

**TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.

Dott. Andrea FERRAIUOLO

PERIZIA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA N. 206/2019 R.G.E.

promossa da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito alla Via Lucio Petrone n. 33 - 84127 Salerno, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992, ha ricevuto incarico dal G.E. Dott. Andrea FERRAIUOLO, presso il Tribunale di Salerno – III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere perizia estimativa dei beni pignorati per la procedura esecutiva iscritta al R.E. n. 206/2019 promossa da

In data 04/10/2019 il sottoscritto veniva nominato *esperto per la stima dei beni pignorati* e in data 07/10/2019 prestava il giuramento di rito. Il G.E. conferiva i seguenti quesiti: 1) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;* 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;* 3) *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, 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 ed 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 alla 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 od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem); 11) riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e 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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato; 13) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 e succ. mod. ; in caso di insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; 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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. 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 forfettario 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 supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “.pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il



documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), 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); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) 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.

Il G.E. assegnava il termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata con decreto/ordinanza del 03/04/2019 al 07/04/2020 per il deposito della relazione, previsto per tanto alla data del **07/03/2020**.

In data 15/10/2019 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio, sez. Ufficio Tecnico Erariale per acquisire documentazione catastale, quali visure, planimetrie, estratto di mappa.

In data 13/11/2019 ore 9,30 l'esperto, previo avviso con racc. postale n. 15338300506-9, effettuava il **Sopralluogo** presso gli immobili pignorati, l'uno contraddistinto dal civico 55 e da terreni, coadiuvato per i rilievi metrici dal collaboratore ausiliario ing. Massimo Pedullà; vi risultava presente il [REDACTED] in qualità di germano della debitrice. Si procedeva ai rilievi metrici e fotografici dell'immobile esaminato costituito da un Piano Terra, Primo,

Secondo e Sottotetto. Allo stato l'appartamento risulta abitato dalla [REDACTED] in qualità di madre della esecutata e dalla [REDACTED] quale parente dei suddetti, che si trova in non perfette condizioni fisiche. Successivamente l'ufficio si recava presso i terreni in oggetto per la presa visione e si effettuavano alcune foto. Veniva redatto l'allegato Verbale di Sopralluogo ove le operazioni peritali terminavano alle ore 12,30 sottoscrivendolo con i presenti (cfr. allegato n. 0).

In pari data lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellosguardo per depositare istanza di accesso agli atti (cfr. allegato n. 1).

In data 27/11/2019 e in data 11/12/2019 il tecnico comunale inviava per via e-mail la documentazione richiesta.

In data 28/11/2019 presso la sez. Conservatoria dei RR. II. per estrarre visure ipotecarie.

In data 18/12/2019 il sottoscritto inviava *relazione di stima* a mezzo pec allo Studio Legale avv. Alessandro Ciciarelli per il creditore, altresì in pari data a mezzo e-mail alla [REDACTED] debitrice in cui si specificava la possibilità di far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza del 07/04/2020 (cfr. allegati).

Dopo aver esaminato i luoghi e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, si espone la presente relazione così suddivisa:

1) RISPOSTA AI QUESITI pag. 7

ELENCO ALLEGATI pag. 49

1) RISPOSTA AI QUESITI

- 1,2) 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.**

La documentazione depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio consiste, tra l'altro, della nota di trascrizione e certificazione notarile redatta dal Dott. Giuseppe Iervolino

Notaio in Nocera Inferiore (SA) ed è in riferimento ai beni pignorati di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] siti nel *Comune di Bellosguardo* così identificati:

- alla loc. Casino Marmo o Fico Nero terreno con entrostante fabbricato adibito a stalla al piano terra e fienile al primo piano, il **terreno** è riportato nel catasto terreni di detto comune con i seguenti dati:

1) **foglio 16 particella 223** uliveto classe quarta are 13,00 reddito dominicale 1,68 reddito agrario 2,01; semin. arbor. cl. 2 are 1,18 reddito dominicale 1,31 reddito agrario 0,49;

2) **foglio 16 particella 237** uliveto classe quarta are 25,79 reddito dominicale 1,68 reddito agrario 4,00; semin. arbor. cl. 2 are 4,71 reddito dominicale 0,85 reddito agrario 0,97;

il fabbricato è riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune in ditta conforme con i seguenti dati:

3) **foglio 16 particella 388** località Fico Nero piani T-1 zona censuaria ottava cat. C/1 classe quarta consistenza 42 mq sup. catastale totale 46 mq rendita € 32,54;

4) al Corso Garibaldi n. 55 **intero fabbricato** su quattro livelli collegati tra loro da scala interna, composto di cinque locali deposito con annessa corte esclusiva al piano terra, di ingresso, bagno, cucina, camera e terrazzo al piano primo, bagno e due camere al piano secondo, e due locali soffitta al piano terzo.....riportato nell'insieme nel Catasto Fabbricati di detto Comune in ditta conforme con i seguenti dati:

- **foglio 9 particelle graffate 125 sub 3 e 126 sub 1** C.so Garibaldi n. 55 piano T-1-2-3 cat. A/3 cl. terza vani 8 superficie catastale totale 169 mq superficie catastale totale escluso aree scoperte 160 mq rendita € 454,58.

Della Provenienza

Relativamente alle *zone di terreno* con annesso fabbricato innanzi indicato al punto 1) riportate in catasto terreni al foglio 16 particelle 223 e 273 e nel catasto fabbricati al foglio 16 particella 388 atto di donazione del 30/12/2013 del Notaio Roberto Orlando di Angri rep. n.

21965 reg. a Pagani il 09/01/2014 al n. 212 e trascritto a Salerno il 09/01/2014 ai nn. 588/509 con il quale [REDACTED] donava alla figlia [REDACTED].

Relativamente all'appartamento innanzi indicato riportate in catasto fabbricati al foglio 9 particelle graffate 125 sub 3 e particella 126 sub 1 **atto di donazione** del 23/02/2018 del Notaio Stefano Campanella di Roccadaspide rep. n. 28457 reg. a Eboli il 19/03/2018 al n. 1604 e trascritto a Salerno il 19/03/2018 ai nn. 10951/8666 con il quale [REDACTED] donava alla figlia [REDACTED].

Regime patrimoniale

Nel sopra citato atto del Notaio Stefano Campanella si legge che [REDACTED] è coniugata in regime di comunione legale dei beni.

Formalità pregiudizievoli

- Verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 18/06/2019 rep. n. 5436.

1,4) 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 al G.E..

Sono state svolte ricerche presso l'Agenzia del Territorio - sez. Ufficio Tecnico Erariale, in riferimento ai suddetti immobili, per come riportati agli atti della procedura (cfr. allegati nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

Sono state svolte altresì ricerche presso la Sez. Conservatoria dei RR.II. in cui non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sui medesimi (cfr. allegati da n. 19 a n. 23).

Dalle visure storiche catastali, dalla planimetria dell'immobile, si rilevano i seguenti dati.

1) Terreno

Dati Catastali

Comune di

Bellosguardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto Terreni – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 16 Particella 223

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Qualità Uliveto Classe 4 Sup. are 13 ca 00;
Reddito: Dominicale € 1,68 Agrario € 2,01

Qualità Semin Arbor Classe 2 Sup. are 01 ca 18;
Reddito: Dominicale € 1,31 Agrario € 0,49

Intestato – Diritti e Oneri Reali

proprietà per 1/1 bene personale.

