

Sommario

PREMESSA	3
1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.RISPOSTA AI QUESITI	5
2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (<i>Quesiti da 1-3</i>)	5
2.1.1 <i>Formazione Lotti</i>	8
2.2 Descrizione del bene - (<i>Quesito n.4</i>).....	9
2.3 Provenienza del bene - (<i>Quesito n.5</i>)	17
2.4 Divisibilità dei beni - (<i>Quesito n.6</i>).....	18
2.5 Stato di possesso del bene - (<i>Quesito n.7</i>).....	18
2.6 Canone di locazione - (<i>Quesito n.8</i>).....	19
2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (<i>Quesito n.9</i>).....	21
2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente - (<i>Quesito n.10</i>).....	22
2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente - (<i>Quesito n.11</i>)	23
2.10 Visure Ipotecastiche - (<i>Quesito n.12</i>)	23
2.11 Liceità edilizia e coerenza catastale - (<i>Quesito n.13</i>).....	24
2.12 Determinazione del valore del bene - (<i>Quesito n.14</i>).....	36
2.12.1 <i>Criterio di stima</i>	36
2.13 Stima accessoria - (<i>Quesito n.15</i>).....	38
2.14 Sintesi - (<i>Quesito n.16</i>).....	38
2.15 Report fotografico - (<i>Quesito n.17</i>).....	38
3. RIEPILOGO.....	39
4.CRITICITÀ DA SEGNALARE.....	43
5.CONCLUSIONI.....	43
6.ALLEGATI	43

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE. N. 359/2018 (cui è riunita la p.e. RGE N. 77/2023)

Ill.mo G.E.

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno alla via C. Costanzella 10, nominato Esperto dalla *S.V.Ill.ma* nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

PREMESSA

In data **13/05/2019**, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva mandato di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti, formulati in uno al verbale di conferimento incarico e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili.

Con provvedimento del 08/04/2021, il G.E. autorizzava lo scrivente a riprendere le attività peritali, in precedenza sospese con decreto del 10/06/2019.

Con provvedimento del 21/06/2023, disposta l'unificazione delle procedure rubricate ai nn. **77/2023** e **359/2018** RGE, il GE invitava il sottoscritto esperto ad integrare la perizia già elaborata, tenendo conto delle ulteriori particelle pignorane nella procedura da ultimo iscritta a ruolo.

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. RISPOSTA AI QUESITI
3. RIEPILOGO
4. CRITICITÀ DA SEGNALARE
5. CONCLUSIONI
6. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Segue un elenco, in ordine cronologico, delle attività condotte dallo scrivente.

DATA	ATTIVITÀ
13/05/2019	Verbale di conferimento incarico
24/05/2019	Estrazione visure catastali
24/05/2019	Ispezioni ipotecarie
27/05/2019	Invio istanza c/o Ufficio Anagrafe e Stato Civile Comune di Campagna
27/05/2019	Invio istanza c/o Regione Campania per attestazione Usi Civici
30/05/2019	Accesso c/o Anagrafe Tributaria in Salerno
31/05/2019	Accesso c/o Conservatoria RR.II. di Salerno per stampa nota R.P.14639/1985
03/06/2019	Accesso c/o Archivio Notarile distrettuale per richiesta copia atti
03/06/2019	Invio sollecito Ufficio Anagrafe Comune di Campagna
03/06/2019	Accesso c/o Comune di Baronissi per estratto atto di matrimonio
03/06/2019	Invio istanza al G.E.
03/06/2019	Invio istanza c/o Agenzia delle Entrate per contratti di locazione/comodato
13/04/2021	Nuovo invio istanza c/o Agenzia delle Entrate per contratti di locazione/comodato
13/04/2021	Invio convocazione per 1° accesso ai luoghi
28/04/2021	1° accesso ai luoghi
12/05/2021	2° accesso ai luoghi
25/05/2021	Invio istanza di accesso agli atti e rilascio cert. dest. urb. c/o Comune di Campagna
24/06/2021	Accesso agli atti c/o Comune di Campagna
30/06/2021	3° accesso ai luoghi e ritiro copie c/o Comune di Campagna
02/07/2021	Invio sollecito c/o Agenzia delle Entrate
05/07/2021	Invio relazione interlocutoria al creditore procedente
14/09/2021	Aggiornamento ispezioni ipotecarie
29/09/2021	Deposito telematico elaborato peritale
01/09/2023	Estrazione visure catastali ulteriori beni staggiati
01/09/2023	Ispezione ipotecaria aggiornata
10/09/2023	4° Accesso ai luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.RISPOSTA AI QUESITI

