nella camera singola. La cucina è alimentata da bombola a gas, mentre non esiste allaccio in fogna, bensì la struttura è collegata a fossa Imhoff posizionata nell'area pertinenziale tra il prefabbricato e il primo deposito per attrezzature. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato vecchio tipo, in tutti i vani. Gli infissi interni sono intelaiati allo stesso modo ma pannellati con doghe di materiale ligneo. Il pavimento è sull'intera superficie dell'abitazione in grès porcellanato di medie dimensioni e colore chiaro. I vani caratterizzanti il prefabbricato leggero sono di seguito specificati:

- **Ingresso-Sala pranzo-cucina:** ampio vano il cui accesso è consentito da una porta in legno intelaiata in alluminio anodizzato, a battente unico. Frontalmente, ad angolo, è posizionata la cucina, mentre sul lato opposto sorge il tavolo da pranzo e una poltrona da salotto. Sono presenti in esso svariati beni mobili di arredo e complementi, ecc.
- **W.C.:** unico locale wc, attrezzato con lavabo, apparecchi igienici, box doccia affiancato alla muratura, rivestito con fogli di mosaico di colore scuro alternato con mattonelle di medie dimensioni di monocottura smaltate beige. E' pavimentato con la stessa tipologia di piastrelle. L'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia termo-autonoma alloggiata sul retro del prefabbricato.
- **Due vani letto:** entrambi muniti di affaccio esterno. Il primo, di medie dimensioni superficiali, è attrezzato con letto matrimoniale e armadio e complementi in legno antico. Il secondo vano è destinato alla camera singola, con superficie ridotta, arredato con letto singolo e armadiatura il laminato effetto legno.
- **Patio di ingresso:** calpestabile pavimentato con piastrelle in monocottura grigie di piccole dimensioni per esterni e protetto al contorno da parapetto con struttura in ferro e cancelletto battente di accesso. Giacciono su di esso il lavatoio e la lavatrice, quest'ultima senza protezioni dalle intemperie.

L' **impianto serricolo** è posizionato sul lato sud-est della part. 530 di terreno, parallelamente alla strada interpodereale sterrata afferente alla part. 389 che conduce all'intero lotto unico. La serra presenta dimensioni pari a circa 200 m².

Il **deposito 1**, utilizzato per attrezzature agricole e similari, è posizionato a una distanza di circa 5 m dal prospetto Nord- Est del prefabbricato/abitazione. Una porta battente in lamiera permette l'accesso, a

mezzo di un gradino, alla struttura in lamiera e ferro, pavimentata con grès di colore chiaro e ricca di beni mobili ad uso rurale.

Immediatamente a Nord-Est sorge il deposito 2, di più modeste dimensioni, utilizzato allo stesso scopo, con struttura completamente in lamiera grecata.

La restante porzione di lotto, sul retro dei due depositi è indirizzata all'allevamento di galline e ulteriori spazi deposito.

La restante parte del terreno antistante il fabbricato abusivo è destinato a orto e seminativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it





Figura 1: strada interpoderele sterrata che conduce al lotto unico, afferente alla part. 389 non eseguita.



Figura 2: zona adibita a orto che segna anche il confine con altra part. non eseguita e di proprietà terza.



Figura 3: dettaglio del confine Nord- Ovest della part. 530 di terreno.



Figura 4: prospetto frontale del prefabbricato abusivo posizionato sulla part. di terreno 530.

• Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



Figura 5: tettoia adibita a parcheggio auto. Struttura in alluminio e tettoia in lamiera, completa di grondaia e pluviali.



Figura 6: porta d'ingresso all'abitazione, intelaia in alluminio, non blindata.



Figura 7: prospetto Nord della struttura prefabbricata abusiva. Si noti la caldaia apposta sulla facciata.



Figura 8: prospetto Nord-Est del prefabbricato. Si notino in particolare il lavello e il lavatoio sorretti da spallette in muratura finite al grezzo.

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



Figura 9: angolo cottura servito da bombola a gas.



Figura 10: sala pranzo: si noti il disimpegno di passaggio alla zona notte e al servizio igienico.

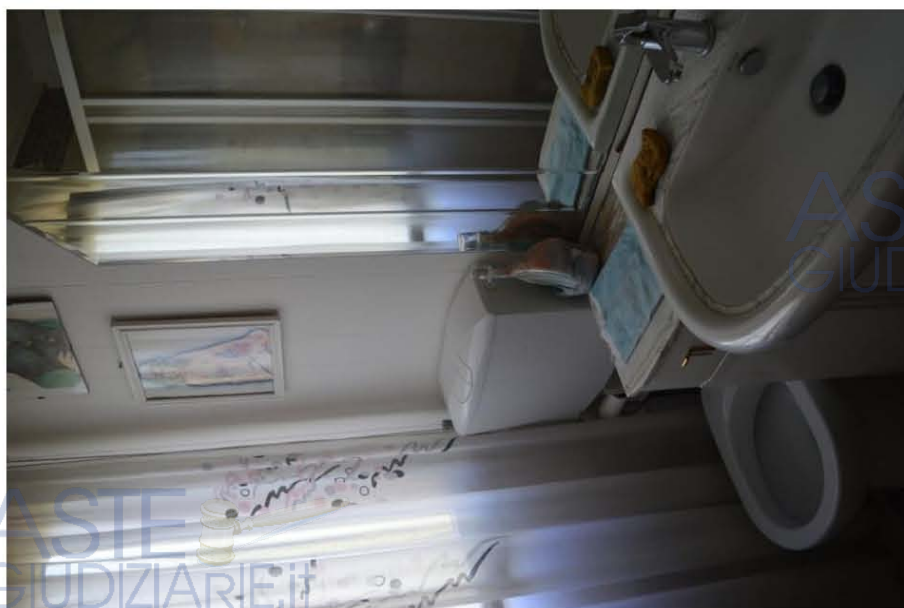


Figura 11: particolare dei sanitari dell'unico servizio wc.

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



Figura 13: camera da letto matrimoniale, arredata con mobili e complementi in legno.



Figura 14: particolare dell'affaccio a Sud-Est della camera doppia.



Figura 12: box doccia. Si intravede il rivestimento in mosaico scuro alternato con grès chiaro.

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



Figura 15: disimpegno. Frontalmente l'accesso alla camera da letto singola.



Figura 16: camera con letto singolo. Pavimento in grès porcellanato chiaro.



Figura 17: dettaglio della finestra della stanza singola su corte Nord-Est.

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it





Figura 18: deposito 1 che accoglie beni mobili e attrezzature agricole.