Confini

In data 13/11/2019 il sottoscritto ha eseguito il rilievo fotografico dell'immobile pignorato, riscontrando dall'estratto di mappa catastale i seguenti confini:

- | | |
|---------|--|
| a Nord | con terreno part.lla n. 237 e strada comunale; |
| a Est | con strada comunale e terreno part.lla n. 53; |
| a Sud | con terreno part.lla n. 225; |
| a Ovest | con terreno part.lla n. 54. |

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'appezzamento di terreno è sito nel Comune di Bellosguardo con accesso da una strada interpoderale che dai riscontri tratti da Google Earth viene definita località Difesa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



detta strada interpodereale
circa mq 27.33.

detta strada interpodereale
circa mq 27.33.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati Catastali

Bellosguardo

Foglio 16 Particella 237

Domesticale € 3,33 Agrario €
 Classe 3 Sup. an
 Domesticale € 0,85 Agrario €

Domesticale € 3,33 Agrario €
 Classe 3 Sup. an
 Domesticale € 0,85 Agrario €

Domesticale € 3,33 Agrario €
 Classe 3 Sup. an
 Domesticale € 0,85 Agrario €

Domesticale € 3,33 Agrario €
 Classe 3 Sup. an
 Domesticale € 0,85 Agrario €

(stessa propr.) e 50;
 da interpoderale;

(stessa propr.) e 50;
 da interpoderale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta corrispondenza con i dati del pignoramento, ma si precisa che per un mero errore di trascrizione è stato riportato il n. 273 in luogo di quello effettivo pari a 237.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'appezzamento di terreno è sito nel Comune di Bellosguardo con accesso da una strada interpoderale che dai riscontri tratti da Google Earth viene definita località Difesa.

Tale terreno risulta attraversato dalla strada interpoderale che seppure non risulta riportata ancora sulla mappa catastale, si evince invece dalla sovrapposizione dell'ortofoto catastale e dal sopralluogo effettuato.

E' stato ricavato per tanto, il tratto di superficie della stessa strada interpoderale che attraversa la presente particella di terreno, ottenendo uno sviluppo di circa mq 422,40.

Tale terreno risulta in parte adibito ad uliveto; la zona urbana si caratterizza con aree agricole, non vi risultano adeguate aree di parcheggio.

3) Stalla in loc. Fico Nero snc Piano T - 1.

Dati Catastali

Comune di
Bellosguardo

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 16 Particella 388 Sub ---

Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) Classe 4

Consistenza 42 mq

Sup. Catastale 46 mq

Rendita € 32,54

Indirizzo

Località Fico Nero snc, piano T-1

Intestato – Diritti e Oneri Reali

proprietà per 1/1 bene personale.

Confini

In data 13/11/2019 il sottoscritto ha eseguito il rilievo fotografico dell'immobile pignorato, riscontrando dall'estratto di mappa catastale i seguenti confini:

- a Nord con part.lla n. 208;
- a Est con terreni part.lla n. 237 (stessa propr.);
- a Sud con terreni part.lla n. 237 (stessa propr.);
- a Ovest con terreno part.lla n. 204.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Bellosguardo in prossimità di una strada interpodereale che dai riscontri tratti da Google Earth viene definita località Difesa.

Trattasi di una stalla costituita da due livelli, il Piano Terra dalla superficie interna pari a circa m 4,20 x m 5,00 con altezza pari a circa m 2,60 e il Piano Primo con la medesima superficie del piano inferiore mentre le altezze interne sono al colmo pari a circa m 3,80 e altezza alla gronda pari a circa m 2,60 caratterizzata per tanto da una copertura a falda.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è in muratura portante; complessivamente le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile è di tipo *scarso*.

Le *condizioni estrinseche*, rilevano che l'ubicazione è in un contesto urbano agricolo, in diretta comunicazione con la strada interpodereale; lo stato di manutenzione inerente le facciate esterne del fabbricato sono *scarse*.

Nella zona non sono presenti aree di parcheggi.

4) Immobile in Corso Garibaldi n.55 Piano T - 1 - 2 - 3.

Dati Catastali

Comune di
Bellosguardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 9 Particella 125 Sub 3
graffato

Foglio 9 Particella 126 Sub 1

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) Classe 3 Consistenza 8 vani
Sup. Catastale Totale 169 mq Totale escluse aree scoperte 160 mq Rendita € 454,48

Indirizzo

Corso Garibaldi n. 55 piano T-1-2-3

Intestato – Diritti e Oneri Reali

proprietà per 1/1 bene personale.

Confini

In data 13/11/2019 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato (cfr. allegato n.), riscontrando i seguenti confini:

a Nord - Ovest con Corso G. Garibaldi;
a Nord - Est con altrui propr.;
a Sud - Est con corte esclusiva;
a Sud - Ovest con altrui propr..

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Descrizione dell'immobile pignorato.

L'appartamento in oggetto è sito nel Comune di Bellosguardo, Corso G. Garibaldi, 55 costituito da un fabbricato unifamiliare privo di ascensore, formato da Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Sottotetto.

L'ingresso avviene dal Corso G. Garibaldi mediante n. 3 gradini che immettono direttamente al **Piano Primo** composto da ingresso, wc, corpo scala, salone con camino entro cui è stata realizzata una modesta camera, cucina e n. 2 terrazzini l'uno di mq 3,36 l'altro di mq 2,32 ove da quest'ultimo mediante una scala in ferro collega al Piano Terra.

La superficie rilevata al netto dei tramezzi interni è pari a circa mq 46,11 quella lorda pari a circa complessivi mq 70,50 con una altezza netta interna pari a circa m 2,68 mentre nella cucina l'altezza netta interna è pari a circa m 2,43.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è mista, muratura portante e solai in c.a., tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati.

Tutti gli ambienti interni presentano il pavimento in ceramica altresì nel wc e cucina con il relativo rivestimento. Vi risultano doppi infissi esterni, l'uno in legno l'altro in alluminio anodizzato, mentre quelli interni sono in parte in legno e in parte in alluminio.

Il **Piano Terra** è adibito quale deposito e si compone di wc, disimpegno e n. 3 locali con una antistante corte esclusiva di circa mq 28,37.

La superficie rilevata al netto dei tramezzi e murature interne, è pari a circa mq 56,70 quella lorda pari a circa complessivi mq 71,20 con una altezza netta interna variabile da circa m 2,50 a circa m 2,42.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è mista, muratura portante e solai in c.a., tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati, mentre alcune pareti e propriamente quelle inerenti le murature portanti sono allo stato rustiche.

Tutti gli ambienti interni presentano diverse tipologie di pavimenti, in particolare ceramica, granigliato in cemento e in altri ambienti del tutto inesistente. Vi risultano infissi esterni in alluminio, quelli interni in legno.

Il **Piano Secondo** si compone di n. 2 camere l'una con un balcone prospiciente su Corso G. Garibaldi dalla superficie pari a circa mq 1,64 l'altra da un wc ed un altrettanto balcone dalla superficie pari a circa mq 3,07.

La superficie rilevata al netto dei tramezzi interni è pari a circa mq 41,07 quella lorda pari a circa complessivi mq 65,42 con una altezza netta interna pari a circa m 2,92.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è mista, muratura portante e solai in c.a., tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati.

Tutti gli ambienti interni presentano il pavimento in graniglia di cemento, gli infissi esterni sono in alluminio quelli interni in legno.

Il **Piano Sottotetto** si compone di un unico grande ambiente dotato di un wc; la superficie rilevata al netto dei tramezzi interni è pari a circa mq 44,07 quella lorda pari a circa complessivi mq 62,94 con una altezza netta interna variabile, quella al colmo pari a circa m 3,17 quelle alla gronda da m 0,84 a m 1,11.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è mista, muratura portante, solai in c.a., copertura con travi e doghe in legno, tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati.

Tutti gli ambienti interni presentano il pavimento in ceramica altresì il rivestimento nel wc, gli infissi esterni sono in alluminio quelli interni in legno.

L'unità immobiliare risulta esposta nelle direzioni Nord - Ovest ed Sud - Est; complessivamente le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione sono buone.