2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (Quesiti da 1-3)

La procedura esecutiva originaria RGE 359/2018 ha avuto inizio con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (notifica eseguita in data 26/10/2018), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 01/04/2019 ai nn.10055 R.P. e 12948 R.G. ad istanza della UNICREDIT S.p.A., C.F. 00348170101, con il quale sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni di proprietà dei coniugi omissis nato a Campagna il [redacted] C.F. omissis e omissis nata a Salerno il [redacted] F. omissis, a fronte del credito di euro 16.616,66 oltre interessi ed accessori.

Con istanza del 20/05/2021, PRISMA SPV S.r.l. C.F. 05028250263, rappresentata da Do Value S.p.A. (già DoBank S.p.A.), si costituiva, intervenendo nel presente procedimento in surroga alla cedente Unicredit S.p.A., per la complessiva somma di euro 136.822,27 oltre interessi.

A tutto il 11/09/2023 (data ultima verifica), oltre al creditore precedente, non risultano ulteriori intervenuti nella procedura.

P.E. RGE 359/2018

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c., da ritenersi idonea, e dei fascicoli relativi alla procedura, si desume che il pignoramento (TRASCR. RP 10055) è esteso ai seguenti beni, tutti ubicati nel Comune di Campagna (SA):

Unità Negoziale n.1 (1/1) omissis.

ID	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
1	F	92	994	-	A/2	4	13 vani	906,38	
2	T	92	1260	-	SEM IRR ARB	2	24 are 70 ca	47,84	24,88
3	T	92	993	-	SEM IRR ARB	2	21 are 21 ca	41,08	21,36

Unità Negoziale n.2 (1/2) omissis + (1/2) omissis

ID	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
1	F	92	1359	3	cat. F/3	-	-	-	
2	F	92	1359	2	cat. C/2	1	197 mq	193,31	
3	T	92	1358	-	BOSCO CEDUO	3	12 are 68 ca	0,72	0,13
4	T	92	250	-	SEM IRR ARB	2	12 are 31 ca	23,84	12,40
5	T	92	1360	-	BOSCO CEDUO	3	11 are 61 ca	0,66	0,12
6	T	92	204	-	SEM IRR ARB	2	12 are 31 ca	23,84	12,40

Con istanza depositata in data 03/06/2019, lo scrivente esperto evidenziava:

- che, a seguito degli accertamenti condotti (estrazione documentazione ipotecaria e lettura dei titoli di provenienza), lo scrivente ha riscontrato l'idoneità della documentazione ex art.567 c.p.c., consistente nella certificazione a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, a meno delle seguenti imperfezioni:
 - in relazione alla provenienza, il notaio non specifica che anche il mappale n.993 (bene n.3 dell'unità negoziale n.1) è pervenuto al debitore omissis, quale bene personale, in virtù di atto di donazione a rogito notaio Alberto Moroni, rep. 27150 del 11/07/1985;
 - in relazione all'istituzione catastale dei cespiti staggiati, in maniera anomala, verosimilmente a causa di un rifiuto, il notaio riporta (cfr. ultime n.2 righe di pagina n.2) "omissis nato a Genova il 11/01/1975 omissis Proprietà per 1000/1000" soggetto estraneo al presente procedimento;
- che, con riferimento alle immagini esplicative, riportate alla pagina seguente, per effetto del pignoramento, alla presente procedura, il quale aggredisce il mappale n.1260 (bene n.2 dell'unità negoziale n.1), resterebbe intercluso altro bene, di proprietà del debitore, mappale n.1260, indicato con la dicitura "del medesimo foglio di mappa (cerchiato in rosso)".





