

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Rosaria Morrone

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -
- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E CON OMISSIS -

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 342/2019

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 01/03/2022 (ORA FISSA 9:00)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

DEBITORE ESECUTATO:

OMISSIS

- FEBBRAIO 2022 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

ARCH. MIRRA DONATO
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO



<i>Premessa e formulazione quesiti</i>	<i>pag.3</i>
<i>Individuazione Lotti</i>	<i>pag.7</i>
<i>Risposte ai quesiti</i>	<i>pag.9</i>
<i>Quesiti 1-2-3</i>	<i>pag.9</i>
<i>Quesito 4</i>	<i>pag.10</i>
<i>Quesito 5</i>	<i>pag.14</i>
<i>Quesito 6</i>	<i>pag.15</i>
<i>Quesito 7</i>	<i>pag.16</i>
<i>Quesito 8</i>	<i>pag.17</i>
<i>Quesito 9</i>	<i>pag.19</i>
<i>Quesito 10</i>	<i>pag.19</i>
<i>Quesito 11</i>	<i>pag.20</i>
<i>Quesito 12</i>	<i>pag.21</i>
<i>Quesito 13</i>	<i>pag.23</i>
<i>Quesito 14</i>	<i>pag.26</i>
<i>Quesito 15</i>	<i>pag.32</i>
<i>Quesito 16</i>	<i>pag.34</i>
<i>Quesito 17</i>	<i>pag.32</i>
<i>Quesito 18</i>	<i>pag.33</i>
<i>Quesito 19</i>	<i>pag.33</i>
<i>Congedo C.T.U.</i>	<i>pag.40</i>
<i>Appendice: elenco allegati</i>	<i>pag.41</i>



TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari
Ill.mo Giudice Dell'esecuzione
Dott.ssa Rosaria Morrone

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 342/2019
PROMOSSA DA**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **arch. Donato Mirra**, nato ad **OMISSIS**, a seguito della **Nomina di Esperto in data 13/09/2021** ricevuto dal G.E. **Dott.ssa Rosaria Morrone**, e del **verbale di conferimento di incarico di stima** in data **13/09/2021** (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 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'articolo 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 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 indisposta 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 all'esistenza di contratti 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 notazione;
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 nonchè 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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. 6.6.01 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.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 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 materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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 e 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 5), 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 e 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 ai 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;
18. Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice;
19. Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Individuazione Lotti:→

INDIVIDUAZIONE LOTTI

Analizzata la **Documentazione Ipotecaria**, il C.T.U. dunque

INDICA



nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n° 342/2019 e di stima** con il nome di:

Lotto 1 (E.I. 342/2019): quota di proprietà $\frac{1}{2}$ di **Locale commerciale** ubicato al piano terra di un fabbricato isolato in **via Santo Stefano del Comune di Buccino**. L'unità immobiliare si compone di in un ampio vano destinato al pubblico con doppio wc separato per sesso dotato di antibagno comune, un laboratorio con proprio wc ed un deposito per una **superficie utile complessiva di circa 107,73 mq.**

DATI CATASTALI LOTTO UNO:

Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ ***Negozi (Piano Terra): N.C.E.U. Buccino, Fg. 16, Part. 1007, Sub. 3, Piano T, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 7 Vani, Sup. Catast. Tot. 156 mq, Rendita Catastale: 2.078,74 €.***

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNO: 42.000,00 €

Valore QUOTA 1/2 Pignorata LOTTO UNO: 21.000,00 €

Lotto 2 (E.I. 342/2019): quota di proprietà $\frac{1}{2}$ di **Terreno Agricolo** adibito parte a Seminativo e parte a Uliveto rado su prato in **loc. Santo Stefano di complessivi 1.984 mq.**

DATI CATASTALI LOTTO DUE:

Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ ***Terreno sito in agro del Comune di Buccino di 19 are 84 centiare* identificato al NCT al foglio n. 16 particella n. 1006, uliveto classe 3, reddito dominicale € 9.22 agrario € 4.61, e seminativo classe 1, reddito dominicale € 0.01 agrario € 0.01.**

VALORE BASE D'ASTA LOTTO DUE: 7.600,00 €

Valore QUOTA 1/2 Pignorata LOTTO DUE: 3.800,00 €

NOTE CTU su Configurazione Lotti:

Il sottoscritto esperto ha inteso **configurare due Lotti** onde dar modo al G.E. di **valutare anche la possibilità di derogare dalla prosecuzione della vendita di uno dei due cespiti** qualora il credito fosse soddisfatto dal ricavato della vendita di uno solo dei due lotti. Si tratta chiaramente di decisioni che spettano unicamente al G.E. come pure la valutazione, dopo i primi esperimenti di vendita, dell'eventuale accorpamento dei Lotti in un'unica vendita al prezzo base di **49.600,00 €**.

N.B.: La **suddivisione dei beni in due lotti distinti** risulta possibile nella fattispecie, in quanto ciascuno dei due cespiti è dotato di propri dati catastali ed i Lotti si avvantaggiano di possibilità di accesso indipendenti dalla pubblica viabilità.

Con la configurazione separata potrebbero apprezzarsi, inoltre, fattori di maggiore appetibilità del solo terreno Lotto due, da parte di imprenditori agricoli, e del solo Lotto Uno da parte di imprenditori commerciali.

I fattori di passaggio coattivo sul Lotto 2 per l'accesso al piazzale del Lotto Uno sono peraltro limitati ad un solo spigolo dell'intero appezzamento.



Seguono risposte ai Quesiti del Mandato c.t.u.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: '1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti 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 però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'

All'esito di un'attenta analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento E.I.342/2019 nonché dal confronto con l'**Atto di Pignoramento immobiliare del 07/09/2019** (cfr. All.2a, nonché Atti del Procedimento), con la **Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 17/10/2019 R.G.40574 R.P.31061**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) contro il **OMISSIS** (debitore) per l'importo di **€ 5.695,02**, oltre interessi e spese, sui Lotti 1 e 2, ed analizzata altresì la **Nota di iscrizione a ruolo della procedura esecutiva E.I. 342/2019** (cft. All.2d) nonché valutata l'**Istanza di Vendita dell'Ottobre 2019** (cft. All.2c),

si deduce che:

la **documentazione stessa relativa ai LOTTI 1 e 2 come sopra individuati risulta in regola, completa ed idonea** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (All. 1b).

Si rileva semplicemente che **trattasi di pignoramento per quota indivisa** e che **esiste anche ulteriore intervento di creditore terzo diverso dal precedente** per € 2.824,12.

Trattandosi di esposizioni debitorie non eccessivamente elevate, nell'impossibilità di pervenire ad una divisione in natura, il sottoscritto CTU ha opportunamente **suddiviso il compendio pignorato in due Lotti precedentemente già delineati**.

Si rileva altresì che, mentre l'**Atto di Pignoramento indica correttamente il regime patrimoniale di comunione dei beni**, peraltro **derubricato in visure catastali, trascrizione del titolo di proprietà ed estratto di matrimonio**, la trascrizione del pignoramento stesso (cfr. all 6b) riporta invece come Quota pignorata la quota ½ in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, senza nulla specificare nella Sezione D.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Quesito 4 su DESCRIZIONE LOTTI:→

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.'

Riepilogati i **dati catastali dei 2 Lotti** configurati come sopra:

Lotto 1 (E.I. 342/2019): quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di **Locale commerciale** ubicato al piano terra di un fabbricato isolato in **loc. Santo Stefano del Comune di Buccino**. L'unità immobiliare si compone di un ampio vano destinato al pubblico con doppio wc separato per sesso dotato di antibagno comune, un laboratorio con proprio wc ed un deposito per una **superficie utile complessiva di circa 107,73 mq.**

DATI CATASTALI LOTTO UNO:

Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ **Negozi (Piano Terra): N.C.E.U. Buccino, Fg. 16, Part. 1007, Sub. 3, Piano T, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 7 Vani, Sup. Catast. Tot. 156 mq, Rendita Catastale: 2.078,74 €.**

Lotto 2 (E.I. 342/2019): quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà di **Terreno Agricolo** adibito parte a Seminativo e parte a Uliveto rado su prato in **loc. Santo Stefano di complessivi 1.984 mq.**

DATI CATASTALI LOTTO DUE:

Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ **Terreno sito in agro del Comune di Buccino di 19 are 84 centiare** identificato al NCT al foglio n. 16 particella n. 1006, uliveto classe 3, reddito dominicale € 9.22 agrario € 4.61, e seminativo classe 1, reddito dominicale € 0.01 agrario € 0.01.

E, dunque, precisati i confini dei due lotti:

Confini Lotto 1

Il **Lotto 1** (locale commerciale ed area esterna pertinenziale) è delimitato e **confina**:

- a **nord**, tramite muratura perimetrale e finestre, con corte esterna pertinenziale e strada vicinale trasversale;
- a **sud**, tramite muratura perimetrale e finestre, con corte esterna pertinenziale e Lotto 2 - Particella 1006;
- a **est**, tramite muratura perimetrale in parte chiusa in parte finestrata con porta di servizio su retro, con corte esterna pertinenziale e Lotto 2 - Particella 1006. Il passaggio pedonale asserva solo uno spigolo del fondo agricolo;
- a **ovest**, tramite muratura perimetrale esterna, con corte esterna pertinenziale e strada comunale di via Santo Stefano.

NOTA C.T.U.: **i confini del Lotto 1 risultano nettamente distinguibili ed individuabili** in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo (cfr. Allegati 5 e 10).