Le condizioni estrinseche, rilevano che l'ubicazione è in un contesto urbano centrale, in diretta comunicazione con l'arteria viaria principale; lo stato di manutenzione inerente le facciate esterne del fabbricato sono buone.

Nella zona sono presenti modeste aree di parcheggi; la zona denota una compattezza del tessuto edilizio, con scarse attività commerciali; la qualità urbana è di tipo buono.

1,5) 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.

1) Terreno

Foglio 16 Particella 223

2) Terreno

Foglio 16 Particella 237

3) Stalla in loc. Fico Nero snc Piano T - 1.

Foglio 16 Particella 388

Con Atto di Donazioni Con Parziale Riserva di Usufrutto redatto in data 30/12/2013 dal Dott. Roberto Orlando Notaio in Anagni, di cui al Rep. N. 21.965 Racc. N. 9.313 la debitrice [REDACTED] accettava dal genitore [REDACTED] gli immobili sopra indicati e precisamente (cfr. allegato n. 14):

- terreno sito in agro di Bellosguardo alla località Casino Marmo o Fico Nero con entrostante area di sedime di rurale demolito e fabbricato composto da un vano adibito a stalla al piano terra ed un vano adibito a fienile al piano primo. Il tutto a confini con strada provinciale Isca Tufolo con proprietà di [REDACTED] con proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] e con proprietà di [REDACTED]. Il Terreno è riportato in Catasto Terreni di Bellosguardo con i seguenti dati:

- foglio 16 n. 223.....;

- foglio 16 n. 237.....;

- foglio 16 n. 388 località Fico Nero piano t.-1 C/6.....Detto fabbricato è graficamente rappresentato nella planimetria catastale presentata all'UTE di Salerno il 25 marzo 2013

prot. n. SA0096440. All'uopo la parte donante sotto la propria personale responsabilità dichiara: - che il cespite innanzi descritto è esattamente in ditta al donante sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Si attesta per tanto che la debitrice [REDACTED] risulta essere l'unica proprietaria dei terreni in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) Immobile in Corso Garibaldi n.55 Piano T - 1 - 2 - 3.

Foglio 9 Particella 125 Sub 3

graffato

Foglio 9 Particella 126 Sub 1

Con Atto di Donazioni redatto in data 23/02/2018 dal Dott. Stefano Campanella Notaio in Roccadaspide, di cui al Rep. N. 28457 Racc. N. 11210 la debitrice [REDACTED]

[REDACTED] accettava dal genitore [REDACTED] l'immobile sopra indicato così riportato:

- piena proprietà del fabbricato su quattro livelli collegati tra loro da scala interna, e precisamente: il piano terra al quale si accede a mezzo ingresso comune è composto da cinque locali deposito con annessa corte esclusiva; il primo piano è composto da ingresso, w.c., soggiorno, cucina e terrazzo; il secondo piano è composto da due vani e w.c.; il piano terzo è composto da due locali soffitta; il tutto confinante nell'insieme con Corso Vittorio Emanuele, con beni eredi [REDACTED] e con beni eredi [REDACTED] salvo altri. In Bellosguardo, Corso Garibaldi n. 55. Nel Catasto Fabbricati:

- fol. 9 mappale 125 sub. 3 piano T123 cat. A3 cl. 3 vani 8 mq. 169 Rend. euro 454,48 graffato con mappale 126 sub 1 giustamente in ditta a:

[REDACTED] sopra generalizzata - proprietà per 4/6 bene personale e per 2/6 in regime di separazione di beni.

La parte donataria mi dichiara di avere, direttamente in loco e anche a mezzo di tecnici di sua fiducia, verificato la consistenza immobiliare in oggetto e la sua corrispondenza al dato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



catastale qui trascritto e la regolarità urbanistica ed amministrativa, pertanto, espressamente esonera me notaio da ogni responsabilità al riguardo (cfr. allegato n. 15).

Si attesta per tanto che la debitrice [REDACTED] risulta essere l'unica proprietaria dell'immobile in oggetto.

- 1,6) 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.**

Dai Titoli di Proprietà, si rileva che la debitrice [REDACTED] risulta essere l'unica proprietaria degli immobili pignorati, per tanto non occorre alcun progetto di divisione.

- 1,7) 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 alla 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.**

L'immobile ubicato in Corso G. Garibaldi, 55 costituito dal fabbricato formato da Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Sottotetto, risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di madre della esecutata e dalla sig.ra [REDACTED] quale parente dei suddetti, che si trova in non perfette condizioni fisiche.

I terreni invece sono nel possesso della stessa esecutata.

Dalla ispezione ipotecaria, gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; il diritto sui beni della esecutata derivano dai suddetti titoli citati.

- 1,8) 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..

Si procede alla determinazione del più probabile canone di locazione, attraverso due metodi, come verrà specificato nel quesito inerente quello della stima.

1) Terreno

Foglio 16 Particella 223

Uliveto Totale mq 1.300

Seminativo Arboreo mq 90,67.

2) Terreno

Foglio 16 Particella 237

Uliveto mq 2.156,60.

Seminativo Arboreo mq 471

3) Stalla in loc. Fico Nero snc Piano T - 1.

Foglio 16 Particella 388

Superficie catastale mq 46

E' risultata particolarmente difficoltosa effettuare una indagine di mercato in quanto non sono presenti agenzie immobiliari nel Comune di Bellosguardo.

Per tanto la ricerca ha avuto luogo presso alcune agenzie immobiliari nel Comune di Capaccio Paestum, di cui solo una ha fornito il seguente valore economico ricercato per beni simili.

Si riporta di seguito la valutazione espressa in €/mese conseguita:

	Agenzia 1
Terreni: Fg. 16 part.lla nn. 223, 237, 388	1Ha = € 1.200/annuo

Ne consegue una valutazione di fitto pari a € 10/mese per ogni mq 1.000,00 che determina i seguenti valori distinti.

1) Terreno

Foglio 16 Particella 223

Sup. Totale mq 1.390,67

$\text{mq } 1.390,67 \times \text{€ } 10/\text{mese per ogni mq } 1.000,00 = \underline{\underline{\text{€ } 13,91 / \text{mese}}}$

2) Terreno

Foglio 16 Particella 237
Sup. Totale mq 2.627,60

3) Stalla in loc. Fico Nero snc Piano T - 1.

Foglio 16 Particella 388
Superficie catastale mq 46

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per gli immobili in oggetto, considerato la qualità e consistenza del n. 3 quale stalla, si è ritenuto valutare quest'ultimo quale parte integrante del terreno in cui esso è ubicato, sommando le superfici di riferimento, diversamente risulterebbe ulteriormente difficoltoso attribuire il valore richiesto.

$\text{mq } (2.627,60 + 46) \times \text{€ } 10/\text{mese per ogni mq } 1.000,00 = \text{€ } 26,74 / \text{mese.}$

4) Immobile in Corso Garibaldi n.55 Piano T - 1 - 2 - 3.

Foglio 9 Particella 125 Sub 3
graffato
Foglio 9 Particella 126 Sub 1

Si precisa che l'indagine di mercato è risultata particolarmente difficoltosa, in quanto non vi risultano agenzie immobiliari nel Comune di Bellosguardo.

Per tanto la ricerca ha avuto luogo presso alcune agenzie immobiliari nel Comune di Capaccio Paestum, che hanno fornito dei valori di fitto ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mese conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2
Appartamento: Piano T, I, II e sottotetto	€ 200 ÷ € 250	€ 250 ÷ € 300

Come si evince dalla tabella, i dati ricercati non sono sostanzialmente congruenti tra loro, per tanto si procederà alla media dei valori ricercati omogenei; valore di riferimento adottato:

Appartamento: Piano T, I, II e sottotetto	€ 250,00/mese
--	----------------------

VALORI DI STIMA

I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **1,0** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 16);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 16).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **1,0**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 250,00/mese \times 1,0 = € 250,00/mese.$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 30) utilizzando i seguenti parametri. **Tipologia prevalente:** abitazioni di tipo economico. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a **€ 1,5/mq lordo** e **€ 1,9/mq lordo** Stato Conservativo *Normale*.