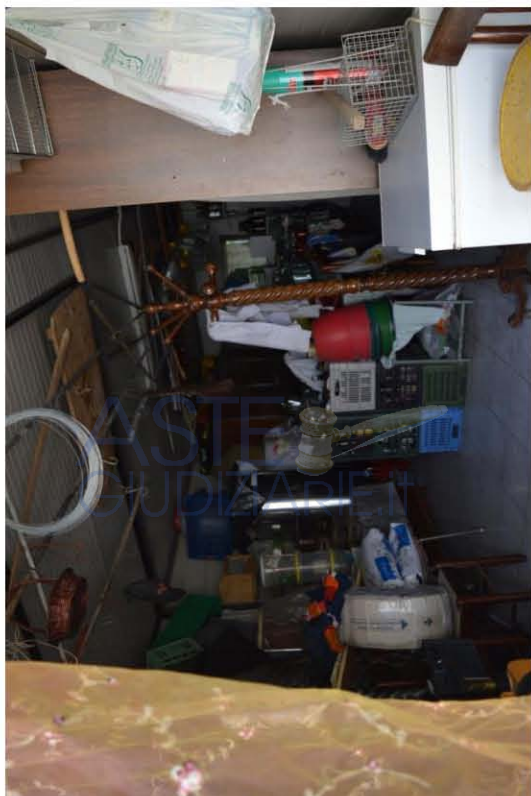


Figura 19: interno del deposito 1. Si evince chiaramente la struttura in lamiera. Non censito.



Figura 20: deposito 2, struttura in lamiera e alluminio. Non censito.



Figura 21: vialetto che permette il passaggio dall'area antistante il fabbricato all'impianto serricolo.

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it





Figura 22: spazi deposito e allevamento galline, tendonati.



Figura 23: impianto serricolo visto dal confine con la strada interpoderale.



Figura 24: impianto serricolo abusivo. Vista Est.

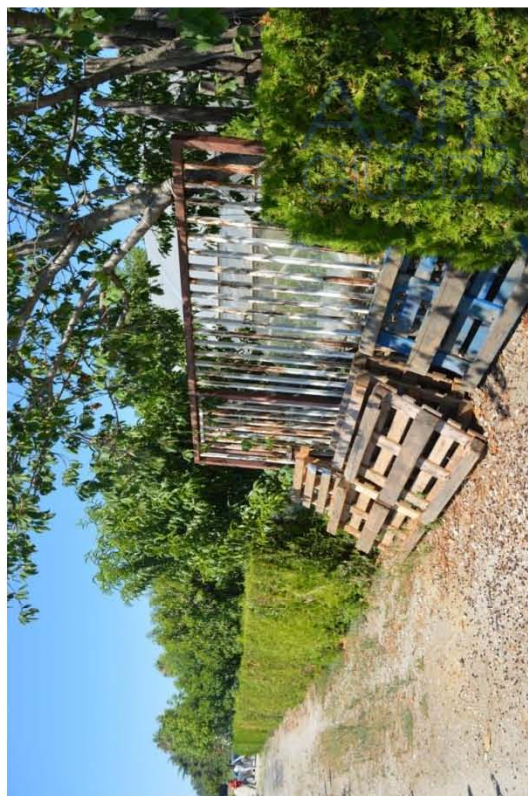


Figura 25: cancello secondario di accesso alla part. 530 e di separazione e confine con la strada interpoderale sterrata part. 389.

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 – Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

Le finiture sono generalmente in discreto stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, come peraltro si evince dal rilievo fotografico sopra riportato.

CONFINI PART. 530 (terreno):

La particella di terreno 530, nel suo complesso, è delimitata e confina:

- a **Est**, risulta confinante tramite recinzione perimetrale e muretto di confine con altra particella 391 non eseguita;
- a **Nord**, risulta confinante con altre p.lle di terreno 434-435 non eseguite e di proprietà terza;
- a **Sud**, risulta confinante, tramite siepe, con la strada interpodereale sterrata part. 389 di accesso al lotto unico, non eseguita ma intestata per quota 1/3 al debitore e che funge da strada di accesso al lotto, sulla quale particella pertanto andrebbe esteso il pignoramento;
- a **Ovest**, risulta confinante tramite la zona agricola adibita ad orto, con altra proprietà non eseguita e di proprietà terza p.lla 388.

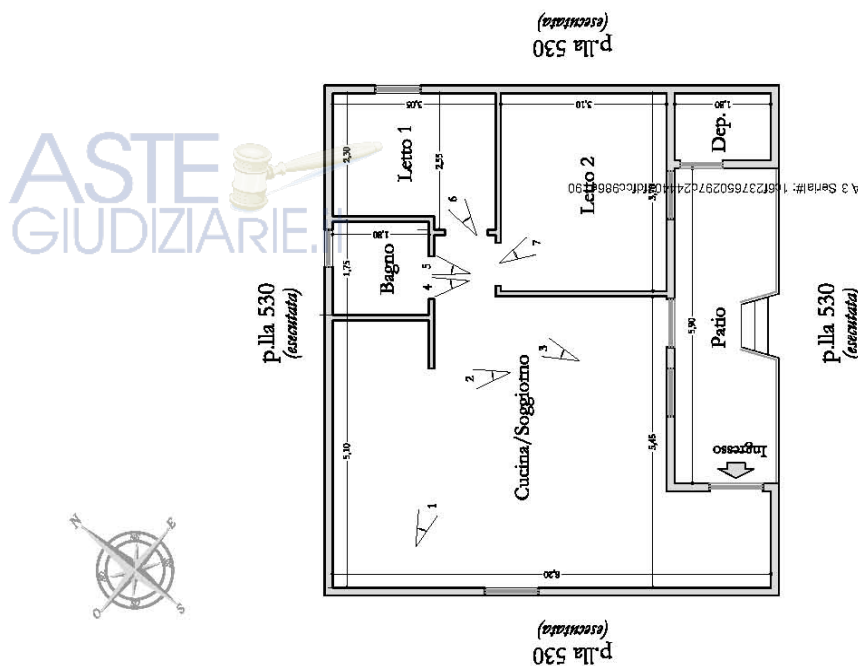
NOTA: I Confini dell'intero lotto unico sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a recinzioni, siepi, chiaramente visibili, ripresi ed indicati in planimetria di rilievo.

Per ulteriori dettagli illustrativi del lotto unico, si rimanda alla relazione grafico fotografica in separato allegato, ugualmente oggetto di deposito telematico.