Confini Lotto 2

Il **Lotto 2** (terreno agricolo) è *delimitato e confina*:

- a **nord** con strada vicinale trasversale;
- a **sud** con strada comunale di via Santo Stefano e altra particella non eseguita - Particella 700;
- ad **est** con altra particella non eseguita – Particella 700;
- ad **ovest** con corte esterna del Lotto 1 e strada comunale di via Santo Stefano.

NOTA C.T.U.: i confini del Lotto 2 risultano nettamente distinguibili ed individuabili con riferimento al versante nord ed ovest in quanto associati strade private e comunale, mentre sul versante est e sud il terreno con particolare riferimento all'uliveto non risulta presente una delimitazione fisica rispetto alla Particella 700, con la quale sussiste contiguità e tuttavia possibilità di materializzare i confini con operazioni topografiche.

Si rilevano i seguenti aspetti:

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

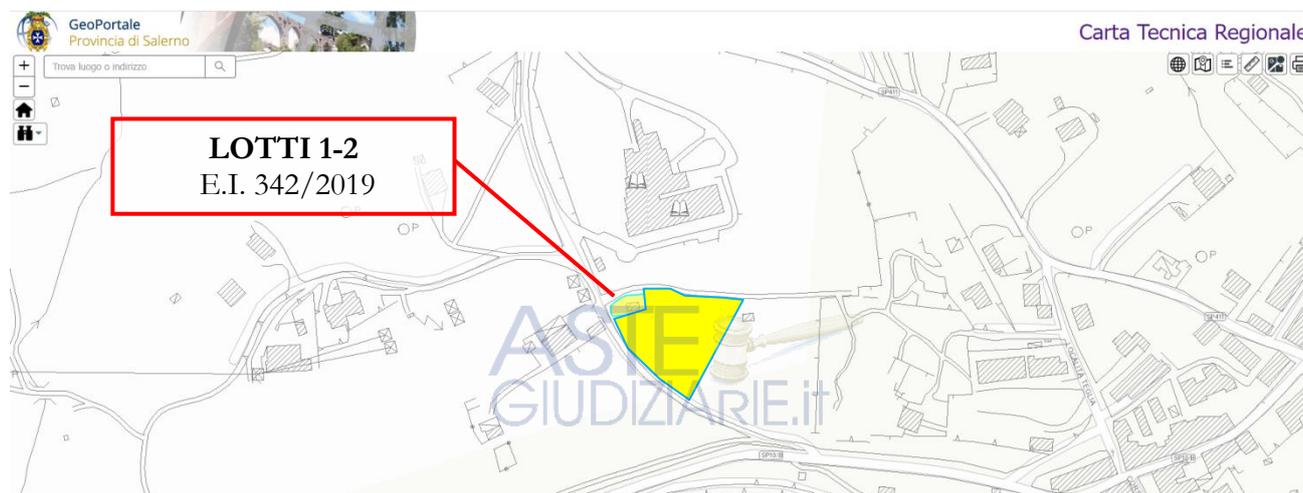
- ✓ **I Dati Catastali dei Lotti coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione;**
- ✓ **Sui Lotti eseguiti non insiste alcun altro Pignoramento precedente all'infuori di quello sul quale è incardinata la presente EI 342/2019;**
- ✓ Relativamente alla **Planimetria Catastale del Lotto 1**, vi è da rilevare che tale planimetria è **conforme allo stato dei luoghi**, così come riscontrato in seguito di accesso CTU.

Si riportano brevi immagini sintetiche di inquadramento territoriale ed immediato riconoscimento per ciascuno dei 2 Lotti, demandando gli aspetti illustrativi di dettaglio alla **relazione grafico-fotografica** (redatta congiuntamente per il Lotto 1 e per il Lotto 2) in separato file e priva di dati sensibili, in modo da poter essere destinata alla pubblicità immobiliare, ugualmente oggetto di deposito telematico.

Inquadramento urbanistico-territoriale LOTTO UNO e LOTTO DUE

I cespiti di cui al **Lotto 1** ed al **Lotto 2**, oggetto della presente **E.I. n. 342/2019 R.G.E.**, si trovano in **via Santo Stefano del Comune di Buccino**. La località **Santo Stefano** ricade in una zona suburbana poco distante dal centro storico dell'abitato di Buccino (nella parte bassa del centro storico), e pertanto può avvantaggiarsi di sufficiente richiamo per l'attività commerciale, considerando anche la vicinanza dell'importante *Plesso Scolastico ISS "ASSTEAS"*. Ulteriore elemento di rilievo è dato dalla prossimità all'*area Archeologica Santo Stefano* con gli scavi ed il Santuario siti nella vicina via Oleiros, da cui si dirama via Santo Stefano.

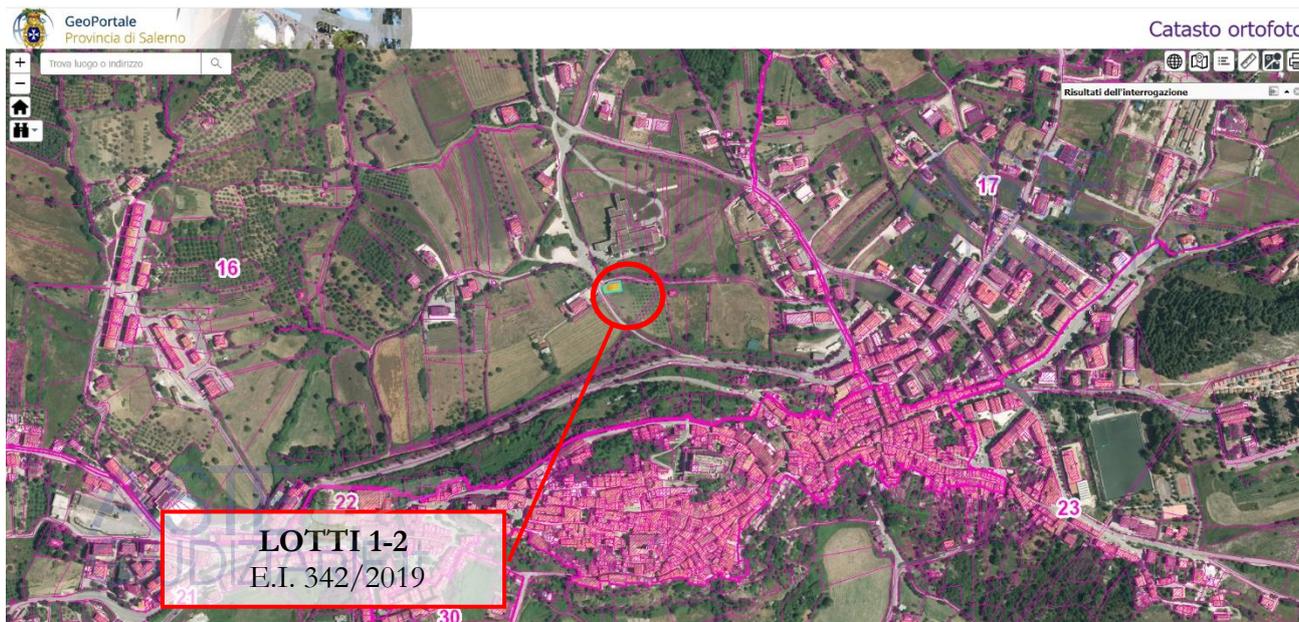
Il territorio è altresì destinato alla coltivazione e la produzione agricola, con prevalenza di seminativi ed uliveti. La Strada Provinciale SP10b si allaccia alla SP37 che a sua volta si collega alla SP355 ed alla SR 407 fino ad arrivare allo svincolo autostradale A2-Sicignano degli Alburni (Sa-Rc), il tutto traspare dagli stralci toponomastici, ortofotografici e mappali di seguito riportati.



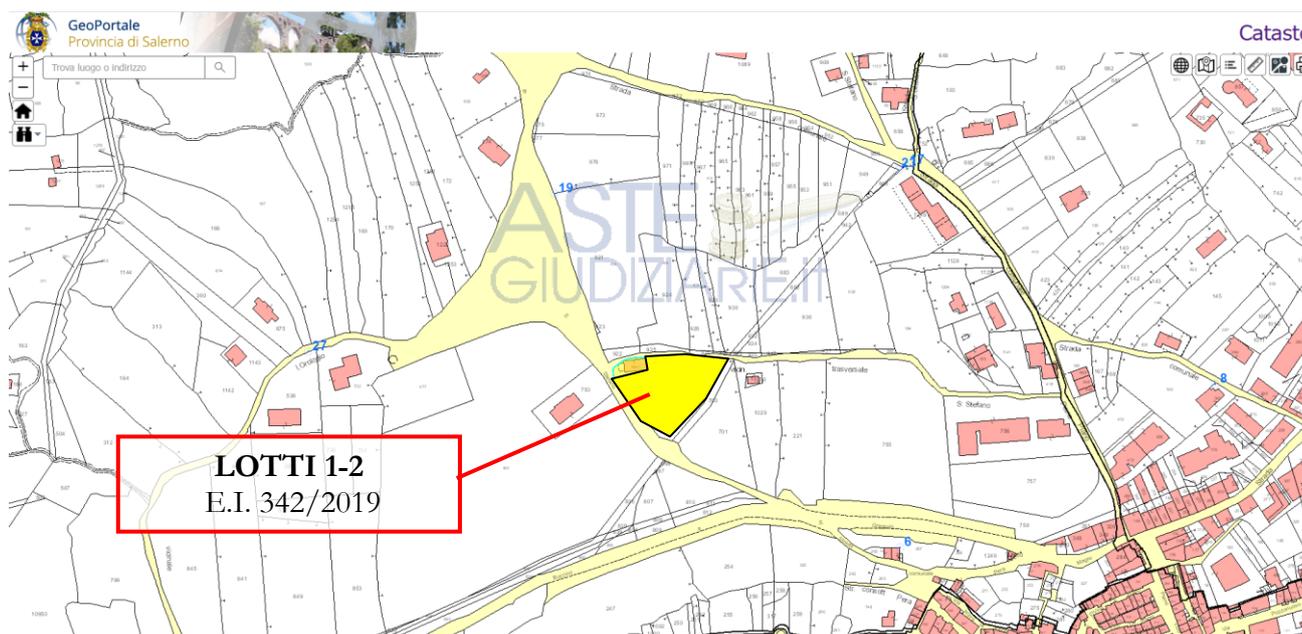
**Stralci Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTI 1-2-
(carta tecnica regionale) - (Fonte Geoportale Provincia di Salerno)**