Nell'applicare la nota formula citata (vedi paragrafo succ.), risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0 + 3 \times 0,4)/4 = 0,3.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 1,5 + (€ 1,9 - € 1,5) \times 0,3;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 1,62/mq \text{ lordo al mese.}$$

La superficie posta a base di calcolo ha tenuto in considerazione la superficie lorda dell'appartamento pari a mq **191,14** (cfr. pag. 33),

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 1,62/mq lordo al mese x mq 191,14 lordo = € 309,65/mese.

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore: **Media**

$$(\text{€ } 250,00 + \text{€ } 309,65)/2 = \underline{\text{€ } 279,83/\text{mese.}}$$

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 280,00/ mese.

- 1,9) **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.**

Gli Uffici Stato Civile, rispettivamente, Comune di Bellosguardo (SA) e Comune di Sora (FR), hanno rilasciato "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" in cui certificano che il giorno 19 del mese di Agosto dell'anno 1995 a Sora (FR) si sono uniti in matrimonio

Dagli stessi certificati, a margine, risulta per ognuno trascritto: *ANNOTAZIONI - nessuna* (cfr. allegati nn. 17 e 18).

- 1,10) **Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).**

Il fabbricato entro cui è situato l'immobile della debitrice è di tipo unifamiliare per tanto non vi risulta alcun amministratore condominiale.

Sulle convenzioni matrimoniali e sulla attitudine edificatoria si rimanda ai quesiti inerenti.

1,11) Riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e 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.

Sono state effettuate ricerche presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio dei RR.II. al fine di estrarre visure inerenti gli immobili di cui al presente pignoramento, per tanto si riportano le formalità su di essi gravanti, oltre i relativi costi per le cancellazioni (cfr. allegati nn. 19, 20, 21 e 22).

1) Terreno

Foglio 16 Particella 223

2) Terreno

Foglio 16 Particella 237

3) Stalla in loc. Fico Nero snc Piano T - 1.

Foglio 16 Particella 388

4) Immobile in Corso Garibaldi n.55 Piano T - 1 - 2 - 3.

Foglio 9 Particella 125 Sub 3

graffato

Foglio 9 Particella 126 Sub 1

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2019 Reg. Part. 20123 Reg. Gen. 26289. Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Rep. 5436 del 18/06/2019.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in BELLOSGUARDO (SA).

Si precisa che tale ISCRIZIONE risulta esclusa per il solo terreno censito al C.T. di cui al Fg 16 part.lla 237.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria

€ 35,00;

Imposta di Bollo	€ 59,00;
Imposta Ipotecaria (importo minimo)	€ 200,00

Totale	€ 294,00.
---------------	------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1,12) 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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

Si è proceduto a verificare ed estrarre presso i rispettivi uffici pubblici, visure catastali ed ipotecarie.

Nel primo caso, si è già dato ampio riscontro nel quesito precedente, proseguendo alla successiva verifica presso l'Agenzia del Territorio – sez. Conservatoria dei RR.II..

In quest'ultimo caso, sono state estratte visure ipotecarie, rispettivamente sia in riferimento agli immobili individuati per dati catastali e sia per nominativo.

Con il precedente quesito, si è già dato riferimento alla visura ipotecaria per dati catastali, per tanto si darà atto in questa fase, a quella per nominativo (cfr. allegato n. 23).

Dal controllo incrociato effettuato, desunto tra i dati catastali e quello per nominativo, vi risulta per l'esecutato, la coincidenza dei dati rilevati, il tutto così individuati.

Intestatario: [REDACTED];

Data di nascita: [REDACTED];

Formalità: 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2019 Reg. Part. 20123 Reg. Gen. 26289.
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Rep. 5436 del 18/06/2019.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in BELLOSGUARDO (SA).

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di Bollo	€ 59,00;
Imposta Ipotecaria (importo minimo)	€ 200,00

Totale	€ 294,00.
---------------	------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 1,13) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; 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.

Destinazione Urbanistica

Il Comune di Bellosguardo è dotato di vigente P.R.G. approvato in data 27/05/1985 come comunicato con nota dal tecnico comunale (cfr. allegati nn. 24 e 25).

1) Terreno

Foglio 16 Particella 223

2) Terreno

Foglio 16 Particella 237

3) Stalla in loc. Fico Nero snc Piano T - 1.

Foglio 16 Particella 388

Con riferimento all'ubicazione dei citati beni oggetto della presente procedura, ricadono all'interno del suddetto strumento urbanistico in (cfr. allegati nn. 24 e 27):

zona E2 agricola comune.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e dall'attestato rilasciato dal tecnico comunale si rilevano i seguenti parametri:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria* 0,03 mc/mq;
- *superficie lotto minimo* mq 2.500;
- *indice di copertura* mq 6/100;

- altezza massima m 7,00;
- n. massimo di piano 2;
- distacco min. dagli edifici assoluto m 10,00 e 2/1 rispetto all'altezza;
- distacco min. dai confini assoluto m 5,00 e 1/1 rispetto alle altezze.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è ammesso l'accorpamento di terreni non contigui, previa iscrizione presso la competente Conservatoria dei RR.LL. con vincolo di edificabilità a favore del Comune di Bellosguardo. In ogni caso l'accorpamento non può superare i 500 mc.

I suddetti terreni ricadono in area sottoposto al

vincolo paesaggistico

ai sensi del D. Lgs. n. 42/04 s.m.i..

4) Immobile in Corso Garibaldi n.55 Piano T - 1 - 2 - 3.

Foglio 9 Particella 125 Sub 3

graffato

Foglio 9 Particella 126 Sub 1

Con riferimento all'ubicazione dell'immobile oggetto della presente procedura, ricade all'interno del suddetto strumento urbanistico in (cfr. allegati nn. 24, 26 e 27):

zona B di completamento..

Dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e dall'attestato rilasciato dal tecnico comunale si rilevano i seguenti parametri:

- *indice di fabbricabilità fondiaria:*

per i lotti già edificati mc/mq 3,00;

per i lotti in edificati mc/mq 2,00;

- *indice di copertura: mq/mq 50/100;*

- *n. di piani 3;*

- *altezza massima m 11,00.*

E' ammessa la costruzione sul confine previo assenso del confinante, è consentita la costruzione in aderenza tra fabbricati per un massimo di 2 lati.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

Dal titolo di proprietà redatto in data 23/02/2018 Rep. N. 28457 Racc. 11210 all'art. 5 si affermava che l'immobile in oggetto fu costruito in data anteriore al primo settembre 1967 successivamente ampliato con Concessione Edilizia n. 24 rilasciata dal Comune di Bellosguardo in data 24 ottobre 1986 ed in conformità della stessa; successivamente venivano eseguiti lavori di adeguamento igienico-sanitario in virtù di Concessione Edilizia n. 37 rilasciata dal medesimo Comune in data 17 aprile 1990 (cfr. allegato n. 28).

Dalla nota del tecnico comunale lo stesso comunicava di non aver trovato il faldone di riferimento, per tanto la verifica della conformità edilizia ed urbanistica è possibile effettuarla confrontando lo stato di fatto per come rilevato dal sottoscritto e le planimetrie catastali.

La consistenza attuale ricalca sostanzialmente la stessa configurazione, ad eccezione delle seguenti variazioni interne:

- Piano I realizzazione di una modesta camera all'interno del soggiorno;
- Piano di Sottotetto realizzazione di un wc.