Seguono planimetria appartamento e corografia fotografica dei vari ambienti:

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SALERNO
terza sezione civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Alessandro Brancaccio

Elaborato:

Conografia prefabbricato leggero (porzione Lotto Unico)
via Verdesca 18/c (Battipaglia)
(N.C.E.U. di Battipaglia fl. 29, p.lla 530)

Scala:

1:100

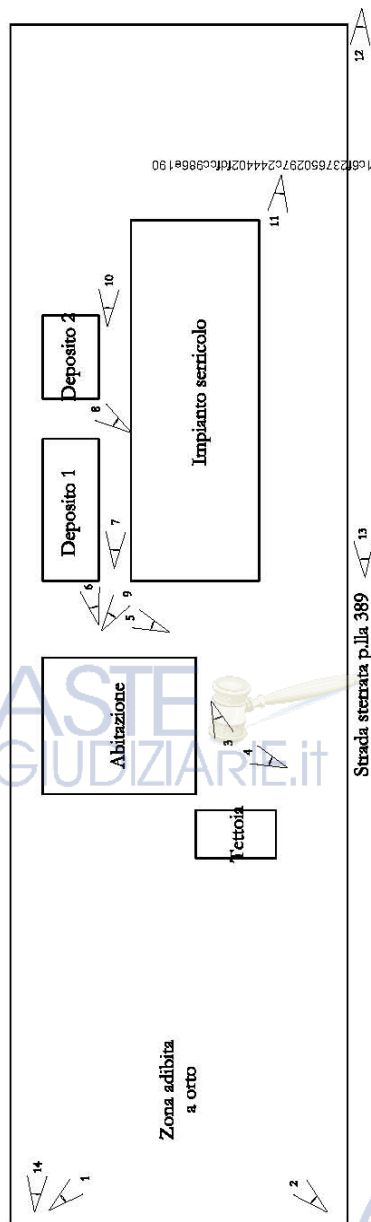
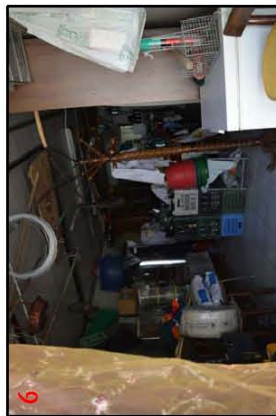
Data:

17/07/2017

L'Esperto del giudice

ing. Enrico GARGIONE
Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 6637
Via A. Pacinotti, (Pontecagnano Faiano)

Tribunale di Salerno
Esecuzione immobiliare n°201/2016
via Verdesca 18/c (Battipaglia)
Conografia: Prefabbricato leggero porzione LOTTO Unico
(N.C.E.U. di Battipaglia fl. 29, p.lla 530)



TRIBUNALE DI SALERNO
terza sezione civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Alessandro Brancaccio



Elaborato: Conografia prefabbricato leggero (porzione Lotto Unico)
via Verdesca 18/c (Battipaglia)
(N.C.E.U. di Battipaglia fl. 29, p.lla 530)

Scala:

Data:

17/07/2017

L'Esperto del giudice
ing. Enrico GARGIONE
Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 6637
Via A. Pacinotti, (Ponticagnano Scalo)

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;

TITOLI DI PROPRIETÀ:

Alla luce dell'analisi dei titoli di proprietà acquisiti e riportati in *Allegati 3* dall'Esperto del Giudice, il debitore **Omissis attualmente con stato civile Coniugato** acquisiva i beni stessi nelle modalità seguenti:

tramite **atto di donazione a rogito del notaio Giuseppina Capobianco**, con il quale il sig. *Omissis (debitore)* **è titolare del diritto di proprietà della quota pari a 1/1** del cespite esecutato di cui al lotto unico, in virtù del seguente titolo di proprietà e relativa trascrizione (*gr. 3a - 3b*):

- **All. 3a) Atto di donazione – Compravendita** del 14/01/1999 rogito del Notaio Giuseppina Capobianco Rep: 22370, con cui Omissis (dante causa del debitore) dona ai figli: Omissis (*p.lla 388*), Omissis (*p.lla ex 390 ad oggi p.lla 530 esecutata*), Omissis (*p.lla 391*), ai tre dona in quota indivisa di 1/3 ciascuno la *p.lla 389* su cui ricade la strada interpoderale che dà accesso alla strada agli immobili altrimenti interclusi (*p.lle 530 e 391*);
- **All. 3b) Nota di trascrizione – Donazione accettata**, rogito del Notaio Giuseppina Capobianco, trascritto il 03/02/1999 ai R.G. 3351, R.P. 2691; Omissis (*dante causa per quota 1/1*) dona a favore di Omissis (*per quota 1/1 Debitore esecutato*) la *p.lla ex 390 oggi 530 (esecutata)* e 1/3 della *p.lla 389* su cui ricade la strada interpoderale che dà accesso alla strada agli immobili altrimenti interclusi (*p.lle 530 e 391*).

Provenienza ultra ventennale: Al dante causa Omissis a sua volta il bene era pervenuto, nella sua originaria consistenza catastale, anteriormente al ventennio, in forza di acquisto fattone dal sig. Omissis, n.   1, con atto di donazione a rogito del Notaio Pietro Curzio in data 30/07/1987, rep. N. 25464, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Salerno, il 29/08/1987 al n. 19069.

Per altre note sui titoli di proprietà si rimanda direttamente alla documentazione ipocatastale e agli allegati 3 del volume allegati.

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;

Relativamente al **lotto unico**:

Il Sottoscritto Esperto del Giudice, ha avuto modo di accertare che il cespite lotto unico risulta essere **pignorato per l'intero** e il debitore sig. **Omissis** (*proprietario esecutato*) nato a Omissis, C.F. OMISSIS di **stato civile coniugato in regime di comunione dei beni, ne è attualmente pieno ed esclusivo titolare in quota 1/1**, ed essendo divenuto proprietario a seguito di donazione **l'immobile rientra nei beni personali del soggetto debitore**. Pertanto non si pone il problema di una sua divisione, poiché **non sussiste nessun regime di comproprietà e nemmeno si pone la distribuzione dei dividendi al coniuge**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per altre note sul regime patrimoniale si rimanda direttamente all'estratto di matrimonio allegato 4 del volume allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via A. Pacinotti - 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

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

Relativamente al **lotto unico**:

- **L'area edificabile non è oggetto di contratti di locazione in essere.** Di fatti l'immobile è utilizzato momentaneamente dai coniugi Omissis e Omissis genitori del Debitore. In ogni caso il fabbricato con annesso terreno di cui al lotto unico è **da considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 201/2016.**

Per quanto attiene alla servitù di passaggio per l'accesso al lotto unico, come già più volte evidenziato la p.lla 389 (*strada interpoderale non pignorata*), permette l'accesso sia al lotto unico sia agli altri due poderi donati agli altri due germani Omissis non eseguiti.

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.;

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle agenzie immobiliari di zona, nonché consultando i dati dell'osservatorio nazionale del mercato immobiliare (O.M.I.), del borsino immobiliare e del listino ufficiale degli immobili di Salerno e provincia (crf. da All. 9a ad All. 9f), e tenuto conto del carattere dei cespiti eseguiti (Appartamento), si può pervenire al valore del più probabile canone di locazione mediando opportunamente le valutazioni dello stesso, eseguite dalle agenzie immobiliari di zona e nel contempo inserendo in media anche il risultato ottenuto sulla base della media dei valori unitari delle fonti indirette (O.M.I./listino/borsino).