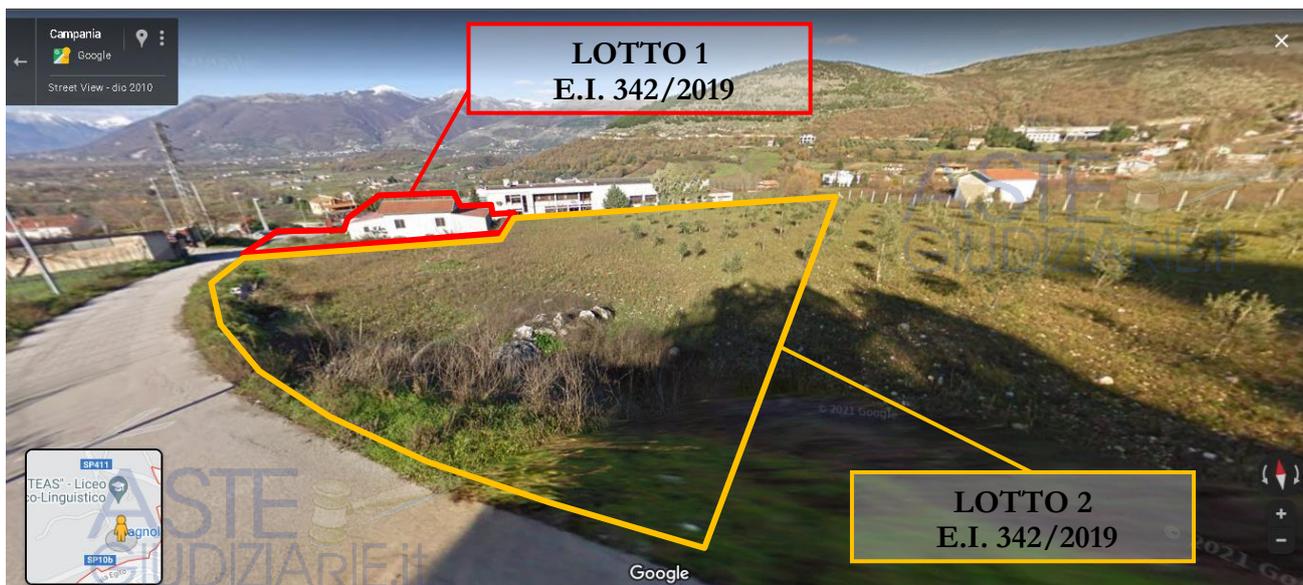
**Stralci Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTI 1-2 (ortofoto)
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)**



Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTI 1-2
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Catastale con indicazione LOTTI 1-2
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Visione d'insieme dell'area di ubicazione lotti ripreso dalla strada comunale di via Santo Stefano del Comune di Buccino - LOTTI 1-2.

Per ulteriori dettagli grafici e fotografici si rimanda alla relazione grafico-fotografica lotti 1 e 2.

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 PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che il **Lotto 1 e 2 in via Santo Stefano del Comune di Buccino (SA)** sono pervenuti al debitore Sig. OMISSIS giusto *atto di compravendita del 23.12.2003 Rep.12639/3200 per Notaio Capobianco Luigi registrato a Eboli il 21.01.2004 al n. 133/1T e trascritto in data 22.01.2004 ai n.ri 3213/2616*. Con il suddetto titolo di proprietà principale **i coniugi Sig.ri OMISSIS (debitore e proprietario di ½ in piena proprietà dei Lotti 1 e 2) e OMISSIS (proprietaria di ½ in piena proprietà dei Lotti 1 e 2) in regime patrimoniale di comunione legale dei beni acquistavano dalla Sig.ra OMISSIS**, tra gli altri cespiti i beni di cui alle part.ile 1006 e 1007 rispettivamente Lotto 1 e Lotto 2.

Con riferimento al **Lotto 1** si precisa che all'epoca della compravendita l'unità immobiliare era identificata catastalmente all'N.C.E.U. del Comune di Buccino (SA) al Foglio 16, Particella 1007 con categoria catastale C2/Magazzini e Locali di Deposito e con **Consistenza pari a 28 mq**. Di fatto **risultava accatastata come locale deposito** e con superficie presumibilmente coincidente con la sola porzione centrale dell'attuale stato di fatto.

Ancora nel suddetto titolo di proprietà venivano alienati, oltre alle unità immobiliari di cui al Lotto 1 e 2, anche altre unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione immobiliare. Inoltre, nella "sezione D - Ulteriori informazione" della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, veniva precisata la CONDIZIONE SOSPENSIVA in favore del *Ministero per i beni e le*

Attività Culturali per l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione previsto dagli articoli 59 e seguenti del D.Lgs. N.490/1999 (CONDIZIONE SOSPENSIVA POI SUCCESSIVAMENTE CANCELLATA).

Difatti, alla trascrizione dell'atto di compravendita, veniva inserita, in data 19.05.2004, specifica *Annotazione trascritta al R.G. 21769 e R.G.2005* mediante la quale veniva disposta la cancellazione della condizione sospensiva.

Allo scopo di ricostruire anche le **Provenienze Ultraventennali**, il sottoscritto CTU, ha fatto specifica richiesta, in data 18/01/2022, dell'atto di Compravendita del dicembre 2003 allo Studio Notarile Capobianco Luigi, riscontrando quanto segue (*cf. all 3a*):

- Alla Sig.ra OMISSIS di stato civile vedova le unità immobiliari già identificate al N.C.E.U. con il Foglio 16 Particella 1007 e N.C.T. Foglio 16 Particella 1006 (ex part 699) pervennero per quota 1/2 in forza di **Atto di Donazione a rogito Notaio Raffaele Vecchio del 12.06.1966** registrato a Campagna il 25.06.1966 al n. 195 e trascritto a Salerno il 16.06.1966 ai nn. RG 14974 RP. 13102, e per l'altra quota 1/2 in virtù di **Successione in morte del genitore padre OMISSIS**, apertasi in data anteriore al 1963 (la cui accettazione implicita è da intravedersi nella compravendita stessa del dicembre 2003).

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'

Premesso che il pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 342/2019 aggredisce quota 1/2 del locale commerciale e quota 1/2 dell'appezzamento di terreno agricolo, censiti rispettivamente all'N.C.E.U. Foglio 16, Particella 1007 e Sub 3 e al N.T.C. Foglio 16 e Particella 1007, e che all'esito dell'accesso effettuato dal C.T.U. in data 10.12.2021 il locale commerciale risulta indivisibile essendo munito di un'unica porta di accesso ed unici allacciamenti esclusivi delle utenze, mentre la valutazione economica dell'appezzamento di terreno risulta sensibilmente inferiore rispetto alla valutazione economica dell'esercizio commerciale, occorrerà valutare prioritariamente le **manifestazioni di interesse all'acquisto delle quote nominali** da parte della Comproprietaria non eseguita (*moglie del debitore Sig.ra OMISSIS*), non risultando possibile una separazione in natura delle entità pignorate, né un'ipotesi divisionale.

Qualora non si riuscissero ad alienare le quote nominali alla contitolare, contemperando gli esborsi come stimati al quesito 14 per tutte le eventualità, e/o non subentrasse la risoluzione bonaria stragiudiziale della pendenza debitoria, **l'unica ipotesi rimarrebbe la vendita dell'intero dei Lotti 1 e 2 e la distribuzione dei dividendi tra gli aventi diritto** (creditore procedente e coniuge non eseguita), tramite opportuno piano di riparto.

Si ribadisce che, solo se dalle richieste di mercato pervenisse al Delegato il presumere una maggiore appetibilità per l'intero compendio, si potrebbe allora valutare l'eventuale accorpamento dei due Lotti in un'unica vendita, come già anticipato in premessa configurativa dei Lotti.

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 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'

Per quanto attiene alla situazione di possesso:

- il **Lotto 1 (locale commerciale) risulta attualmente nel possesso materiale del locatario Sig. OMISSIS che svolge la propria attività commerciale di "Bar-Ristorante"**. Tale possesso materiale è vincolato da specifico contratto di locazione del 05.08.2019, con **decorrenza dal 01.09.2019 e per una durata pari a 6 anni** e, pertanto, fino al 31.08.2025 oltre eventuale tacito rinnovo per ulteriori 6 anni. Tale contratto di locazione risulta regolarmente registrato mediante il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate al Prot. n. 19081317141054885 del **13/08/2019 (Allegato 11)**, data antecedente alla trascrizione del pignoramento intervenuta in data **17/10/2019**. Pertanto allo stato attuale **l'unità immobiliare di cui al Lotto 1 non risulta libera ai fini della procedura esecutiva E.I.342/2019**.

Si rileva, per completezza di informazioni, che **il contratto di locazione non è stato sottoscritto anche dalla comproprietaria non esecutata sig.ra OMISSIS**. Il canone locativo pattuito da settembre 2020 in poi ammonta **500,00 €/mese**.