Stralcio EDM Fg.92



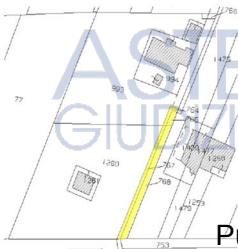
Ortofoto

“

A mezzo PEC, in data 05/07/2021, riscontrate ulteriori criticità relative all’ottimale prosieguo della procedura, lo scrivente rappresentava al creditore procedente che:

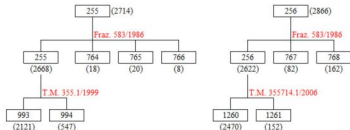
“

- con la ripresa delle attività peritali (cfr. provvedimento del 08/04/2021), a seguito dei sopralluoghi eseguiti e delle ulteriori indagini espletate, è stato possibile accertare che l’accesso al fondo di cui ai mappali n.993-994 (fabbricato) avviene attraverso particelle di terreno di proprietà del debitore, tuttavia non pignorate; in particolare, con riferimento all’immagine già riportata, l’accesso ai mappali n.993-994 avviene, dalla strada comunale, passando attraverso le p.lle n.768-765, mentre restano di proprietà del debitore le p.lle 767-764-766.



Pubblicazione o riproduzione o ripro

- l'evoluzione catastale delle p.lle in questione è evincibile dai diagrammi di flusso riportati a seguire.



Si è, pertanto, del parere che, al fine di non pregiudicare il buon esito della procedura esecutiva e di non svilire il valore dei beni staggiti (le attuali condizioni non consentono una ottimale formazione del prezzo di vendita), occorrerebbe procedere con l'espropriazione delle ulteriori p.lle di terreno, di proprietà del debitore omissis, censite al Catasto Fabbricati al Fg.92 p.lla 1261, nonché al Catasto Terreni al Fg.92 p.lle 764-765-766-767-768

P.E. RGE 77/2023

La procedura esecutiva successiva RGE 77/2023 ha avuto inizio con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (notifica eseguita in data 13/03/2023), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 06/04/2023 ai nn.11591 R.P. e 14570 R.G., ad istanza della PRISMA SPV S.r.l., C.F. 05028250263, con il quale sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni di proprietà del sig. omissis nato a Campagna il [redacted] C.F. omissis.

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c., da ritenersi idonea, e dei fascicoli relativi alla procedura, si desume che il pignoramento (TRASCR. RP 11591) è esteso ai seguenti beni, tutti ubicati nel Comune di Campagna (SA):

Unità Negoziale n.1 (1/1) omissis

ID	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
1	F	92	1261	-	C/2	9	62 mq	224,14	
2	T	92	764	-	SEM IRR ARB	2	18 ca	0,35	0,18
3	T	92	765	-	SEM IRR ARB	2	20 ca	0,39	0,20
4	T	92	766	-	SEM IRR ARB	2	8 ca	0,15	0,08
5	T	92	767	-	SEM IRR ARB	2	82 ca	1,59	0,83
6	T	92	768	-	SEM IRR ARB	2	162 ca	3,14	1,63

~oOo~

Con provvedimento del 21/06/2023, veniva disposta l'unificazione delle procedure rubricate ai nn.77/2023 e 359/2018 RGE.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2.1.1 Formazione Lotti

Al fine di consentire una migliore occasione di vendita del compendio staggito, si ritiene di formulare la costituzione di un unico lotto di vendita, atteso che tutti i suoli di cui alla presente relazione risultano asserviti alla costruzione del fabbricato insistente sull'originaria p.lla 255 (cfr. COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, Trascrizione R.P. 13248 del 18/07/1985).