Le pertinenze sono state omogenizzate tramite opportune aliquote applicate al valore unitario di locazione dell'appartamento e calibrate nella misura di seguito illustrata, onde pervenire al computo della **superficie equivalente**:

Coefficienti pertinenze	
Porticato	0,30

I risultati del calcolo della superficie equivalente di prefabbricato e porticato trovano spazio nelle righe successive:

Lotto Unico:

$$S_{eq,com,app} = 70,00 + 11,00 \cdot 30\% = 73,30 \text{ m}^2$$

Applicando alle superfici equivalenti i valori unitari desunti dalle fonti dirette ed indirette sopra enucleate, si ottiene la seguente stima del canone di locazione meritato dal lotto unico:

Lotto unico (Prefabbricato leggero)

O.M.I. banca dati delle quotazioni immobiliari:

Il lotto è ubicato a nella zona omogenea definita dall'O.M.I. con il codice di zona R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 – Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: Battipaglia

Fascia/zona: Extraurbana/Restante parte territorio comunale a sud del centro urbano-loc. Fasanara-Orto Grande-Verdesca-V.S.Lucia;

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/m ² x mese)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,6	3,7

$$V_{unit.med.app.} = \frac{2,6 + 3,7}{2} = 3,15 \text{ €/m}^2 \text{ al mese}$$

Borsino immobiliare:

Tecnica di valutazione del Valore di locazione appartamento per valori unitari con intervallo di confidenza:

Valore Unitario: 2,2 €/m² x mese. (valore medio dell'intervallo).

Listino ufficiale delle quotazioni immobiliari:

Area territoriale: Suburbana – Località Spineta nuova – Tratto tra strada litoranea idrovero canale aversana e tratto porta di ferro

Tipologia	Strada	Valore di Locazione (€/m ² x mese)
Abitazioni di tipo economico	Via Verdesca	3,0

Valore unitario medio di locazione:

su base O.M.I./ borsino immobiliare/listino ufficiale quotazioni immobiliari:

$$V_{unit.app} = \frac{3,15 + 2,2 + 3,0}{3} = 2,78 \text{ €/m}^2 \text{ al mese}$$

$$V = 2,78 [\text{€/m}^2 \text{ al mese}] \cdot (73,3) [\text{m}^2] = 204 \text{ €/mese} \approx \mathbf{205 \text{ €/mese}}$$

In merito al terreno, si procede ad individuare del più probabile canone di locazione, mediante il metodo della stima indiretta o analitica, applicando all'inverso il criterio di stima del più probabile valore di capitalizzazione.

Si intende per capitalizzazione l'accumulazione, riferita temporalmente all'attualità, di tutti i possibili redditi futuri di un bene.

Per l'utilizzo del criterio della capitalizzazione del reddito, è necessario che:

- il bene rappresenti una fonte di reddito concreta;
- i redditi prodotti possano considerarsi costanti nel tempo;
- il bene sia durevole;
- ci si trovi in presenza di una forma di investimento del capitale effettivamente confrontabile con altre (titoli di Stato, mercato finanziario, ecc.) e, pertanto, la redditività del bene possa essere attendibilmente rappresentata in termini di saggio di rendimento.

La sussistenza dei suddetti requisiti ricorre certamente nel caso di immobili, motivo per cui si tratta di un criterio frequentemente applicato nella stima di terreni e fabbricati.

La formula da utilizzare è la seguente:

$$V_c = R_n / r \text{ da cui discende } R_n = V_c \cdot r$$

dove

- V_c = valore di capitalizzazione (corrispondente al valore di mercato del bene);
- R_n = reddito netto annuo (pari a $R_l - S$);
- r = tasso di capitalizzazione;
- R_l = reddito lordo annuo (pari alla sommatoria di canone di locazione, interessi sul canone, interessi sul deposito cauzionale);
- S = spese di gestione annue (pari alla sommatoria di spese medie di manutenzione straordinaria, eventuale quota delle spese di manutenzione ordinaria in capo al proprietario, spese di amministrazione, imposte e tasse, interessi sulle spese, quota di sfitto o inesigibilità).

Tale formula deriva da quella dell'*accumulazione iniziale di annualità costanti posticipate*:

$$S_0 = (a/r) \cdot [(q^n - 1)/q^n]$$

dove

- S_0 = valore dell'accumulazione (corrispondente a V_c);
- a = annualità (corrispondente a R_n);
- $q = 1 + r$;
- r = tasso;
- n = numero delle annualità (arco di vita teorico del bene).

Se si assume n pari ad un numero piuttosto alto, come accade per gli immobili per i quali è possibile ipotizzare una capacità di produrre reddito estesa ad un arco temporale di almeno 100 anni, il rapporto tra parentesi quadre tende a 1 per cui diventa $S_0 \cong (a/r)$.



Nel caso in esame, in particolare, si assume che:

- 1) considerando l'attuale basso livello dei tassi dei depositi bancari e il fatto che, nelle locazioni, il proprietario deve restituire al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale, il reddito lordo annuo coincide sostanzialmente col canone di locazione;
- 2) in dipendenza delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, le **spese di gestione annue** possono ritenersi pari al **15%** del **reddito lordo annuo**;
- 3) in dipendenza della tipologia mono colturale del lotto (tenuto interamente a prato incolto), con annesso e unico pozzo di irrigazione, il **tasso di capitalizzazione** si può assumere pari al **2,5%**.

In definitiva risulta, considerando il più probabile valore del solo terreno agricolo:

– reddito netto annuo Lotto unico = € 31.300,00 x 2,5% = 782,50 €

canone di locazione annuo lordo Lotto unico = € 782,50 x 1.15 = 899,88 € ≈ 900,00 €

(canone di locazione mensile lordo = € 75,00);

Sommando i due compensi si può definire che pertanto il più probabile canone medio di locazione mensile per il lotto unico è di **280 €/mese** in cifra tonda per il lotto unico nella sua interezza.



Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



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 annotazione;

Dai documenti prodotti dal sottoscritto esperto, risulta che il debitore **Omissis** nato :
omissis è attualmente **CONIUGATO**.

Dall'estratto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Battipaglia (SA) in data 20/04/2016 (*cfr. All.4.4*), emerge che il sig. **Omissis** ha contratto matrimonio con la sig.ra Omissis nata a Omissis; I due coniugi hanno contratto matrimonio in Omissis, senza effettuare alcuna dichiarazione, e trascritto nel registro degli atti di matrimonio del 1985, atto n. 16, parte II, serie A.