- il **Lotto 2 (terreno) risulta attualmente nel possesso materiale del debitore esecutato Sig. OMISSIS (piena proprietà pari ad ½) e per la restante parte in capo alla Sig.ra OMISSISe, attualmente privo di contratto di locazione in essere e, pertanto, lo stesso è da considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva E.I.342/2019**. Eventuali asservimenti al passaggio coattivo di fatto in caso di alienazione separata dei due Lotti resterebbero limitati ad attraversamenti pedonali del personale di servizio sullo spigolo retrostante il piazzale pertinenziale del Lotto 1, attraversamenti che coinvolgerebbero solo l'estremità dell'appezzamento di terreno afferente al Lotto 2 in maniera non significativa (con anche la facoltà di occludere l'uscita di servizio):



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.'

STIMA CANONI LOCATIVI LOTTI

In relazione al carattere dei cespiti eseguiti di cui al **LOTTO 1** e considerata la sua ubicazione in zona semicentrale del comune di Buccino, dai riscontri avuti mediante la consultazione dei dati dell'**Osservatorio O.M.I.**, del **Borsino Immobiliare** nonché del **Listino delle Quotazioni Immobiliari** (cfr. All.ti 9a, 9b e 9c), considerando i valori massimi grazie all'ottimo stato di manutenzione e conservazione del locale commerciale, si può congruamente attribuire alla tipologia di immobile il seguente **VALORE UNITARIO MEDIO DI LOCAZIONE**:

$$V_{\text{unitario medio di locazione (LOCALE COMMERCIALE)}} = \frac{3,6 + 3,51 + 4,5}{3} \sim \mathbf{3,90 \text{ €/mq.X mese}}$$

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale commerciale, si ottiene il **più probabile canone mensile di locazione del LOTTO 1 eseguito**.

❖ **Canone Locativo Locale Commerciale (LOTTO 1) = 3,90 (€/mese) / mq x (107,73) mq ~ 420,00 €/mese;**

Relativamente al **Lotto 1** (attualmente locato a bar-pizzeria-rosticceria), dalla disamina del contratto di locazione attualmente in essere e tenuto conto anche delle ulteriori superfici dehors fruibili esternamente al locale rispetto a quelle interne effettivamente computate, nonché delle attrezzature messe a disposizione dalla parte locatrice, **si ritiene congruo l'attuale canone di locazione effettivamente pattuito, pari a 500,00 €/mese**, come anticipato al quesito 7 precedente.

In relazione al carattere del cespite eseguito di cui al **LOTTO 2**, considerata la sua ubicazione in zona suburbana del comune di Buccino (via Santo Stefano), è possibile determinare il canone di locazione mediante la consultazione dei **Valori Fondiari Medi Unitari Anno 2021**, avvalendosi della formula inversa della capitalizzazione dei redditi.

Zona n°6 - Alto Sele, Tanagro e Tusciario – Comprende i Comuni di Acerno, Auletta, Buccino, Caggiano, Campagna, Castelnuovo di Conza, Colliano, Contursi Terme, Laviano, Oliveto Citra, Palomonte, Pertosa, Petina, Ricigliano, Romagnano al Monte, Salvitelle, San Gregorio Magno, Santomena, Sicignano degli Alburni e Valva.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo irriguo	17.310,00
Seminativo arborato irriguo	18.897,00
Seminativo asciutto	8.116,00
Seminativo arborato asciutto	9.254,00
Uliveto	20.514,00
Vigneto	18.217,10
Bosco ceduo m.	2.366,00
Bosco ceduo ca.	3.474,00
Castagneto da frutto	8.116,00
Pascolo	2.186,00

Considerando l'uso effettivo dei terreni a prescindere dalla categoria catastale, si possono congruamente attribuire alle tipologie di terreni i seguenti **VALORI UNITARI MEDI DI LOCAZIONE**:

$$V_{\text{unitario medio di locazione (SEMINATIVO IRRIGUO)}} = \frac{\text{€}17.310,00 \times 0,05}{12} \sim \mathbf{72,00 \text{ €/Ha X mese}}$$

$$V_{\text{unitario medio di locazione (ULIVETO)}} = \frac{\text{€}20.514,00 \times 0,05}{12} \sim \mathbf{85,50 \text{ €/Ha X mese}}$$

Inoltre, considerata la consistenza superficiale del terreno afferente al Lotto 2 in misura pari a complessivi:

CONSISTENZA METRICA DEL LOTTO 2	
PARTICELLA 1006 - ULIVETO	1.200,00 mq
PARTICELLA 1006 - SEMINATIVO IRRIGUO	784 mq
CONSISTENZA METRICA DEL LOTTO 2	1.984,00 mq

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale, si ottiene il **più probabile canone mensile dei terreni di cui al Lotto 2 eseguito**.

- ❖ **Canone Locativo Terreno (LOTTO 2)** = 72,00 (€/Ha/mese) / mq x (0,0784) Ha + 85,50 (€/Ha/mese) / mq x (0,12) Ha ~ **16,00 €/mese per l'intero appezzamento pari a circa 200,00 €/anno**.

Si precisa che i canoni locativi fanno riferimento all'interezza dei cespiti eseguiti e pertanto, in caso locazioni transitorie o indennità di occupazioni, la Custodia Giudiziale potrebbe spuntare la metà degli importi sopra indicati (**250 €/mese sul Lotto UNO e 100 €/anno sul Lotto DUE**), spettando l'altra metà alla comproprietaria non eseguita sig.ra OMISSIS.

Segue Quesito 9 su Regime patrimoniale debitore:→

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 notazione'

Dall'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (Anno 1980 Numero 2 Parte II Serie A) rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del comune di Palomonte in data **20/10/2021**, risulta che il debitore Sig. **OMISSIS** ha contratto matrimonio con la Sig.ra OMISSIS in data 12.04.1980 **in regime patrimoniale di comunione legale dei beni** (cfr. all. 4b). Dal regime patrimoniale si evince come i beni Lotti 1 e 2, oggetto della compravendita avvenuta nel 2004, rientrassero nel regime patrimoniale di comunione dei beni.

Si ricorda che obbligato da pignoramento è il solo sig. OMISSIS mentre la coniuge OMISSIS risulta non eseguita.

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 i vincoli 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'

Per quanto attiene l'esistenza di oneri di natura condominiale, si ritiene opportuno evidenziare che **sui LOTTI 1 - 2 non risulta istituito alcun regime condominiale.**

Per ulteriori tipologie di vincoli urbanistici si rimanda al successivo Quesito 13.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Quesito 11 su Formalità pregiudizievoli:→

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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.it*, si evince che **non è presente sul cespite alcun'altra procedura esecutiva né altro pignoramento diverso dalla presente E.I. 342/2019**. Risultano quindi gravare sui **LOTTI 1 e 2** la **formalità pregiudizievole** del **solo pignoramento immobiliare sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 342/2019** (cfr All.ti 6), i cui estremi vengono di seguito ripresi:

All.6b) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 07/09/2019 trascritto il 17/10/2019 ai nn. R.G. 40574 R.P. 31061, (sul quale pignoramento è incardinata la presente E.I. 342/2019) a favore OMISSIS (creditore procedente) e contro il Sig. **OMISSIS** (debitore) sui cespiti sotto individuati:

- **Locale Commerciale in Via Santo Stefano, censito al N.C.E.U. del comune di Buccino (SA) al Foglio 16, particella 1007 subalterno 3 cat. C/1 consistenza 119 mq, locale pignorato al Sig. OMISSIS per quota 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione;**
- **Appezzamento di terreno agricolo in Via Santo Stefano, censito al N.C.T. del comune di Buccino (SA) al Foglio 16, particella 1006 consistenza 19 area 84 centiare, terreno pignorato al Sig. OMISSIS per quota 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione;**

Si ribadisce come nella trascrizione del pignoramento sia riportata la dicitura Quota 1/2 in regime di separazione dei beni, a fronte del regime patrimoniale di comunione legale dei beni, riportato nell'Estratto di Matrimonio e recepito nelle visure catastali.

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le **recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate**:

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 E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 342/2019*, sono pari a (1 **pignoramento**):→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

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:

294,00 €

Importo esiguo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore dei Lotti in quanto importo rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico del Creditore Procedente, e non già dell'Acquirente finale.

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente alla consultazione degli Allegati 6 del Volume Allegati.

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 SISTER in data 09/12/2021, si evince che sono state compiute tutte le necessarie visure catastali (storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in ***Allegati N. 5 - DATI CATASTALI (visure catastali per immobili, e Planimetrie catastali del Lotto 1 e 2)*** qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a) Visura per Soggetto Debitore** (sig. *OMISSIS*): Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno;
- ✓ **All.5b) Visura storica immobile (Locale Commerciale) LOTTO 1 N.C.E.U. Buccino Fg 16 Plla 1007 Sub 3;**
- ✓ **All.5c) Visura storica immobile (Apezzamento Terreno Agricolo) LOTTO 2 N.C.T. Buccino Fg 16 Plla 1006;**

- ✓ **All.5d) Mappa catastale Wegis LOTTO 1 e 2 Buccino Fg. 16 (scala 1:1000, Formato A4), con indicazione del locale commerciale e dell'appezzamento di terreno agricolo esecutato *Part.IIa 1006 e 1007*;**
- ✓ **All.5e) Planimetria Catastale (Locale Commerciale) LOTTO 1 (scala 1:200) N.C.E.U. Buccino Fg 16 PIIa 1007 Sub 3**

Dagli accessi effettuati sulla piattaforma SISTER in data 21/12/2021 con particolare riferimento alla **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari** sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie**:

ELENCHI FORMALITA' PER IMMOBILE:

- **All.6a) Elenco formalità** per immobile (Appezzamento Terreno Agricolo) LOTTO 2 N.C.T. Buccino Fg 16 PIIa 1006;
- **All.6b) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 07/09/2019 trascritto il 17/10/2019 ai nn. R.G. 40574 R.P. 31061**, (sul quale pignoramento è incardinata la presente E.I. 342/2019) a favore di **OMISSIS** (creditore procedente) e contro il Sig. **OMISSIS** (debitore) sui cespiti sotto individuati:
 - Locale Commerciale in Via Santo Stefano, censito al N.C.E.U. del comune di Buccino (SA) al Foglio 16, particella 1007 subalterno 3 cat. C/1 consistenza 119 mq, locale pignorato al Sig. OMISSIS per quota 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione;
 - Appezzamento di terreno agricolo in Via Santo Stefano, censito al N.C.T. del comune di Buccino (SA) al Foglio 16, particella 1006 consistenza 19 area 84 centiare, terreno pignorato al Sig. OMISSIS per quota 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze e/o anomalie sostanziali** ad eccezione di quanto già precisato nei quesiti iniziali sulla differenza di annotazione del regime patrimoniale tra Atto di Pignoramento e sua Trascrizione.

