



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:

**Soc. Mignini e Petrini s.p.a.;**

Sede in Viale dei Pini, 8 – Assisi (PG);

P.Iva: 01659710543;

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](mailto: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](mailto:avvvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it);



## DEBITORE ESECUTATO:

**Castagna Vincenzo;**

residente in Contrada tempa delle Craste, 49 – Eboli (SA);

C.F.: CST VCN 64A02 A717G;



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

*Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: [e.gargione@live.it](mailto:e.gargione@live.it)*

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



**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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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;
- 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 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.la 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 PROPRIETA':**

Alla luce dell'analisi dei titoli di proprietà acquisiti e riportati in *Allegati 3* dall'Esperto del Giudice, il debitore **Castagna Vincenzo 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. *Castagna Vincenzo (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 Castagna Giovanni a sua volta il bene era pervenuto, nella sua originaria consistenza catastale, anteriormente al ventennio, in forza di acquisto fattone dal sig. Castagna Domenico, nato a Montecorvino Pugliano il 28/11/1901, 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 Castagna Giovanni e Brenga Graziella 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**

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

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

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 **Consorzio agrario interprovinciale** (*creditore per quota 1/1, soc. soggetta a procedure concorsuale "Liquidazione coatta amministrativa"*) contro **Castagna Vincenzo** (*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 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 **Mignini e Petrini s.p.a.** (*creditore procedente per quota 1/1*) contro **Castagna Vincenzo** (*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**:

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 (*crf. 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. Castagna Vincenzo 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. Castagna Vincenzo 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.

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





---

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