Ne consegue per tanto che il manufatto in oggetto è in

C O N T R A S T O con le norme edilizie.

Considerato che le variazioni interne non rappresentano determinazione del tipo sostanziale, risulta possibile ricorrere all'applicazione dell'art. 36 D.P.R. n. 380/01 in quanto l'immobile esaminato è:

C O N F O R M E alle norme urbanistiche.

Agibilità del bene

Agli atti del Comune non vi risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 succ. mod.

4) Immobile in Corso Garibaldi n.55 Piano T - 1 - 2 - 3.

Foglio 9 Particella 125 Sub 3

graffato

Foglio 9 Particella 126 Sub 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con riferimento alle notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/01 si rileva dall'atto di

Donazione citato in precedenza, quanto segue (cfr. allegato n. 15):

In conformità alla legge 28 febbraio 1985 n.ro 47 ed D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380 e successive modifiche, la parte donante, previa ammonizione da me fattale ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.ro 445 sulle responsabilità in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara, ai sensi dello stesso D.P.R., che l'immobile in contratto fa parte di un fabbricato costruito anteriormente al primo settembre 1967 e poi ampliato in virtù di concessione edilizia n.ro 24 rilasciata dal Comune di Bellosguardo in data 24 ottobre 1986 ed in conformità della stessa; successivamente sono stati eseguiti lavori di adeguamento igienico-sanitario in virtù di concessione edilizia n.ro 37 rilasciata dal medesimo Comune in data 17 aprile 1990 e che successivamente non sono state apportate opere o mutamenti richiedenti provvedimenti autorizzativi. Le parti, concordemente, dichiarano di non avere affidato a me Notaio l'incarico di effettuare, con riferimento agli immobili in oggetto, accertamenti urbanistici ed edilizi, nè di controllare la corrispondenza con le risultanze amministrative delle dichiarazioni come sopra fatte dalla parte donante, avendovi provveduto direttamente prima d'ora mediante tecnici di propria fiducia; la parte donataria prende altresì atto ed accetta che trattandosi di vecchio fabbricato non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Ne consegue che ai sensi del comma 5 art. 46 D.P.R. n. 380/01 l'aggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Spese di sanatoria

Le spese di sanatoria sono state calcolate forfettariamente in € 1.000.

- 1,14) 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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. 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 forfettario 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.**

CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima degli immobili, risulta indispensabile indicare il criterio che verrà adottato. Tra i vari procedimenti offerti dalla metodologia estimativa, il sottoscritto ha preso a riferimento alcuni di essi, in particolare:

- 1) capacità annua del reddito;
- 2) commercializzazione del bene considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- 3) recenti valori di compravendita per beni simili.

Operando nel primo caso attraverso la *capitalizzazione del reddito*, nel secondo caso attraverso una "*stima a vista*" così detta *mediata*, nel terzo caso attraverso una *stima comparativa diretta*, procedendo successivamente per ognuno di essi, *alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato* (per es. rifiniture pregiate, interventi di manutenzione, spese in generale, etc.), per valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e determinare così il *più probabile valore di mercato* del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova (o futura), al momento in cui si riferisce la stima.

Il valore, sarà attribuito in relazione alla descrizione ed alle caratteristiche degli immobili in cui attualmente si trovano e sarà espresso alla *superficie netta dell'appartamento* in riferimento al **I Metodo** così computata:



a) Unità immobiliari a destinazione residenziale

- 1) - vani principali ed accessori a servizio diretto: al 100%;
- 2) - vani accessori a servizio indiretto (cantine, sottotetti e simili)
 - se non collegati da scala interna al 25%;
 - se collegati da scala interna al 50%;
- 3) - balconi e terrazzi:
 - fino a 25 mq se a livello dei vani principali al 30%;
- 4) - aree scoperte di esclusiva pertinenza:
 - fino ad una sup. associata all'unità immobiliare al 10%.

Per quanto riguarda:

b) Terreni

la superficie desunta dalle visure catastali al 100%
da cui detrarre la superficie occupata dalla strada interpoderale.



In relazione al **II Metodo**, l'unità immobiliare verrà calcolata quale *superficie commerciale lorda* computata con le precedenti percentuali, fermo restando le superfici dei terreni come desunte precedentemente.

Si individuano per tanto, le seguenti superfici poste a base di calcolo.

1) Terreno

Foglio 16 Particella 223
Uliveto are 13 ca 00;
Semin Arbor are 01 ca 18.



Superfici

Uliveto mq 1.300
Seminativo Arboreo mq 118



Dall'ortofoto si rileva che la strada interpoderale, non riportata nella mappa catastale, insiste su tale particella catastale per una superficie desunta dalla stessa ortofoto e calcolata per circa **mq 27,33** nella porzione di terreno adibita a seminativo arboreo.

Ne consegue le seguenti superfici poste a base di calcolo:

Uliveto mq 1.300

Seminativo Arboreo mq 118 - mq 27,33 = mq 90,67.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) Terreno

Foglio 16 Particella 237
Uliveto are 25 ca 79;
Seminativo are 04 ca 71

Superficie

Uliveto mq 2.579

Seminativo mq 471

Dall'ortofoto si rileva che la strada interpoderale, non riportata nella mappa catastale, insiste su tale particella catastale per una superficie desunta dalla stessa ortofoto e calcolata per circa **mq 422,40** nella porzione di terreno adibita a uliveto.

Ne consegue le seguenti superfici poste a base di calcolo:

Uliveto mq 2.579 - mq 422,40 = mq 2.156,60.

Seminativo mq 471.

3) Stalla in loc. Fico Nero snc Piano T - 1.

Foglio 16 Particella 388
Superficie catastale mq 46

Dalle analisi di mercato immobiliare, come verrà ribadito successivamente, è risultato particolarmente difficoltoso individuare adeguati parametri di valutazione, ancor di più con riferimento ai terreni.

Per tanto si è del parere che la stalla in oggetto, a maggior ragione non avendo attrattive di mercato immobiliare verrà valutata, nella sua consistenza di superficie catastale, alla stregua dei valori ricercati per i terreni.

4) Immobile in Corso Garibaldi n.55 Piano T - 1 - 2 - 3

Foglio 9 Particella 125 Sub 3

graffato

Foglio 9 Particella 126 Sub 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie netta

Piano T	mq	56,70 x 25%	mq	14,18;
corte esclusiva	mq	28,37 x 10%	mq	2,84;
Piano I			mq	46,11;
terrazzino	mq	2,32 x 30%	mq	0,70;
terrazzino	mq	3,36 x 30%	mq	1,00;
Piano II			mq	41,07;
Balcone	mq	3,07 x 30%	mq	0,92;
Balcone	mq	1,64 x 30%	mq	0,49;
Sottotetto	mq	44,07 x 50%	mq	<u>22,04;</u>

Totale mq **129,35.**

Superficie lorda

Piano T	mq	71,20 x 25%	mq	17,80;
corte esclusiva	mq	28,37 x 10%	mq	2,84;
Piano I			mq	70,50;
terrazzino	mq	2,32 x 30%	mq	0,70;
terrazzino	mq	3,36 x 30%	mq	1,00;
Piano II			mq	65,42;
Balcone	mq	3,07 x 30%	mq	0,92;
Balcone	mq	1,64 x 30%	mq	0,49;
Sottotetto	mq	62,94 x 50%	mq	<u>31,47;</u>

Totale mq **191,14.**

Il valore estimativo accertato, è in riferimento al momento attuale e viene ad essere determinato attraverso una doppia valutazione, come verrà specificato in seguito, con riferimento al metodo "*comparativo diretto*". Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

La **prima valutazione** è basata sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona o in quelle circostanti, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita attraverso una ricerca di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La **seconda valutazione**, con riferimento al fabbricato unifamiliare, è quella derivante dalle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" in cui il Valore normale è dato da:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}.$$

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove

Val OMI_{MIN} e *Val OMI_{MAX}*

indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K

rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K*₁ (taglio superficie) e *K*₂ (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

dove

*K*₁ (Taglio superficie)

fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

*K*₂ (Livello di piano)

piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano rialzato	0,3
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

Altresì, la **seconda valutazione**, con riferimento ai terreni, è quella derivante da

"Valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura" pubblicato sul

BURC Regione Campania anno 2018” di cui al Decreto N. 69 del 13/03/2018 (cfr. allegato n. 29).