Lotto UNICO_ PIENA PROPRIETÀ DI FONDO AGRICOLO CON SOVRASTANTI FABBRICATO, DEPOSITI E COMODI RURALI

RGE	ID	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
359/18	1	F	92	994	-	A/2	4	13 vani	906,38	
	2	T	92	1260	-	SEM IRR ARB	2	24 are 70 ca	47,84	24,88
	3	T	92	993	-	SEM IRR ARB	2	21 are 21 ca	41,08	21,36
77/23	1	F	92	1261	-	C/2	9	62 mq	224,14	
	2	T	92	764	-	SEM IRR ARB	2	18 ca	0,35	0,18
	3	T	92	765	-	SEM IRR ARB	2	20 ca	0,39	0,20
	4	T	92	766	-	SEM IRR ARB	2	8 ca	0,15	0,08
	5	T	92	767	-	SEM IRR ARB	2	82 ca	1,59	0,83
	6	T	92	768	-	SEM IRR ARB	2	162 ca	3,14	1,63

RGE	ID	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
359/18	1	F	92	1359	3	cat. F/3	-	-	-	
	2	F	92	1359	2	cat. C/2	1	197 mq	193,31	
	3	T	92	1358	-	BOSCO CEDU'O	3	12 are 68 ca	0,72	0,13
	4	T	92	250	-	SEM IRR ARB	2	12 are 31 ca	23,84	12,40
	5	T	92	1360	-	BOSCO CEDU'O	3	11 are 61 ca	0,66	0,12
	6	T	92	204	-	SEM IRR ARB	2	12 are 31 ca	23,84	12,40

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.2 Descrizione del bene - (Quesito n.4)

identificati 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.

Le unità pignorate non risultano gravate da ulteriori procedure espropriative.

Lotto UNICO - PIENA PROPRIETÀ DI FONDO AGRICOLO CON SOVRASTANTE FABBRICATO, DEPOSITI E COMODI RURALI

Il lotto unico, oggetto di pignoramento, è costituito da un fondo agricolo, con sovrastanti fabbricati e comodi rurali, ubicato in Via Difesa Maddalena del Comune di Campagna (SA).

Segue un inquadramento satellitare, al solo scopo di facilitare l'individuazione dei beni.



Inquadramento satellitare (fonte Google Earth)

Il fondo in parola, separato dalla Via Difesa Maddalena (cfr. seguente *Stralcio EDM Fig.92*), è composto a Nord, dalle p.lle 764, 765, 766, 768, 993, 994, 1260 e 1261 (appezzamento di terreno con fabbricato, deposito e comodi rurali) e a Sud, dalle p.lle 204, 250, 1358, 1359 e 1360 (altro appezzamento di terreno con fabbricato parzialmente in corso di costruzione).

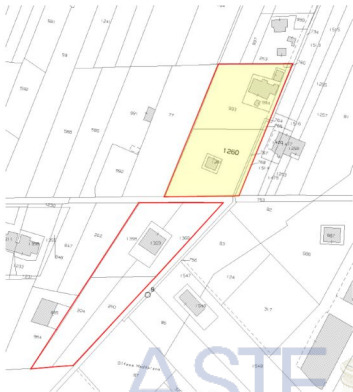
Descrizione Zona Nord

La zona a Nord, in estensione per complessivi 5.580 mq (p.lle 764-765-766-767-768-993-994-1260-1261), si compone di un fabbricato su due livelli, oltre sottotetto, contornato da corte pertinenziale scoperta, con annessi agricoli, e limitrofo appezzamento di terreno, allo stato, non coltivato su cui insiste un locale deposito.