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 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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 ricorrerone 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. 6.6.01 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.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'*

Con riferimento agli aspetti urbanistici del Lotto 2:

Ai sensi del vigente **Piano Urbanistico Comunale**, il terreno cui afferisce il **Lotto 2** Fg 16 Part **1006**, oggetto della presente E.I.342/2019, ricade in **zona omogenea tipo "E" Agricola** di ambito extraurbano. Con riferimento agli indici metrici-urbanistici ed alle Norme Tecniche di Attuazione si rimanda alla consultazione del Certificato stesso in *all. 7g*.

Al sensi del previgente **Programma di Fabbricazione** approvato con *D. P. G. R. Campania n. 1457 del 23.09.1974*, la ex part 699 (attuale part 1006) ricadeva in zona agricola omogenea tipo "E1", come Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al titolo di proprietà principale (*cf. all 3a*). Con riferimento a tale Certificato in appendice si fa menzione della *Delibera n. 2 dell'11.01.2002* di adozione del PRG da parte del consiglio comunale con **vincolo di zona di rispetto ambientale** per l'intero comparto territoriale di ricaduta del Lotto 2.

Con riferimento agli aspetti edilizi del Lotto 1:

Il fabbricato entro cui ricade il **Locale Commerciale Lotto 1** oggetto della presente E.I.342/2019, risalente a data *anteriore al 1 settembre 1967*, è stato ricostruito in virtù della **Concessione Edilizia N.14/89 rilasciata dal comune di Buccino in data 08.02.1989 - Pratica Edilizia N.243/844**, mediante assegnazione del contributo della Legge N.219/81 - Art. 9 e Legge N.80/84 - Art.3 - comma 5 (domanda presentata a nome dei precedenti proprietari Sig.ri OMISSIS). A tale prima Concessione fece seguito successiva **Concessione in variante N.22 rilasciata in data 18.06.1992**, i cui lavori sono stati ultimati il **13.04.1996** e che non ebbe provvedimenti sanzionatori ai sensi del DPR 380/2001 né fu oggetto di Concessioni in Sanatoria. La regolarità del nucleo originario del fabbricato si evince, peraltro, dal *Certificato di Collaudo Statico delle Strutture in Conglomerato Cementizio Armato, acquisito al Prot.23350 del 17.11.1995 dal Settore Provinciale del Genio Civile di Salerno*, da cui sembrerebbe che la parte del Locale Commerciale oggetto della Concessione

Edilizia N.14/89 sia solo quella centrale composta da piano terra, piano sottotetto e copertura avente forma rettangolare delle dimensioni di 7,70 x 4,60 con destinazione d'uso a deposito.

Successivamente il debitore Sig. OMISSIS ha presentato in data 04.08.2014 **domanda di Permesso di Costruire acquisito al Prot. N.5887 dell'Ente**, relativamente a lavori di manutenzione straordinaria degli impianti, intonaco, pavimentazione, adeguamento igienico sanitaria e cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale. **Gli elaborati grafici della suddetta domanda di P.d.C. riportano nello stato di fatto anche un ampliamento a tettoia e blocchi cls alleggerito su tre dei quattro lati del corpo centrale oggetto della precedente C.E. N.14/89 ai sensi della Legge 219/81.**

Il Sig. OMISSIS non ricevendo riscontro a tale domanda di P.d.C., in data 09.03.2015 comunica - con propria nota acquisita al Prot. 1625 dell'Ente - di **volersi avvalere dell'istituto del silenzio-assenso**, ed altresì designa il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice degli interventi.

Ancora in data **08.09.2015** acquisita al Prot. n. 5947 dell'Ente trasmette una **S.C.I.A in Variante alla domanda di P.d.C. acquisito al Prot. N.5887** dello stesso Ente relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni e posizione di porte e finestre.

Successivamente in **data 10/10/2015 ore 11:59 con pec inoltrata da OMISSIS a OMISSIS** faceva **richiesta di Certificato di Agibilità.**

Infine, successivamente al verbale di accertamento dell'Agenzia delle Entrate del 29.06.2016, il Sig. OMISSIS ha presentato in data 14.05.2019 **domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria acquisito al Prot. N.2974 dell'Ente**, per regolarizzare la costruzione della tettoia in ferro antistante il locale commerciale.

Così descritto tutto l'iter degli aspetti urbanistici ed edilizi:

- ✓ All. 7a) Richiesta Permesso di Costruire del 04.08.2014 prot. n. 5887 completo di grafici a firma OMISSIS;
- ✓ All. 7b) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI SILENZIO-ASSENSO del 09.03.2015 prot. n. 1625;
- ✓ All. 7c) Collaudo Statico del 17.11.1995 prot. n. 23350 reg. n. 36346 a firma OMISSIS;
- ✓ All. 7d) S.C.I.A. del 08.09.2015 prot. n. 5947;
- ✓ All. 7e) INVIO ISTANZA AGIBILITA' del 10.10.2015;
- ✓ All. 7f) Verbale accertamento Agenzia delle Entrate del 29 06 2016;
- ✓ All. 7g) Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria del 14.05.2019 prot. n. 2974 per Realizzazione Tettoia Lotto 1 completo di grafici a firma OMISSIS;
- ✓ All. 7h) Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto Due.

Si rilevano i seguenti aspetti:

- **il soggetto istante in tutte le pratiche edilizie è il solo OMISSIS comproprietario per quota $\frac{1}{2}$ dei cespiti eseguiti e non già proprietario esclusivo, per effetto del regime patrimoniale di comunione legale dei beni con la coniuge OMISSIS;**
- **la zona agricola di ricaduta del manufatto di cui al Lotto Uno è sottoposta a vincolo ambientale nonostante il certificato di destinazione urbanistica attuale non ne faccia esplicita menzione. Tale vincolo può dedursi dal Certificato pregresso allegato al titolo di proprietà principale;**
- **il fabbricato rurale originario, inizialmente ricostruito a seguito degli eventi sismici, successivamente è stato ampliato e rifunzionalizzato con semplici domande di Permesso di Costruire, S.C.I.A. e richiesta di Certificato di Agibilità senza riscontri espliciti di rilascio da parte del comune di Buccino, sui quali il sottoscritto CTU ha doverosamente mosso istanza di accesso agli atti in data 18/01/2022, riscontrando dall'accesso agli atti del 01.02.2022 l'inesistenza di ulteriori titoli edilizi abilitanti e/o comunicazioni rilasciate dall'U.T.C. del Comune di Buccino oltre alla suddetta Concessione Edilizia N.14/89 relativa al nucleo originario del fabbricato;**
- **con riferimento alla tettoia antistante il locale commerciale Lotto Uno, tale manufatto è stato oggetto di Verbale di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2016 e, tuttavia, successivamente comunque accatastata nel 2018 e oggetto di Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria del 14.05.2019 prot. n. 2974.**

Descritti dunque in maniera circostanziata gli aspetti di irregolarità ed il mancato esplicito assenso, fermo restando ogni parere degli Uffici preposti per competenza (UTC comune di Buccino e Agenzia del Territorio) e tenuto conto che **l'istituto del silenzio assenso non opera con riferimento agli atti e procedimenti riguardanti la tutela del patrimonio paesaggistico o dell'ambiente**, a fini puramente estimativi, il sottoscritto CTU, con riferimento al **Lotto 1**, ha ritenuto prudenzialmente di **praticare un abbattimento del 75% rispetto al valore di mercato nella formazione del prezzo base di vendita con riferimento alle porzioni non esplicitamente assentite, assimilandole ad una riduzione a porticati aperti, e di non tener conto copertura a tettoia facendone rientrare la consistenza negli spazi scoperti valutati al 5% delle superfici commerciali**, come più ampiamente illustrato al successivo quesito di stima.

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 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.’

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della **stima dei LOTTI 1-2 eseguiti**, preso atto di plusvalenze e minusvalenze dei cespiti, valutate le consistenze superficiali, analizzate le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione, considerate le posizioni, ed esaminati con accuratezza gli stati dei luoghi e considerata d’altra parte **la perifericità della zona rispetto all’abitato di Buccino**, è stato adottato un **procedimento di stima per fonti indirette** (consultazione delle banche dati e V.A.M.).