Ai sensi dell'art. 159 c.c. i coniugi hanno dunque scelto il regime patrimoniale di comunione dei beni ma ai sensi dell'art. 179 c.c. il bene donato essendo un bene personale non rientra nel regime della comunione dei beni.

Pertanto non si pongono problemi divisionali o distribuzioni dei residui che coinvolgano anche il coniuge.

Per altre note sul regime patrimoniale si rimanda direttamente alla visura camerale allegato 4 del volume allegati.



Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via A. Pacinotti - 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



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 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);

Relativamente al **lotto unico**:

Dai riscontri avuti a seguito del sopralluogo dell'immobile staggito, essendo un terreno agricolo, e quindi non facente parte di condominio, l'immobile non è assoggettato ad alcun regime condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



QUESITO 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;

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure, si evince che **non è presente sul cespite esecutato nessun'altra procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 201/2016, pur essendo presente un altro pignoramento non cancellato oggetto di transazione stragiudiziale.**

Pertanto le formalità cancellabili e non opponibili all'Acquirente, sul Lotto unico esecutato, oltre al **pignoramento** su cui è incardinata la presente E.I. 201/2016, sono di seguito riportate in ordine cronologico (cfr All.6):

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL LOTTO UNICO:

- All. 6c) **Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobili**, del 16/11/2000, per Ufficiale giudiziario corte d'appello di Salerno, trascritto ai R.G. 30779, R.P. 24020; a favore di **Omissis** (creditore per quota 1/1, soc. soggetta a procedure concorsuale "Liquidazione coatta amministrativa") contro **Omissis** (debitore esecutato per quota 1/1); Fabbricato per civile abitazione allibrato all'N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, foglio 29, ex p.lla 390 oggi 530 (**Bene esecutato Lotto Unico**) e p.lla 389 (erronea mente pignorata per quota 1/1) strada interpodereale per accesso all'immobile staggitto.
- All. 6d) **Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobili (sul quale è incardinata la presente E.I. 201/2016)**, del 25/05/2016, per Ufficiale giudiziario corte d'appello di Salerno, trascritto ai R.G. 21133, R.P. 16498; a favore di **Omissis** (creditore procedente per quota 1/1) contro **Omissis** (debitore esecutato per quota 1/1); Fabbricato per civile abitazione allibrato all'N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, foglio 29, p.lla 530 (**Bene esecutato Lotto Unico**).

Relativamente al calcolo dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra riportate si procede come segue:

QUADRO GENERALE COSTI PER LE 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 B.t.x.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO DEI COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente e inerente la presente Procedura Esecutiva E.I. 201/2016, sono pari a *(due pignoramenti)*:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento (All. 6c)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento (All. 6d)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

€ 588,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni: **€ 588,00**

Importo che il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene comunque di non detrarre dal valore del Lotto unico poiché importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente.

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

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti - 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

QUESITO 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;

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure, si evince che, sono state compiute tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto del foglio di mappa e Planimetrie catastali del Lotto) qui ripetuti per comodità di lettura:

VISURE CATASTALI:

- All. 5a) **Visura per soggetto** Omissis (debitore);
- All. 5b) **Visura storica per immobile** N.C.E.U. di Battipaglia, foglio 29, p.lla 530;
- All. 5c) **Mappa catastale Wegis** (scala 1:2000) N.C.E.U. di Battipaglia, foglio 29;
- All. 5d) **Elenco immobili**;
- All. 5e) **Planimetria catastale**;

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure, si evince che, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6 - VISURE IPOTECARIE**, qui ripetute per comodità di lettura:

VISURE IPOTECARIE (TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI):

- All. 6a) **Elenco formalità per soggetto** Omissis (debitore);
- All. 6b) **Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. di Battipaglia, foglio 29, p.lla 530;
- All. 6c) **Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobili**, del 16/11/2000, per Ufficiale giudiziario corte d'appello di Salerno, trascritto ai R.G. 30779, R.P. 24020; a favore di Omissis (creditore per quota 1/1, soc. soggetta a procedure concorsuale "Liquidazione coatta amministrativa") contro Omissis (debitore esecutato per quota 1/1); Fabbricato per civile abitazione allibrato all'N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, foglio 29, ex p.lla 390 oggi 530 (**Bene esecutato Lotto Unico**) e p.lla 389 (erronea mente pignorata per quota 1/1) strada interpodereale per accesso all'immobile staggitto.
- All. 6d) **Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobili (sul quale è incardinata la presente E.I. 201/2016)**, del 25/05/2016, per Ufficiale giudiziario corte d'appello di Salerno,

trascritto ai R.G. 21133, R.P. 16498; a favore di Omissis (*creditore procedente per quota 1/1*) contro Omissis (*debitore esecutato per quota 1/1*); Fabbricato per civile abitazione allibrato all'N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, foglio 29, p.lla 530 (**Bene esecutato Lotto Unico**).

- **All. 3b) Nota di trascrizione – Donazione accettata**, rogito del Notaio Giuseppina Capobianco, trascritto il 03/02/1999 ai R.G. 3351, R.P. 2691; Omissis (*dante causa per quota 1/1*) dona a favore di Omissis (*per quota 1/1 Debitore esecutato*) la p.lla ex 390 oggi 530 (**esecutata**) e 1/3 della p.lla 389 su cui ricade la strada interpoderale che dà accesso alla strada agli immobili altrimenti interclusi (*p.lle 530 e 391*).

All'esito di un accurato controllo incrociato non risultano incongruenze sostanziali e significative.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.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 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, com. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06/06/01 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. 28/02/85 n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Relativamente al **lotto unico**:

A seguito di istanza per accesso agli atti presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Battipaglia risulta che: il fabbricato in oggetto è stato costruito senza alcun titolo abilitativo, infatti sono presenti agli atti numerosi verbali di sopralluogo di vari enti che attestano che **la struttura è del tutto abusiva e priva di titolo.**

Nel verbale di sopralluogo congiunto dei dirigenti dell'ufficio tecnico e della Polizia Municipale rispettivamente del 19/11/2002 prot. n. 947 e del 18/11/2002 prot. n. 12773/02 (cfr. All. 7a e 7b): si appura l'illegittimità della costruzione a uso abitazione, costituita da due corpi di fabbrica, di cui, uno realizzato in muratura con sovrastante copertura in lamiera, e l'altro, formato da un prefabbricato leggero. La costruzione ha la pianta a forma "L"; antistante al prefabbricato vi è un terrazzino pavimentato con piastrelle in gres. Oltre a questo vi era un impianto serricolo, di tipo elementare, per colture a ciclo stagionale, individuato alla tipologia b) dalla L. Regione Campania n. 8/95 – 7/96 e s.m.i., amovibile e non ancorato saldamente al suolo.