Ottenuti i rispettivi valori si opterà per una media degli stessi, in un'ottica prudentiale.

Si precisa che l'indagine di mercato è risultata particolarmente difficoltosa, in quanto non vi risultano agenzie immobiliari nel Comune di Bellosguardo.

Per tanto la ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari di Capaccio Paestum, che hanno fornito dei valori di compravendita ricercati per beni simili, addirittura solo una ha fornito valori per i terreni.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mq conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2
Appartamento: Piano T, I, II e sottotetto	€ 472 ÷ € 680	€ 500 ÷ € 550

	Agenzia 1
Terreni: Fg. 16 part.lle nn. 223, 237 e 388	Seminativo € 2,50 Oliveto € 3,00

Come si evince dalla tabella per l'appartamento, i dati ricercati non sono sostanzialmente congruenti tra loro, per tanto si procederà alla media dei valori ricercati omogenei; valore di riferimento adottato:

Appartamento: Piano T, I, II e sottotetto	€ 550,50/mq
--	--------------------

Terreni: Fg. 16 part.lle nn. 223, 237 e 388	Seminativo € 2,50 Oliveto € 3,00
--	---

VALORI DI STIMA

1) **Terreno**

Foglio 16 Particella 223

Oliveto mq 1.300

Seminativo Arboreo mq 90,67.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I Metodo

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

Uliveto € 3,00/mq x mq 1.300 = € 3.900.

Seminativo Arboreo € 2,50/mq x mq 90,67 = € 226,68

Totale € 4.126,68.

II Metodo

Dalla Tabella indicata in precedenza (cfr. allegato n. 29), si individua per il terreno in oggetto, classificato in catasto terreni quale *oliveto e seminativo arboreo* i seguenti valori fondiari medi unitari:

terreno Uliveto €/Ha 20.514,00 pari a €/mq 2,05;

terreno semin arbor €/Ha 15.722,00 pari a €/mq 1,57.

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

Uliveto € 2,05/mq x mq 1.300 = € 2.665,00;

Semin Arbor € 1,57/mq x mq 90,67 = € 142,35;

Totale € 2.807,35.

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito ai seguenti valori:

Media (€ 4.126,68 + € 2.807,35)/2 = € 3.467,01.

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 3.467,00.

2) Terreno

Foglio 16 Particella 237

Uliveto mq 2.156,60.

Seminativo mq 471

3) Stalla in loc. Fico Nero snc Piano T - 1.

Foglio 16 Particella 388
Superficie catastale mq 46

I Metodo

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

Uliveto € 3,00/mq x mq 2.156,60 = € 6.469,80.

Seminativo € 2,50/mq x mq (471 + 46) = € 1.292,50.

Totale € 7.762,30.

II Metodo

Dalla Tabella indicata in precedenza (cfr. allegato n. 29), si individua per il terreno in oggetto, classificato in catasto terreni quale *oliveto e seminativo* i seguenti valori fondiari medi unitari:

terreno Uliveto €/Ha 20.514,00 pari a €/mq 2,05;

terreno semin €/Ha 14.195,00 pari a €/mq 1,42.

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

Uliveto € 2,05/mq x mq 2.156,60 = € 4.421,03;

Semin € 1,42/mq x mq (471+46) = € 734,14.

Totale € 5.155,17.

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentziale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito ai seguenti valori:

Media (€ 7.762,30 + € 5.155,17)/2 = € 6.458,73.

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 6.459,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) Immobile in Corso Garibaldi n.55 Piano T - 1 - 2 - 3.

Foglio 9 Particella 125 Sub 3

graffato

Foglio 9 Particella 126 Sub 1

I Metodo



E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a 1,0 in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 16);



inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a 1,0 in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 16).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a 1,0.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 550,50/mq \times 1,0 = € 550,50/mq.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie netta a base di calcolo mq 129,35.



Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 550,50/mq \times mq 129,35 = € 71.207,18.$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 30) utilizzando i seguenti parametri. **Tipologia prevalente:** abitazioni di tipo economico. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni di tipo economico.



I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 540,00/mq lordo e € 680,00/mq lordo Stato Conservativo *Normale*.

Nell'applicare la nota formula citata risulta indispensabile determinare il valore:



$$K = (0 + 3 \times 0,4)/4 = 0,3.$$



Per tanto:

Valore normale unitario = € 540,00 + (€ 680,00 - € 540,00) x 0,3;

Valore normale unitario = € 582,00/mq lordo.

La superficie posta a base di calcolo ha tenuto in considerazione la superficie lorda dell'appartamento pari a mq **191,14** (cfr. pag. 33).

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 582,00/mq lordo x mq 191,14 lordo = € **111.243,48**.

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore: **Media**

$(€ 71.207,18 + € 111.243,48)/2 = € \underline{\underline{91.225,33}}$.

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 91.225,00.

- 1,15) 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.

4) Immobile in Corso Garibaldi n.55 Piano T - 1 - 2 - 3.

Foglio 9 Particella 125 Sub 3

graffato

Foglio 9 Particella 126 Sub 1

Il costo valutabile quali spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e di risulta, è pari a circa € 1.000,00.

Non sono facilmente valutabili gli arredi interni.

- 1,16) Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “.pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Time New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), 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); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) 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.



LOTTO PRIMO

1) Terreno

Foglio 16 Particella 223
Uliveto mq 1.300
Seminativo Arboreo mq 90,67.

Terreno di mq 1.390,67 sito in Bellosguardo, loc. Difesa, Uliveto e Seminativo Arboreo. Confina a Nord con terreno part.lla n. 237 e strada comunale; a Est con strada comunale e terreno part.lla n. 53; a Sud con terreno part.lla n. 225; a Ovest con terreno part.lla n. 54. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, nel Comune censuario di Bellosguardo in ditta [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale, al Foglio 16 Particella 223. L'immobile è pervenuto con Atto di Donazioni Con Parziale Riserva di Usufrutto redatto in data 30/12/2013 dal Dott. Roberto Orlando Notaio in Angri, di cui al Rep. N. 21.965 Racc. N. 9.313. Vi risulta la seguente formalità: Trascrizione contro del 03/07/2019 reg. part. 20123 reg. gen. 26289 Pubblico Ufficiale Unep Corte d'Appello di Salerno rep. 5436 del 18/06/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Bellosguardo (SA). Costi per la cancellazione ammontano a € 294,00.

Valore di stima dell'intero € 3.467,00.

LOTTO SECONDO

2) Terreno

Foglio 16 Particella 237
Uliveto mq 2.156,60.
Seminativo mq 471



3) Stalla in loc. Fico Nero snc Piano T - 1.