LOTTO 1: LOCALE COMMERCIALE CON ANNESSA CORTE ESTERNA/PIAZZALE

(FOGLIO 16 - PARTICELLA 1007 – SUB 3)

LOTTO 2: APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO

(FOGLIO 16 - PARTICELLA 1006)

SITI ALLA VIA SANTO STEFANO IN BUCCINO (SA)

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL’IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO DI STIMA PER FONTI INDIRETTE:

Il criterio di **stima sintetico-comparativo** è stato applicato effettuando sia **consultazioni di banche dati** (*OMI, Borsino Immobiliare, quotazioni Metro Quadro, Valori Fondiari Medi*) che **ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona** (*ricognizione delle varie agenzie immobiliari più prossime alla zona di ubicazione*).

CONSULTAZIONI BANCHE DATI (OMI, Borsino Immobiliare, Quotazioni Metro Quadro):

Una prima valutazione è stata effettuata dal C.T.U. mediando i valori “medi” desumibili dai dati dell’“Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it dove la 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, dalla rivista “Borsino Immobiliare” nonché

dalla rivista "Quotazione Metro Quadro", e ciò tenendo conto delle discrete condizioni di conservazione e manutenzione del locale commerciale, e della discreta tenuta colturale del terreno.

OMI: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BUCCINO

Fascia/zona: Periferica/FONTANA MAGGIORE - FONTANELLE - S.PAULO - S.STEFANO - CAMPO SPORTIVO - CIMITERO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	650	730	L	2,7	3,6	L

Effettuando una media tra i due valori di riferimento (minimo e massimo), si determina il seguente **Valore di Mercato Medio (O.M.I.)**:

$$V_{O.M.I.(LOTTO\ 1)} = \frac{650+730}{2} = 690,00 \text{ €/m}^2;$$



Borsino Immobiliare

Buccino (SA)

Via Sant'orsola, 84021 Buccino Sa, Italia

ZONA FONTANA MAGGIORE FONTANELLE S.PAULO S.STEFANO CAMPO SPORTIVO CIMITERO

Posizione Zona

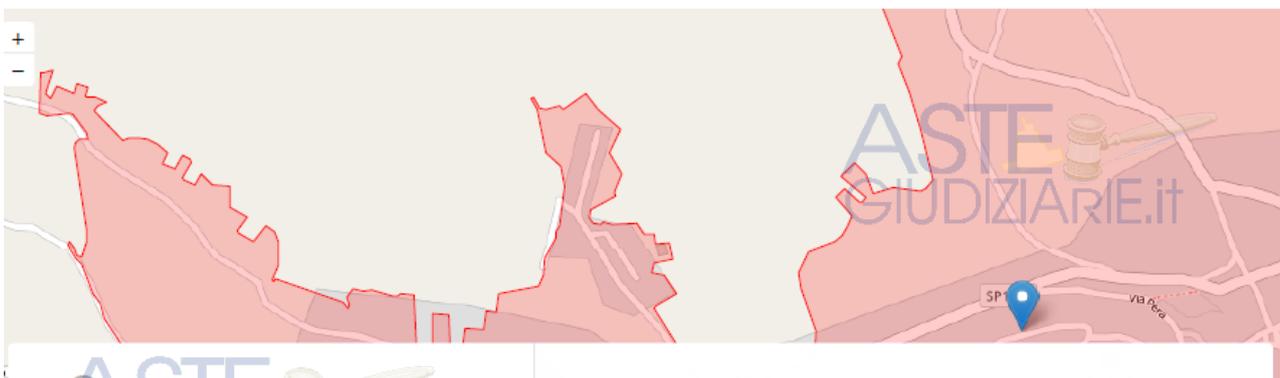
Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Borsino Immobiliare)** in misura pari a:

$$V_{\text{borsino immobiliare (LOTTO 1)}} = 688,00 \text{ €/m}^2;$$

Listino Quotazioni Metro Quadro

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
BUCCINO										
CENTRALE - CENTRO URBANO CAPOLUOGO										
Valore € / mq Vendita	850	800		950	450		1100	950		
Valore € / mq Locazione	3	2,5		3,5	2		5	4,5		
SEMICENTRALE - TERRITORIO LIMITROFO IL CENTRO URBANO CAPOLUOGO										
Valore € / mq Vendita	750	700		880	400		800	950		400
Valore € / mq Locazione	2,5	2		3	2		4,5	4		3,5
PERIFERICA - PERIFERIA										
Valore € / mq Vendita	700	650		800	350		400	700		
Valore € / mq Locazione	2,5	2		2,5	2		3,5	3,5		

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Quotazioni Metro Quadro)** in misura pari a:

$$V_{\text{quotazioni metro quadro (LOTTO 1)}} = 800,00 \text{ €/m}^2;$$

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse banche dati, effettuando una media dei tre valori unitari è possibile individuare il **Valore di Mercato (Banche Dati)** in euro a m² per il Lotto 1, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, che risulta essere pari a:

$$V_{\text{banche dati (LOTTO 1)}} = \frac{690+688+800}{3} = 726,00 \text{ €/m}^2;$$

In relazione all'App ezzamento di Terreno Agricolo del Lotto 2, il valore unitario di mercato è stato determinato con riferimento ai **Valori Fondiari Medi Unitari Anno 2021**:

Zona n°6 - Alto Sele, Tanagro e Tuscano – Comprende i Comuni di Acerno, Auletta, Buccino, Caggiano, Campagna, Castelnuovo di Conza, Colliano, Contursi Terme, Laviano, Oliveto Citra, Palomonte, Pertosa, Petina, Ricigliano, Romagnano al Monte, Salvitelle, San Gregorio Magno, Santomenna, Sicignano degli Alburni e Valva.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo irriguo	17.310,00
Seminativo arborato irriguo	18.897,00
Seminativo asciutto	8.116,00
Seminativo arborato asciutto	9.254,00
Uliveto	20.514,00
Vigneto	18.217,10
Bosco ceduo m.	2.366,00
Bosco ceduo ca.	3.474,00
Castagneto da frutto	8.116,00
Pascolo	2.186,00

Considerando l'uso effettivo dei terreni a prescindere dalla categoria catastale, nonché i fattori di plusvalenza data da andamento pianeggiante del suolo e prossimità a strade carrabili, si possono congruamente attribuire alle tipologie di terreni i seguenti VALORI UNITARI MEDI DI VENDITA:

$$V_{\text{unitario medio (SEMINATIVO IRRIGUO)}} = 2 \times 17.310,00 \text{ €/Ha} = 3,46 \text{ €/m}^2$$

$$V_{\text{unitario medio (ULIVETO)}} = 2 \times 20.514,00 \text{ €/Ha} = 4,10 \text{ €/m}^2$$

Considerate le Superfici Commerciali Equivalenti per il Lotto 1 e le estensioni terriere del Lotto 2 precedentemente determinate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARE DEL LOTTO 1			
Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
SALA NEGOZIO	68,14 mq	1	68,14 mq
ANTIBAGNO	6,03 mq	1	6,03 mq
W.C. 1	2,11 mq	1	2,11 mq
W.C. 2	3,25 mq	1	3,28 mq
LABORATORIO	19,56 mq	1	19,56 mq
RIPOSTIGLIO	4,39 mq	1	4,39 mq
W.C. 3	4,22 mq	1	4,22 mq
AREA ESTERNA PERTINENZIALE	160 mq	0,1	16,00
CONSISTENZA METRICA COMMERCIALE LOCALE COMMERCIALE DEL LOTTO 1			123,73 mq

CONSISTENZA METRICA DEL LOTTO 2	
PARTICELLA 1006 - ULIVETO	1.200,00 mq
PARTICELLA 1006 - SEMINATIVO IRRIGUO	784 mq
CONSISTENZA METRICA DEL LOTTO 2	1.984,00 mq

Separando le consistenze preesistenti oggetto di ristrutturazione post-simica (*porzione originaria di circa 31,05 mq*), dalle consistenze puramente accennate come ampliamento nelle richieste di rilascio titoli edilizi poi non effettivamente rilasciati (*porzione ampliata di circa 76,20 mq*), ed applicando alle consistenze regolarmente assentite il valore unitario pieno (*circa 726 €/mq*), e alle consistenze di ampliamento il valore unitario abbattuto del 75% (*circa 180 €/mq*), ovvero contemplando in via prudenziale circa $0,75 \times 726 \text{ €/mq} \times 76,20 \text{ mq} = 41.500 \text{ €}$ quale detrazione per eventuali rimozioni e/o rifunzionalizzazioni (*ad es. trasformazione in porticati aperti*) delle porzioni ampliate per renderle **pienamente compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti ed i vincoli del comparto territoriale di ricaduta**, ed altresì valutando al 5% gli spazi scoperti (*circa 160,00 mq*) pertinenziali della part 1007 fruibili a parcheggi o spazi all'aperto per la clientela, si ottiene:

STIMA LOTTO 1 - LOCALE COMMERCIALE

$$\text{VALORE NUCLEO ORIGINARIO} = (31,20) \text{ m}^2 \times 726 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \sim 22.500,00 \text{ €}$$

$$\text{VALORE PORZIONI AMPLIATE} = (76,20) \text{ m}^2 \times 180 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \sim 13.500,00 \text{ €}$$

$$\text{VALORE PIAZZALI PERTINENZIALI} = (160,00) \text{ m}^2 \times 5\% \times 726 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \sim 6.000,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{VALORE DI MERCATO (LOTTO 1-LOCALE COMMERCIALE)}} = 42.000,00 \text{ €}$$

STIMA LOTTO 2 - TERRENO AGRICOLO

$$V_{\text{VALORE DI MERCATO (LOTTO 2-APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO)}}$$

$$= (1.200) \text{ m}^2 \times 4,10 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} + (784) \text{ m}^2 \times 3,46 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \sim 7.600,00 \text{ €}$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA LOTTI 1-2