Di talché si comunicava al sig. Omissis con la nota n. 50591 del 06/12/2002, ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/1990, l'inizio del procedimento per la demolizione delle opere abusive, ingiungendo il sig. Omissis a provvedere alla demolizione delle opere realizzate abusivamente, con espresso avvertimento

che decorsi i termini senza che sia stata eseguita la demolizione delle opere, il bene e l'area di sedime saranno acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune ai sensi del 3° comma dell'art. 7 della legge n. 47/85 (**Acquisizione mai eseguita**).

Dai rapporti sopra evidenziati si evince che la p.lla ricade in zona "E" agricola del vigente P.R.G., le opere sono state eseguite senza il prescritto titolo abilitativo, (*concessione a deposito al Genio Civile per il manufatto abitativo, mentre D.I.A. per impianto serricolo*), risultano essere in area soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.M. 22 Luglio 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 271 il 24/10/1968 e sono senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai R.A.P.P.S.A.D. di Salerno ed Avellino.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati 7 di seguito riportati per comodità di lettura:

- All. 7a) **Verbale di sopralluogo dirigente Ufficio Tecnico:**
- All. 7b) **Verbale di sopralluogo della Polizia Municipale:**
- All. 7c) **Verbale di sopralluogo Genio civile:**
- All. 7d) **Ordine di sospensione dei lavori:**
- All. 7e) **Ingiunzione di demolizione:**

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 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;

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI:

Entrando nel merito della stima del Lotto esecutato, preso atto di plusvalenze e minusvalenze dei cespiti, valutata la consistenza superficiale e gli aspetti dei cespiti, analizzate le *caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione*, che vede la presenza di cespiti di eguali caratteristiche, considerata la posizione, ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, è stato nella fattispecie adottato un unico procedimento di stima:

Una stima per via indiretta per valori unitari fatta a partire dai dati dell'*Osservatorio dei Beni immobiliari/Bollettino, Quotazioni Immobiliari*.

Con tale **metodologia** è stato possibile di contro e controllare (attraverso una tendenza più generale frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene a un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Infine nella **formazione del valore a base d'asta** sono stati utilizzati i coefficienti di merito che caratterizzano le proprietà (plusvalenze e minusvalenze) del bene oggetto di stima.

Sono state dunque seguite dall'Esperto del Giudice metodologie quanto più impersonali e oggettive possibili, compatibilmente col grado d'informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo d'indagine. Seguono i dettagli del calcolo:

Il Metodo: STIMA DIRETTA valori OMI, Bollettino quotazioni immobiliari, Borsino immobiliare

La valutazione è stata effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio mediando i valori desumibili, dalla rivista "Quotazioni immobiliari Salerno e provincia – Guida ai valori immobiliari" che costituisce il

listino ufficiale di Salerno e provincia, sotto il patrocinio di vari enti locali e banche dati, e sottoposto alla validazione di una commissione costituita da oltre 40 agenti immobiliari di zona, nonché tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è 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 è 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 a 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 è 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;

l'identificazione dell'immobile rilevato;

la destinazione prevalente di zona;

le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è 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 m² (€/m²), 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 forniti dall'Osservatorio sono riportati nelle tabelle seguenti:

O.M.I. banca dati delle quotazioni immobiliari:

Lotto unico (Prefabbricato leggero)

Il lotto è ubicato a nella zona omogenea definita dall'O.M.I. con il codice di zona R1

Risultato interrogazione: Anno 2016 – Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: Battipaglia

Fascia/zona: Extraurbana/Restante parte territorio comunale a sud del centro urbano-loc. Fasanara-Orto Grande-Verdesca-V.S.Lucia;

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m ²)	
		Min	Max
Abitazione di tipo economico	Normale	800	1050

$$V_{\text{unit.med.app}} = \frac{800 + 1050}{2} = 925 \text{ €/m}^2$$

Borsino immobiliare:

Nome Agenzia: www.borsinoimmobiliare.it;

Lotto unico (Prefabbricato leggero)

Tecnica di valutazione del Valore di mercato appartamento per valori unitari con intervallo di confidenza:

Valore Unitario: 759 €/m². (valore medio dell'intervallo).

Listino ufficiale delle quotazioni immobiliari:

Lotto unico (Prefabbricato leggero)

Area territoriale: Suburbana – Località Spineta nuova – Tratto tra strada litoranea idrovero canale aversana e tratto porta di ferro



Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



Tipologia	Strada	Valore di Mercato (€/m ²)
Abitazione di tipo economico	Loc. Verdesca	600

Media dei tre valori unitari

Orbene, consultando sia i dati dell'Osservatorio, sia i dati del borsino e sia il bollettino delle Quotazioni Immobiliari risulta che il Valore di Mercato in euro a m² (€/m²) per le *abitazioni civili e dei box auto*, in buone condizioni interne di conservazione e manutenzione, risulta essere in cifra tonda pari a:

Lotto unico (Prefabbricato leggero)

$$V_{unit.app.} = \frac{925 + 759 + 600}{3} = 761,33 \text{ €/m}^2$$

$$S_{eq.com,app} = 70,00 + 11,00 \cdot 30\% = 73,30 \text{ m}^2$$

$$V = 761,33 \text{ [€/m}^2] \cdot 73,3 \text{ [m}^2] \cdot 1,002 = 55.917 \text{ €} \approx 56.000 \text{ €}$$

Ottenuto il valore medio per ogni categoria del bene (abitazioni), tenuto conto della tendenza positiva relativamente alla compravendita di immobili nella provincia di Salerno, i suddetti valori sono stati aumentati del 0,2% per renderli omogenei con i valori 2017 rilevati dallo scrivente Esperto presso le agenzie immobiliari, mediatori e tecnici della zona. Sono stati inoltre trascurati gli ulteriori manufatti a struttura leggera totalmente abusivi e nemmeno censiti in catasto.

AGGIUNTE LE DETRAZIONI AI VALOR CAPITALI Coefficienti di merito

Per un'ottimale valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di merito che caratterizzano le proprietà (plusvalenze e minusvalenze) del bene oggetto di stima, individuando così peculiarità che diversificano i due specifici lotti dai beni comparabili presenti nello stesso orizzonte spaziale.

Questi coefficienti possono essere divisi in due gruppi: caratterizzanti l'intero edificio e caratterizzanti l'immobile oggetto di stima.

Appartengono al primo gruppo:

- Qualità;
- Stato di manutenzione;

Appartengono al secondo gruppo:

- Coefficiente di piano;
- Stato di manutenzione;
- Orientamento;

- Funzionalità;
- Servitù.

I più probabili Valori di Mercato verranno infine calcolati attraverso una produttoria dei parametri desunti dalle tabelle dei coefficienti di merito con i Valor Capitali desunti dalla media dei tre procedimenti visti in precedenza, e ciò secondo il medito dell'estimo che è unico e si articola nelle fasi di formazione dei valor capitali e aggiunte e detrazioni agli stessi.