Foglio 16 Particella 388
Superficie catastale mq 46



Terreno di mq 2.627,60 sito in Bellosguardo, loc. Difesa, Uliveto e Seminativo Arboreo con entrostante stalla. Il terreno confina a Nord con terreni part.lla n. 51, 204, 388 (stessa propr.) e 50; a Est con terreni part.lla n. 52 e 53 e strada interpoderale; a Sud con strada interpoderale e terreno n. 223 (stessa propr.); a Ovest con terreni part.lla nn. 236, 388 (stessa propr.), 208 e strada interpoderale. La stalla confina con a Nord con part.lla n. 208; a Est con terreni part.lla n. 237 (stessa propr.); a Sud con terreni part.lla n. 237 (stessa propr.); a Ovest con terreno part.lla n. 204. Sono censiti all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, nel Comune censuario di Bellosguardo in ditta [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale, al Foglio 16 Particella 237; Catasto Fabbricati (stalla) nel Comune censuario di Bellosguardo in ditta [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale, al Foglio 16 Particella 388. Gli immobili sono pervenuti con Atto di Donazioni Con Parziale Riserva di Usufrutto redatto in data 30/12/2013 dal Dott. Roberto Orlando Notaio in Angri, di cui al Rep. N. 21.965 Racc. N. 9.313. Vi risulta la seguente formalità: Trascrizione contro del 03/07/2019 reg. part. 20123 reg. gen. 26289 Pubblico Ufficiale Unep Corte d'Appello di Salerno rep. 5436 del 18/06/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Bellosguardo (SA). Costi per la cancellazione ammontano a € 294,00.

Valore di stima dell'intero € 6.459,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
LOTTO TERZO

4) Immobile in Corso Garibaldi n.55 Piano T - 1 - 2 - 3

Foglio 9 Particella 125 Sub 3
graffato

Foglio 9 Particella 126 Sub 1

Appartamento sito in Bellosguardo, Corso G. Garibaldi, 55 Piano T - 1° - 2° - 3° o sottotetto. Confina nel suo insieme a Nord - Ovest con Corso G. Garibaldi; a Nord - Est con altrui propr.; a Sud - Est con corte esclusiva; a Sud - Ovest con altrui propr.. Appartamento di estensione netta Piano Terra pari a circa mq 56,70 lorda circa mq 71,20 altezza netta interna variabile da m 2,22 a m 2,50; Piano I pari a circa mq 46,11 superficie complessiva lorda circa mq 70,50 altezza netta m 2,68; Piano II pari a circa mq 41,07 superficie complessiva lorda circa mq 65,42 altezza netta interna m 2,92; Piano Sottotetto pari a circa mq 44,07 superficie complessiva lorda circa ma 62,94 altezza netta interna variabile da m 0,84 a m 3,17. L'appartamento si presenta costituito al Piano Terra da n. 3 locali e wc; Piano I ingresso, soggiorno con camera, cucinino e n. 2 terrazzini di mq 2,32 e mq 3,36; Piano II composto da

n. 2 camere e wc, n. 2 balconi di mq 3,07 e mq 1,64. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Bellosguardo in ditta [REDACTED] proprietà per 1/1 bene personale e precisamente al Fg. 9 part.lla 125 sub 3 graffato alla part.lla 126 sub 1 categoria A/3 vani 8 rendita € 454,48. Pervenuto con Atto Atto di Donazioni redatto in data 23/02/2018 dal Dott. Stefano Campanella Notaio in Roccadaspide, di cui al Rep. N. 28457 Racc. N. 11210. Non vi risulta costituito condominio. Vi risulta la seguente formalità: Trascrizione contro del 03/07/2019 reg. part. 20123 reg. gen. 26289 Pubblico Ufficiale Unep Corte d' Appello di Salerno rep. 5436 del 18/06/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Bellosguardo (SA). Costi per la cancellazione ammontano a € 294,00. Il bene in oggetto necessita di una sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. n. 380/01 per diversa distribuzione degli spazi interni; costi pari a € 516,00 oltre onorario di un tecnico.

Valore di stima dell'intero € 91.225,00.

- 1,17) 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





1

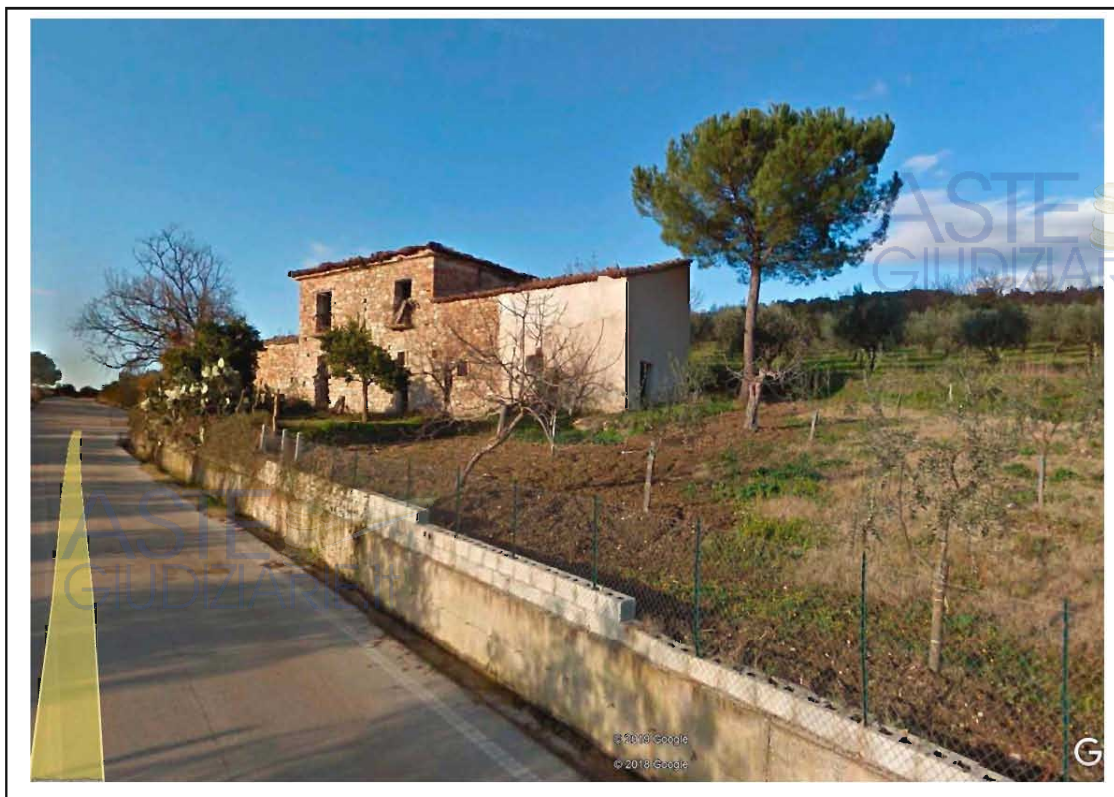
terreno censito al C.T. Fg 16 part.IIa 223