Valutate come sopra le formazioni dei Valori a Base d'Asta del **Lotto 1**, tenendo conto degli aspetti irregolarità e mancato rilascio dei titoli edilizi (PDC e Certificazione di Agibilità) e delle porzioni contestate e solo istate in sanatoria (tettoia) e di quelle non esplicitamente assentite dei manufatti afferenti al Lotto 1, e del **Lotto 2** contemperando le plusvalenze legate all'andamento pianeggiante dei suoli agricoli ed alla prossimità a strade carrabili asfaltate, il sottoscritto C.T.U. ritiene di confermare i seguenti valori a base d'asta dei due lotti nella loro interezza:

VALORE A BASE D'ASTA (intero LOTTO 1): 42.000,00 €

(quarantaduemila/00 €)

VALORE A BASE D'ASTA (intero LOTTO 2): 7.600,00 €

(settemilaseicento/00 €)

Si riportano anche i **valori delle quote pignorate**:

VALORE QUOTA 1/2 LOTTO 1: 21.000,00 €

(ventunomila/00 €)

VALORE QUOTA 1/2 LOTTO 2: 3.800,00 €

(tremilaottocento/00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Quesito 15 sui Beni mobili:->

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'

All'interno del **Lotto 1** (*Locale Commerciale*) risultano presenti attrezzature specifiche per l'attività di bar e ristorazione. Come dichiarato dal Sig. OMISSIS in sede di sopralluogo C.T.U., effettuato in data accesso del 10.12.2021, gran parte delle attrezzature presenti nel locale commerciale sono di Sua proprietà in quanto acquistate prima e durante la locazione, riservandosi di inoltrare specifico inventario. Tale circostanza trova riscontro anche da un attento studio del contratto di locazione del 05.08.2019 (*cfr. all 11*), con particolare riferimento alla premessa contrattuale, laddove vengono dettagliatamente descritte tutte le attrezzature già presenti nel locale commerciale e, pertanto, di proprietà della parte locatrice Sig. OMISSIS.

Con riferimento ai costi di trasloco questi sono stimati dal C.T.U. in misura pari a €3.000,00. Poiché i proprietari dei beni mobili (parte locatrice e conduttore) sono sicuramente interessati alla loro conservazione, il sottoscritto C.T.U. non ritiene di detrarre tali costi dalla formazione del prezzo base di vendita e, ciò, in quanto gli stessi interessati alla loro conservazione provvederebbero al trasloco in economia ed a proprie spese. La congruità del canone locativo e l'assenza di materiali di risulta non costituiscono motivi per praticare ulteriori detrazioni nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto 1.

All'interno del **Lotto 2** (*Terreno agricolo*) insiste esclusivamente un prefabbricato movimentabile tramite motrice e dunque rimovibile.

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 è stata elaborata - in un file separato di sintesi e relazione grafico/fotografica - una sintesi con una estesa e puntuale descrizione della consistenza, dello stato dei luoghi e del contesto degli esterni comuni del Lotto Unico. Il sopralluogo è stato effettuato in data 10.12.2021 alla presenza del collaboratore C.T.U. OMISSIS e del locatario Sig. OMISSIS il quale ha consentito l'accesso agli interni del locale commerciale Lotto 1.

Quesito 18: 'Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice'

Durante il corso delle operazioni peritali e nell'espletamento del mandato, non vi è stata la necessità di contattare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione da parte del sottoscritto C.T.U..



Quesito 19: 'Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.'

Nell'ambito della presente EI 342/2019, **non è stata ancora disposta la nomina di una Custodia giudiziale.** Qualora tuttavia fosse nominato un Custode o un Delegato, il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione dei professionisti nominati, al fine di consentire un corretto perfezionamento del procedimento esecutivo.



Segue Quesito 16 su Riepilogo e Descrizione Finale:→

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, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'

Nel caso le ipotesi di vendita delle quote nominali di proprietà indivisa o di separazione in natura non andassero a buon fine, prospettandosi come residua alternativa la vendita dell'intero e la distribuzione dei dividendi, a conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale dei Lotti**, unitamente ai **Valori a base d'asta dell'intero**:

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

Lotto 1 (E.I. 342/2019): quota di proprietà ½ di Locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato isolato in via Santo Stefano del Comune di Buccino. L'unità immobiliare si compone di in un ampio vano destinato al pubblico con doppio wc separato per sesso dotato di antibagno comune, un laboratorio con proprio wc ed un deposito per una superficie utile complessiva di circa 107,73 mq.

DATI CATASTALI LOTTO UNO:

Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ **Negozi (Piano Terra): N.C.E.U. Buccino, Fg. 16, Part. 1007, Sub. 3, Piano T, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 7 Vani, Sup. Catast. Tot. 156 mq, Rendita Catastale: 2.078,74 €.**

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNO: 42.000,00 €

Valore QUOTA 1/2 Pignorata LOTTO UNO: 21.000,00 €

Lotto 2 (E.I. 342/2019): quota di proprietà ½ di Terreno Agricolo adibito parte a Seminativo e parte a Uliveto rado su prato in loc. Santo Stefano di complessivi 1.984 mq.

DATI CATASTALI LOTTO DUE:

Il tutto risulta attualmente censito in

- ✓ **Terreno sito in agro del Comune di Buccino di 19 are 84 centiare identificato al NCT al foglio n. 16 particella n. 1006, uliveto classe 3, reddito dominicale € 9.22 agrario € 4.61, e seminativo classe 1, reddito dominicale € 0.01 agrario € 0.01.**

VALORE BASE D'ASTA LOTTO DUE: 7.600,00 €

Valore QUOTA 1/2 Pignorata LOTTO DUE: 3.800,00 €

CONFINI LOTTI

Confini Lotto 1

Il **Lotto 1** (*locale commerciale ed area esterna pertinenziale*) è delimitato e **confina**:

- a **nord**, tramite muratura perimetrale e finestre, con corte esterna pertinenziale e strada vicinale trasversale;
- a **sud**, tramite muratura perimetrale e finestre, con corte esterna pertinenziale e Lotto 2 - Particella 1006;
- a **est**, tramite muratura perimetrale in parte chiusa in parte finestrata con porta di servizio su retro, con corte esterna pertinenziale e Lotto 2 - Particella 1006. Il passaggio pedonale asserve solo uno spigolo del fondo agricolo;
- a **ovest**, tramite muratura perimetrale esterna, con corte esterna pertinenziale e strada comunale di via Santo Stefano.

NOTA C.T.U.: **i confini del Lotto 1 risultano nettamente distinguibili ed individuabili** in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo (*cfr. Allegati 5 e 10*).

Confini Lotto 2

Il **Lotto 2** (terreno agricolo) è *delimitato e confina*:

- a **nord** con strada vicinale trasversale;
- a **sud** con strada comunale di via Santo Stefano e altra particella non eseguita - Particella 700;
- ad **est** con altra particella non eseguita - Particella 700;
- ad **ovest** con corte esterna del Lotto 1 e strada comunale di via Santo Stefano.
-

NOTA C.T.U.: **i confini del Lotto 2 risultano nettamente distinguibili ed individuabili con riferimento al versante nord ed ovest** in quanto associati strade private e comunale, mentre sul versante est e sud il terreno, con particolare riferimento all'uliveto, non risulta presente una delimitazione fisica rispetto alla Particella 700, con la quale sussiste contiguità e tuttavia possibilità di materializzare i confini con operazioni topografiche.

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- ✓ **I Dati Catastali dei Lotti coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione;**
- ✓ **Sui Lotti eseguiti non insiste alcun altro Pignoramento precedente all'infuori di quello sul quale è incardinata la presente EI 342/2019;**
- ✓ Relativamente alla **Planimetria Catastale del Lotto 1** vi è da rilevare che tale planimetria è **conforme allo stato dei luoghi**, così come riscontrato in seguito di accesso CTU.

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che il **Lotto 1 e 2 in via Santo Stefano del Comune di Buccino (SA)** sono pervenuti al debitore Sig. OMISSIS giusto atto di compravendita del 23.12.2003 Rep.12639/3200 per Notaio Capobianco Luigi e trascritto in data 22.01.2004 ai n.ri 3213/2616. Con il suddetto titolo di proprietà principale i coniugi Sig.ri OMISSIS (debitore e proprietario di ½ in piena proprietà dei Lotti 1 e 2) e OMISSIS (proprietaria di ½ in piena proprietà dei Lotti 1 e 2) acquistavano dalla Sig.ra OMISSIS.

Con riferimento al Lotto 1 si precisa che all'epoca della compravendita l'unità immobiliare era identificata catastalmente all'N.C.E.U. del Comune di Buccino (SA) al Foglio 16, Particella 1007 con categoria catastale C2/Magazzini e Locali di Deposito e con Consistenza pari a 28 mq. Di fatto risultava accatastata come locale deposito e con superficie presumibilmente coincidente con la sola porzione centrale dell'attuale stato di fatto.

Ancora nel suddetto titolo di proprietà venivano alienati oltre alle unità immobiliari di cui al Lotto 1 e 2 anche altre unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione immobiliare. Inoltre, nella "sezione D - Ulteriori informazione" della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, veniva precisata la CONDIZIONE SOSPENSIVA in favore del Ministero per i beni e le Attività Culturali per l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione previsto dagli articoli 59 e seguenti del D.Lgs. N.490/1999 (CONDIZIONE SOSPENSIVA POI SUCCESSIVAMENTE CANCELLATA).