Si riportano in dettaglio i calcoli delle aggiunte e detrazione:

Coefficienti di merito		
Qualità (intero edificio)		
Lusso	architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria	1,10
Signorile	buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o quantomeno bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo	1,05
Medio	architettura media, buona qualità della costruzione, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo	1,00
Popolare	architettura comune, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensione ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo	0,95
Stato di manutenzione (intero edificio)		
Ottimo	Non necessaria alcuna opera né manutenzione l'edificio risulta in perfetto stato	1,10
Buono	Necessarie solo manutenzioni ordinarie	0,98
Mediocre	Necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie	0,95
Pessimo	Necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo è notevole	0,85

Coefficienti di merito		
Stato di manutenzione immobile (espiti eseguiti)		
Ottimo	Non necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in perfetto stato	1,10
Buono	Necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile	0,97
Mediocre	Necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole	0,90
Pessimo	Necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale	0,85

Coefficienti di merito LOTTO unico (abitazione prefabbricata):

- Qualità: Popolare [0,95]
- Stato di manutenzione (intero edificio): Buono [0,98]
- Stato di manutenzione (abitazione prefabbricata): Buono [0,97]

- Regolarità edilizia: immobile completamente abusivo [0,40] (vedi quesito 13)

$$V_{app} = 56.000 \cdot (0,95 \cdot 0,98 \cdot 0,97 \cdot 0,40) = 20.228 \text{ €} \approx 20.000 \text{ €}$$

Tale valore complessivo è per altro molto prossimo al valore del recupero dei materiali nell'ipotesi di voler ottemperare all'ingiunzione di demolizione.

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI PORZIONE LOTTO Unico (Terreno)

Essendo tale lotto di vendita costituito da un terreno adibito a orto, l'esperto ritiene di stimare detto fondo attraverso i valori fondiari medi del 02/03/2017, nell'ipotesi che sotto il profilo strettamente agricolo rientrino nella media dei terreni della Regione Agraria n. 4 della Provincia di Salerno, quindi a partire da una metodologia per valori tipici o unitari.

Si riporta di seguito stralcio del BURC, relativo alla regione agraria d'interesse, della regione Campania in cui sono riportati i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2017.

Zona n. 4 - Piana del Sele e del Picentino - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.

TIPO DI CULTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha
A) Parte Piana e Pianeggiante	
Seminativo irriguo	52473,90
Seminativo arborato irriguo	52473,90
Seminativo asciutto	20154,18
Seminativo arborato asciutto	24604,44
Vigneto	32462,10
Frutteto	62885,04
Agrumeto	56013,30
B) Parte Collinare	
Seminativo asciutto	13381,00
Seminativo arborato asciutto	15000,00
Uliveto	23340,00
Vigneto	28261,20
Bosco caduo m.	2413,00
Bosco caduo ca.	3544,00
Pascolo	2230,00

Il **terreno** sarà stimato sulla base dei valori agricoli medi 2017 riferiti alla regione agraria N.4, dunque seguendo una metodologia per valori tipici o unitari.

Dalla tabella in precedenza riportata è noto quindi il valore V.A.M. 2017 pari a 62.885,04 €/ettaro (ovvero 6,288504 €/m²), per la regione agraria N. 4 e per i terreni di tipo frutteto.

A questo punto:

- Vista la produttività del terreno;
- Tenendo conto della conformazione e posizione dello stesso;

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via A. Pacinotti - 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

- Considerando l'art. 45, comma 2, lettere 'd' del DPR N. 327 del 08/06/2001 in materia di esproprio il valore agricolo medio va incrementato del 300 % e ciò anche tenendo conto delle plusvalenze legate a presenza di recinzione e annesso rurale;

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore del LOTTO UNICO

TERRENO	SUPERFICIE (m ²)	V.A.M. (€/m ²)	Coefficiente DPR	VALORE (€)
Frutteto	1.659	6,2885	300%	€ 31.297,88

Il valore è validato anche dalle recenti compravendite di beni comparabili nell'orizzonte spaziale e temporale.

L'Esperto, avendo valutato i comodi/scomodi come: la distanza dalla strada, lo stato incolto, la recinzione presente su tutti i fronti, ritiene che le ulteriori plus-valenze e minus-valenze si compensino.

$$V_{TOT} = V_{app} + V_{ter} = 20.000 + 31.000 = \mathbf{51.000 \text{ €}}$$

Pertanto, l'Esperto del Giudice assume dunque quale Valore di Mercato del Lotto Esecutato nella sua interezza, in cifra tonda: **51.000 €**.

VALORE A BASE D'ASTA (Lotto unico): 51.000 €

(cinquantunomila/00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.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 nonché il loro presumibile valore di mercato;

Relativamente al **lotto unico**:

All'esito del sopralluogo effettuato in data 11/07/2017 all'interno del prefabbricato abusivo il sottoscritto Esperto del Giudice, interpellato il sig. Omissis (*debitore esecutato*) dichiara che i beni mobili presenti nell'appartamento non sono di sua proprietà, ma, sono di proprietà dei coniugi danti causa Omissis e Omissis. Pertanto si presume che la proprietaria dei beni d'arredo provvederà al trasloco dei beni nel caso in cui non si giunga a una risoluzione bonaria del contenzioso.

Alla luce di tali considerazioni, l'Esperto non ha ritenuto di stimare il valore dei beni mobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.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: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

LOTTO UNICO (E.I. 201/2016):

Diritto di Proprietà piena ed esclusiva dell'unità immobiliare (*Prefabbricato leggero abusivo con terreno agricolo*) sito nel Comune di Battipaglia presso via Verdesca 18/C in località Verdesca: il terreno adibito a orto, presenta una superficie complessiva di complessivi 1.659 m². Sul prefabbricato insiste ingiunzione di demolizione mai eseguita.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Unità immobiliare "Prefabbricato leggero abusivo con terreno" allibrato all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 29, p.lla 530, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie 99 m², Rendita 336,99 €).* (il terreno rientra nel lotto unico come ente urbano ovvero come area pertinenziale del prefabbricato).

VALORE A BASE D'ASTA (Lotto unico): 51.000 €

(cinquantunomila/00 €)

Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 201/2016, in quanto il precedente pignoramento è stato oggetto di transazione stragiudiziale, tuttavia la formalità pregiudizievole non è stata ancora cancellata;

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via A. Pacinotti - 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

- La mappa catastale Wegis: riporta correttamente l'identificativo della particella 530;
- Le visure storiche per immobile: riportano correttamente l'intestatario, titoli di proprietà e provenienze senza alcuna sostanziale incongruenza;
- Sull'area pertinenziale del lotto unico insistono tettoie, baracche in lamiera, e una serra agricola a strutture leggere facilmente amovibili e tuttavia non riportate in tratteggio nella mappa wegis.