2

terreno censito al C.T. Fg 16 part.IIa 237: ingresso





3

stalla censita al C.F. Fg 16 part.Ila 388 con strada interpoderale



4

Appartamento al Corso G. Garibaldi, 55





Piano Terra

5

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Piano Terra

6

ASTE
GIUDIZIARIE.it





7

Piano I soggiorno con camera



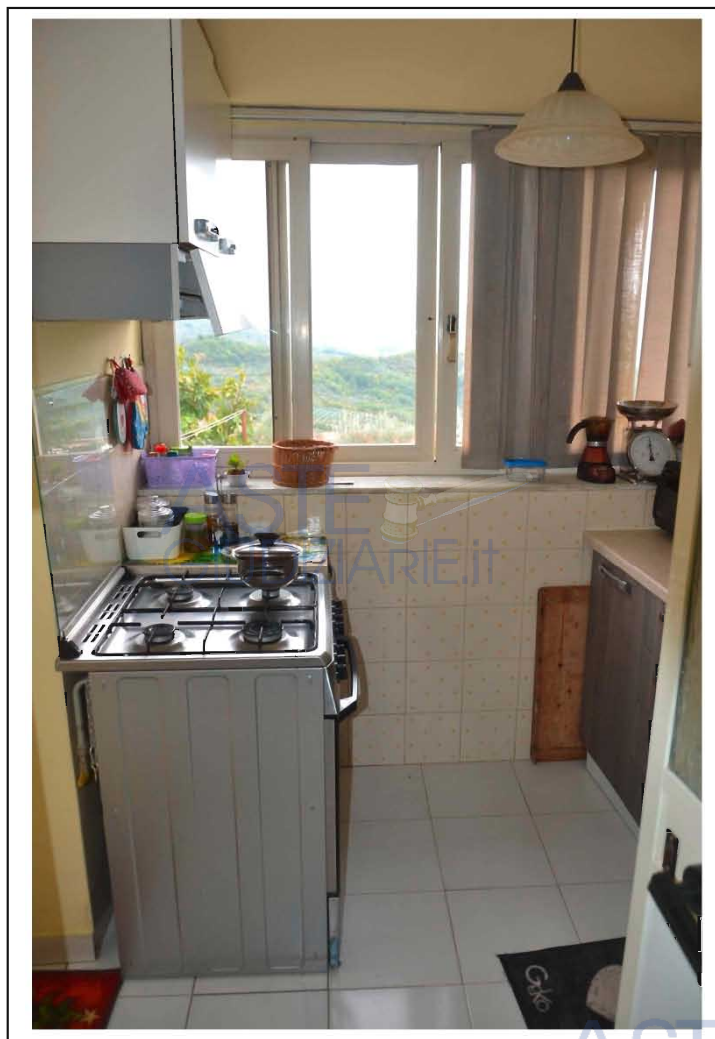
8

Piano I soggiorno



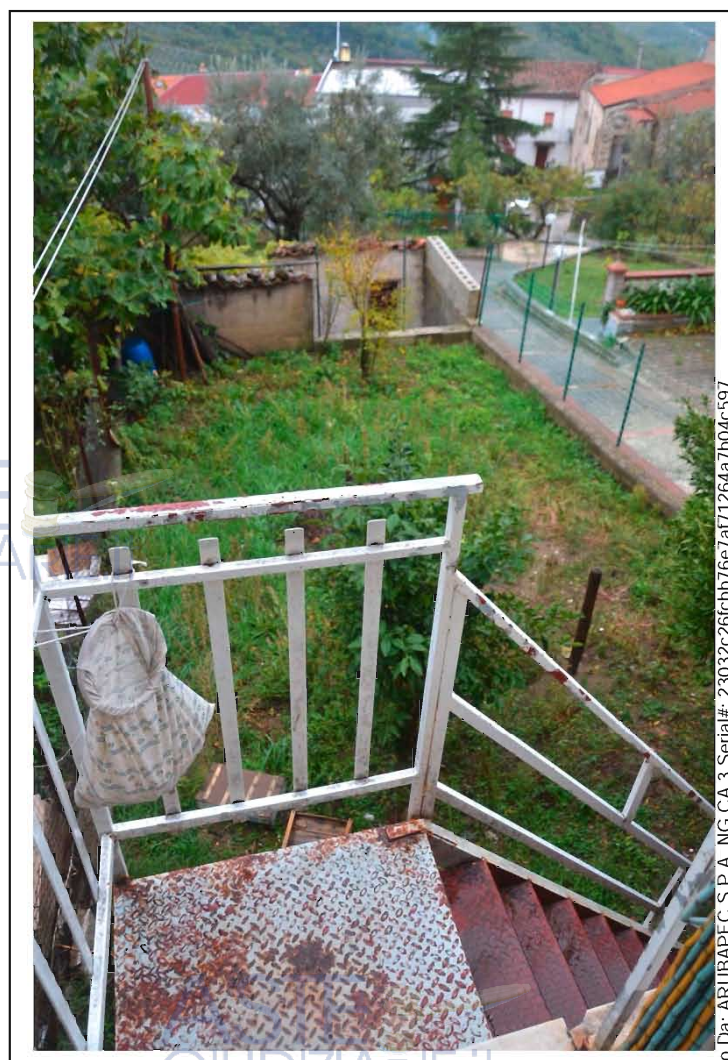
9

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Piano I cucinino

10



Piano I accesso al P. T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





11

Piano II camera con wc



12

Piano di Sottotetto con wc



Ritenendo di aver serenamente analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili alla redazione della presente perizia, rassegno la stessa nelle mani della Giustizia, certo di aver compiuto il mio dovere di consulente tecnico, non prima di ringraziarLa per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li, 18/12/2019

L'esperto
arch. Giuseppe Bisogno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo del 13/11/2019.

Accesso agli atti - Attività preliminare

ALLEGATO 1.....Istanza di accesso agli atti al Comune di Bellosguardo.

Dati Catastali

ALLEGATO 2.....Estratto di mappa catastale scala 1:1000 (abitazione).

ALLEGATO 3.....Estratto di mappa catastale scala 1:1000 (terreni).

ALLEGATO 4.....Visura storica Fg. 16 part.IIa 223.

ALLEGATO 5.....Visura storica Fg. 16 part.IIa 237.

ALLEGATO 6.....Visura storica Fg. 16 part.IIa 388.

ALLEGATO 7.....Planimetria catastale Fg. 16 part.IIa 388 scala 1:200.

ALLEGATO 8.....Visura storica Fg. 9 part.IIa 125 sub 3 graffato alla
part.IIa 126 sub 1.

ALLEGATO 9.....Planimetria catastale Fg. 9 part.IIa 125 sub 3 graffato alla
part.IIa 126 sub 1 scala 1:200.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Rilievo dello stato dei luoghi

ALLEGATO 10.....Pianta Piano Terra scala 1:100.

ALLEGATO 11.....Pianta Piano Primo scala 1:100.

ALLEGATO 12.....Pianta Piano Secondo scala 1:100.

ALLEGATO 13.....Pianta Piano Sottotetto scala 1:100.

Atti Pubblici

ALLEGATO 14..... Atto di Donazioni Con Parziale Riserva di Usufrutto redatto in data 30/12/2013 dal Dott. Roberto Orlando Notaio in Anagni, di cui al Rep. N. 21.965 Racc. N. 9.313.

ALLEGATO 15.....Atto di Donazioni redatto in data 23/02/2018 dal Dott. Stefano Campanella Notaio in Rocca di Cave, di cui al Rep. N. 28457 Racc. N. 11210.

Parametri di stima

ALLEGATO 16.....Parametri di stima.

Stato Civile

ALLEGATO 17.....Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bellosguardo.

ALLEGATO 18.....Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Sora.

Dati Ipotecari

ALLEGATO 19.....Visura ad incrocio per particella catastale (Fg. 16 part.IIIa 223) e nominativo.

ALLEGATO 20.....Visura ad incrocio per particella catastale (Fg. 16 part.IIIa 237) e nominativo.

ALLEGATO 21.....Visura ad incrocio per particella catastale (Fg. 16 part.IIIa 388) e nominativo.

ALLEGATO 22.....Visura ad incrocio per particella catastale (Fg. 9 part.IIIa 125 sub 3) e nominativo.

ALLEGATO 23.....Visura per nominativo.



Dati Urbanistici

ALLEGATO 24.....Attestato rilasciato dal tecnico comunale.

ALLEGATO 25.....Nota del tecnico comunale.

ALLEGATO 26.....Stralcio dal P.R.G..

ALLEGATO 27.....Stralcio N.T.A..



Dati Edilizi

ALLEGATO 28.....Estratto della Commissione Comunale.



Banca dati delle quotazioni immobiliari.

ALLEGATO 29.....Decreto Dirigenziale N. 69/2018 - Regione Campania.

ALLEGATO 30.....Banca dati Quotazioni immobiliari - appartamenti.

Trasmissione via pec perizia estimativa allo Studio Legale avv. Alessandro Ciciarelli.

Invio perizia via e-mail alla sig.ra [REDACTED]