Difatti, alla trascrizione dell'atto di compravendita, veniva inserita, in data 19.05.2004, specifica Annotazione trascritta al R.G. 21769 e R.G.2005 mediante la quale veniva disposta la cancellazione della condizione sospensiva.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure.it, si evince che **non è presente sul cespite alcun'altra procedura esecutiva né altro pignoramento diverso dalla presente E.I.342/2019**. Risultano quindi gravare sui **LOTTI 1 e 2** la **formalità pregiudizievole** del **solo pignoramento immobiliare sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I.342/2019** (cfr All.ti 6):

All.6b) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 07/09/2019 trascritto il 17/10/2019 ai nn. R.G. 40574 R.P. 31061, (sul quale pignoramento è incardinata la presente E.I. 342/2019) a favore di **OMISSIS** (creditore procedente) e contro il Sig. **OMISSIS** (debitore) sui cespiti sotto individuati:

- **Locale Commerciale in Via Santo Stefano, censito al N.C.E.U. del comune di Buccino (SA) al Foglio 16, particella 1007 subalterno 3 cat. C/1 consistenza 119 mq, locale pignorato al Sig. OMISSIS per quota 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione;**

- **Appezzamento di terreno agricolo in Via Santo Stefano, censito al N.C.T. del comune di Buccino (SA) al Foglio 16, particella 1006 consistenza 19 area 84 centiare, terreno pignorato al Sig. OMISSIS per quota 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione;**

ASPETTI EDILIZI

Con riferimento agli aspetti urbanistici del Lotto 2:

Ai sensi del vigente **Piano Urbanistico Comunale**, il terreno cui afferisce il **Lotto 2** Fg 16 **Part 1006**, oggetto della presente E.I.342/2019, ricade in **zona omogenea tipo "E" Agricola** di ambito extraurbano. Con riferimento agli indici metrici-urbanistici ed alle Norme Tecniche di Attuazione si rimanda alla consultazione del Certificato stesso in *all. 7g*.

Al sensi del previgente **Programma di Fabbricazione** approvato con *D. P. G. R. Campania n. 1457 del 23.09.1974*, la ex part 699 (attuale part 1006) ricadeva in zona agricola omogenea tipo "E1", come Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al titolo di proprietà principale (*cfr. all 3a*). Con riferimento a tale Certificato in appendice si fa menzione della *Delibera n. 2 dell'11.01.2002* di adozione del PRG da parte del consiglio comunale con **vincolo di zona di rispetto ambientale** per l'intero comparto territoriale di ricaduta del Lotto 2.

Con riferimento agli aspetti edilizi del Lotto 1:

Il fabbricato entro cui ricade il **Locale Commerciale Lotto 1** oggetto della presente E.I.342/2019, risalente a data *anteriore al 1 settembre 1967*, è stato ricostruito in virtù della **Concessione Edilizia N.14/89 rilasciata dal comune di Buccino in data 08.02.1989 - Pratica Edilizia N.243/844**, mediante assegnazione del contributo della Legge N.219/81 - Art. 9 e Legge N.80/84 - Art.3 - comma 5 (domanda presentata a nome dei precedenti proprietari Sig.ri OMISSIS). A tale prima Concessione fece seguito successiva **Concessione in variante N.22 rilasciata in data 18.06.1992**, i cui lavori sono stati ultimati il **13.04.1996** e che non ebbe provvedimenti sanzionatori ai sensi del DPR 380/2001 né fu oggetto di Concessioni in Sanatoria. La regolarità del nucleo originario del fabbricato si evince, peraltro, dal *Certificato di Collaudo Statico delle Strutture in Conglomerato Cementizio Armato, acquisito al Prot.23350 del 17.11.1995 dal Settore Provinciale del Genio Civile di Salerno*, da cui sembrerebbe che la parte del Locale Commerciale oggetto della Concessione Edilizia N.14/89 sia solo quella centrale composta da piano terra, piano sottotetto e copertura avente forma rettangolare delle dimensioni di 7,70 x 4,60 con destinazione d'uso a deposito.

Successivamente il debitore Sig. OMISSIS ha presentato in data 04.08.2014 **domanda di Permesso di Costruire acquisito al Prot. N.5887 dell'Ente**, relativamente a lavori di manutenzione straordinaria degli impianti, intonaco, pavimentazione, adeguamento igienico sanitaria e cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale. **Gli elaborati grafici della suddetta domanda di P.d.C. riportano nello stato di fatto anche un ampliamento a tettoia e blocchi cls alleggerito su tre dei quattro lati del corpo centrale oggetto della precedente C.E. N.14/89 ai sensi della Legge 219/81.**

Il Sig. **OMISSIS** non ricevendo riscontro a tale domanda di P.d.C., in data 09.03.2015 comunica - con propria nota acquisita al Prot. 1625 dell'Ente - di **volersi avvalere dell'istituto del silenzio-assenso**, ed altresì designa il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice degli interventi.

Ancora in data **08.09.2015** acquisita al Prot. n. 5947 dell'Ente trasmette una **S.C.I.A in Variante alla domanda di P.d.C. acquisito al Prot. N.5887** dello stesso Ente relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni e posizione di porte e finestre.

Successivamente in data **10/10/2015 ore 11:59** con pec inoltrata da OMISSIS a OMISSIS faceva richiesta di **Certificato di Agibilità**.

Infine, successivamente al verbale di accertamento dell'Agenzia delle Entrate del 29.06.2016, il Sig. OMISSIS ha presentato in data 14.05.2019 **domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria acquisito al Prot. N.2974 dell'Ente**, per regolarizzare la costruzione della tettoia in ferro antistante il locale commerciale.

Così descritto tutto l'iter degli aspetti urbanistici ed edilizi:

LOTTO 1

- ✓ All. 7a) Richiesta Permesso di Costruire del 04.08.2014 prot. n. 5887 completo di grafici a firma OMISSIS;
- ✓ All. 7b) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI SILENZIO-ASSENSO del 09.03.2015 prot. n. 1625;
- ✓ All. 7c) Collaudo Statico del 17.11.1995 prot. n. 23350 reg. n. 36346 a firma OMISSIS;
- ✓ All. 7d) S.C.I.A. del 08.09.2015 prot. n. 5947;
- ✓ All. 7e) INVIO ISTANZA AGIBILITA' del 10.10.2015;
- ✓ All. 7f) Verbale accertamento Agenzia delle Entrate del 29 06 2016;
- ✓ All. 7g) Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria del 14.05.2019 prot. n. 2974 per Realizzazione Tettoia Lotto 1 completo di grafici a firma OMISSIS;

LOTTO 2

- ✓ All. 7h) Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto Due.

Si rilevano i seguenti aspetti:

- ***il soggetto istante in tutte le pratiche edilizie è il solo OMISSIS comproprietario per quota ½ dei cespiti eseguiti e non già proprietario esclusivo, per effetto del regime patrimoniale di comunione legale dei beni con la coniuge OMISSIS;***
- ***la zona agricola di ricaduta del manufatto di cui al Lotto Uno è sottoposta a vincolo ambientale nonostante il certificato di destinazione urbanistica attuale non ne faccia esplicita menzione. Tale vincolo può dedursi dal Certificato pregresso allegato al titolo di proprietà principale;***
- ***il fabbricato rurale originario, inizialmente ricostruito a seguito degli eventi sismici, successivamente è stato ampliato e rifunzionalizzato con semplici domande di Permesso di Costruire, S.C.I.A. e richiesta di Certificato di Agibilità senza riscontri espliciti di rilascio da***

parte del comune di Buccino, sui quali il sottoscritto CTU ha doverosamente mosso istanza di accesso agli atti in data 18/01/2022, riscontrando dall'accesso agli atti del 01.02.2022 l'inesistenza di ulteriori titoli edilizi abilitanti e/o comunicazioni rilasciate dall'U.T.C. del Comune di Buccino oltre alla suddetta Concessione Edilizia N.14/89 relativa al nucleo originario del fabbricato;

- **con riferimento alla tettoia antistante il locale commerciale Lotto Uno, tale manufatto è stato oggetto di Verbale di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2016 e, tuttavia, successivamente comunque accatastata nel 2018 e oggetto di Richiesta di Permessa a Costruire in Sanatoria del 14.05.2019 prot. n. 2974.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Congedo C.T.U. :->

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente 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, e ciò anche in **Data Udiienza 01/03/2022** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.


Salerno, 04 FEBBRAIO 2022

Con Osservanza







Segue in Appendice, Elenco Allegati: →

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 342/2019

(n° 11 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, prospetto sintetico dei lotti, risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali, file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- Allegati 1.- Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE, Raccomandazioni generali CTU e Rinuncia precedente Esperto (da All. 1a ad All. 1d);
 - Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 342/2019 (da All. 2a ad All. 2e);
 - Allegati 3.- Titolo di Proprietà Principale e Cancellazione Condizione Sospensiva (da All. 3a ad All. 3b);
 - Allegati 4.- Dati anagrafici Debitore (da All. 4a ad All. 4d);
 - Allegati 5.- Dati Catastali Lotto Uno e Lotto Due (da All. 5a ad All. 5e);
 - Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 342/2019 (da All. 6a ad All. 6b);
 - Allegati 7.- Titoli Edilizi Lotto Uno e Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto Due (da All. 7a ad All. 7h);
 - Allegato 8.- Verbale Accesso CTU del 10/12/2021 (All. 8a);
 - Allegati 9.- Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Valori Fondiari medi anno 2021 (DATI ESTIMATIVI Lotto Uno e Lotto 2 da All. 9a ad All. 9d);
 - Allegato 10.- Rilievo Metrico Lotto Uno (All. 10a);
 - Allegato 11.- Contratto di Locazione Lotto Uno (All. 11a).
-
- ❖ Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
 - ❖ Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;
 - ❖ N° 1 Relazione grafico-fotografica (Lotti 1 e 2);
 - ❖ Prospetto Sintetico dei Lotti;
 - ❖ Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.