CONFINI PART. 530 (terreno):

La particella di terreno 530, nel suo complesso, è delimitata e confina:

- a **Est**, risulta confinante tramite recinzione perimetrale e muretto di confine con altra particella 391 non eseguita;
- a **Nord**, risulta confinante con altre p.lle di terreno 434-435 non eseguite e di proprietà terza;
- a **Sud**, risulta confinante, tramite siepe, con la strada interpoderale sterrata part. 389 di accesso al lotto unico, non eseguita ma intestata per quota 1/3 al debitore e che funge da strada di accesso al lotto, sulla quale particella pertanto andrebbe esteso il pignoramento;
- a **Ovest**, risulta confinante tramite la zona agricola adibita ad orto, con altra proprietà non eseguita e di proprietà terza p.lla 388.

NOTA: I Confini dell'intero lotto unico sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a recinzioni, siepi, chiaramente visibili, ripresi ed indicati in planimetria di rilievo.

TITOLI DI PROPRIETÀ:

Alla luce dell'analisi dei titoli di proprietà acquisiti e riportati in *Allegati 3* dall'Esperto del Giudice, il debitore **Omissis attualmente con stato civile Coniugato** acquisiva i beni stessi nelle modalità seguenti:

tramite **atto di donazione a rogito del notaio Giuseppina Capobianco**, con il quale il sig. *Omissis (debitore)* **è titolare del diritto di proprietà della quota pari a 1/1** del cespite eseguito di cui al lotto unico, in virtù del seguente titolo di proprietà e relativa trascrizione (*cf. 3a - 3b*).

Provenienza ultra ventennale: Al dante causa Omissis a sua volta il bene era pervenuto, nella sua originaria consistenza catastale, anteriormente al ventennio, in forza di acquisto fattone dal sig. Omissis, nato a _____, con atto di donazione a rogito del Notaio Pietro Curzio in data 30/07/1987, rep. N. 25464, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Salerno, il 29/08/1987 al n. 19069.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI LUOGHI

Relativamente al **lotto unico**:

- L'area edificabile non è oggetto di contratti di locazione in essere. Di fatti l'immobile è utilizzato momentaneamente dai coniugi Omissis e Omissis genitori del Debitore. In ogni caso il fabbricato con annesso terreno di cui al lotto unico è da considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 201/2016.

CANONE DI LOCAZIONE

Più probabile canone di locazione:

280 €/mese in cifra tonda per il lotto unico.

ONERI CONDOMINIALI PENDENTI

Relativamente al **lotto unico**:

Dai riscontri avuti a seguito del sopralluogo dell'immobile staggito, essendo un terreno agricolo, e quindi non facente parte di condominio, l'immobile non è assoggettato ad alcun regime condominiale.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUL LOTTO UNICO:

- All. 6c) **Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobili**, del 16/11/2000, per Ufficiale giudiziario corte d'appello di Salerno, trascritto ai R.G. 30779, R.P. 24020; a favore di Omissis (creditore per quota 1/1, soc. soggetta a procedure concorsuale "Liquidazione coatta amministrativa") contro Omissis (debitore esecutato per quota 1/1); Fabbricato per civile abitazione allibrato all'N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, foglio 29, ex p.lla 390 oggi 530 (**Bene esecutato Lotto Unico**) e p.lla 389 (erronea mente pignorata per quota 1/1) strada interpoderale per accesso all'immobile staggito.
- All. 6d) **Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobili (sul quale è incardinata la presente E.I. 201/2016)**, del 25/05/2016, per Ufficiale giudiziario corte d'appello di Salerno, trascritto ai R.G. 21133, R.P. 16498; a favore di Omissis (creditore procedente per quota 1/1) contro Omissis (debitore esecutato per quota 1/1); Fabbricato per civile abitazione allibrato all'N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, foglio 29, p.lla 530 (**Bene esecutato Lotto Unico**).

Costi di cancellazione pari a complessivi: **588 €**.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE

Relativamente al **lotto unico**:

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

A seguito di istanza per accesso agli atti presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Battipaglia risulta che: il fabbricato in oggetto è stato costruito senza alcun titolo abilitativo, infatti sono presenti agli atti numerosi verbali di sopralluogo di vari enti che attestano che la struttura è del tutto abusiva e priva di titolo.

Nel verbale di sopralluogo congiunto dei dirigenti dell'ufficio tecnico e della Polizia Municipale rispettivamente del 19/11/2002 prot. n. 947 e del 18/11/2002 prot. n. 12773/02 (cf. All. 7a e 7b): si appura l'illegittimità della costruzione a uso abitazione, costituita da due corpi di fabbrica, di cui, uno realizzato in muratura con sovrastante copertura in lamiera, e l'altro, formato da un prefabbricato leggero. La costruzione ha la pianta a forma "L"; antistante al prefabbricato vi è un terrazzino pavimentato con piastrelle in gres. Oltre a questo vi era un impianto serricolo, di tipo elementare, per colture a ciclo stagionale, individuato alla tipologia b) dalla L. Regione Campania n. 8/95 – 7/96 e s.m.i., amovibile e non ancorato saldamente al suolo.

Di talché si comunicava al sig. Omissis con la nota n. 50591 del 06/12/2002, ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/1990, l'inizio del procedimento per la demolizione delle opere abusive, ingiungendo il sig. Omissis a provvedere alla demolizione delle opere realizzate abusivamente, con espresso avvertimento che decorsi i termini senza che sia stata eseguita la demolizione delle opere, il bene e l'area di sedime saranno acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune ai sensi del 3° comma dell'art. 7 della legge n. 47/85 (Acquisizione mai eseguita).

Dai rapporti sopra evidenziati si evince che la p.l.la ricade in zona "E" agricola del vigente P.R.G., le opere sono state eseguite senza il prescritto titolo abilitativo, (concessione a deposito al Genio Civile per il manufatto abitativo, mentre D.I.A. per impianto serricolo), risultano essere in area soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.M. 22 Luglio 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 271 il 24/10/1968 e sono senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai R.A.P.P.S.A.D. di Salerno ed Avellino.

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.

In merito al quesito 17 sono state prodotte il file separati le relazioni grafiche fotografiche, per meglio rappresentare la consistenza e lo stato dei luoghi dei due lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

Pag. 53 a 54.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CONGEDO DELL'ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente 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, in ogni modo il sottoscritto esperto presenzierà all'udienza del 19/09/2017 per fornire eventuali ulteriori delucidazioni e recepire le direttive del G.E. in merito alla prosecuzione della presente E.I. 201/2016.

Con Osservanza

Pontecagnano Faiano, 29 Luglio 2017

L'ESPERTO DEL GIUDICE

dott. Ing. Enrico GARGIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti - 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