Il fabbricato, con caratteristiche tipologiche proprie delle costruzioni rurali, ospita, nel complesso, ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, wc ed alcuni locali di deposito al piano terra, e due camere da letto, bagno, e ripostiglio, balcone e terrazzo al piano primo. Ubicato nello spigolo Nord-Est del lotto, è accessibile dalla Via Difesa Maddalena attraverso un cancello a battenti, posto nello spigolo Sud-Est dell'appezzamento.

Nell'area esterna pertinenziale sono presenti un piccolo deposito all'esterno, posto sul lato Sud-Est del fabbricato, un altro piccolo locale e un forno, addossati alla facciata Nord-Est, nonché un ulteriore deposito con porcilaia più a

Nord-Est. Nel complesso, l'estensione dell'area cortilizia, con riferimento alle superfici catastali, misura circa **337 mq** ottenuta sottraendo alla consistenza della **p.lla 994** (547 mq), l'area di sedime del fabbricato (circa 170 mq).



Stralcio EDM Fg.92



Accesso al fabbricato



Fabbricato p.lla 994

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Vista p.lla 1260



Deposito

Per quanto concerne il fabbricato, questo è articolato in due distinti corpi di fabbrica, posti tra loro in aderenza senza soluzione di continuità, intercomunicanti, parzialmente, solo al piano terreno.

Il primo corpo, di remota costruzione (parte Sud-Est), è composto da due livelli fuori terra collegati mediante scala esterna in muratura. Questo, realizzato con struttura portante in muratura e tetto a falde ricoperte da tegole, contiene tre locali di deposito, indipendenti, al piano terra, e due camere con wc e terrazzo al piano primo. Nel complesso, tale porzione di fabbricato, presenta finiture modeste con scarso stato di conservazione e manutenzione.



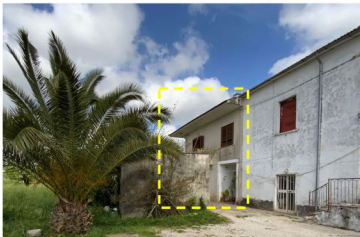
Vista del corpo di fabbrica di Sud-Est

L'altra parte del fabbricato (zona Nord-Ovest), costruita in ampliamento alla precedente, è anch'essa composta da due livelli fuori terra, con collegamento interno tramite scala a doppia rampa. Presenta struttura portante in calcestruzzo armato con copertura a falde ricoperte da tegole.

Al proprio interno, è presente la zona giorno, al piano terra (cucina, soggiorno, ingresso, disimpegno e doppi servizi) e la zona notte al piano superiore (tre camere, disimpegno e ripostiglio, oltre a balcone corrente perimetralmente lungo i lati Nord-Ovest e Sud-Ovest).

Nell'insieme, tale parte della costruzione, presenta finiture medie con stato di conservazione e manutenzione sufficiente, internamente, e scarso esternamente.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



Vista del corpo di fabbrica di Nord-Ovest

Tale porzione di fondo consta, inoltre, di un locale deposito di circa 69,80 mq, con copertura a falde ed altezza netta di circa 3,05 m, misurata all'intradosso del solaio di copertura. Al detto locale, insistente sul mappale n.1261, è annessa un'area esterna di circa 2.714 mq, identificata con le p.lle 1260-767-768. Inoltre, nello spigolo Nord-Ovest del corpo di fabbrica, si rinviene la presenza di una superfetazione, accessibile dall'interno del locale, adibita a WC, con altezza netta pari a 2,16 m. L'intero corpo di fabbrica è abusivamente utilizzato quale residenza.



Vista Deposito su mappale 1261

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della superficie commerciale del fabbricato (calcolata con riferimento al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138), determinata con riferimento all'effettiva destinazione d'uso dei locali assentita (cfr. coeff. di ragguaglio) e con l'esclusione dei locali di deposito di titoli abilitativi.

ripubblicazione o ripro

Campagna - Fabbricato di Via Difesa Maddalena snc - Zona Nord					
C.F. CAMPAGNA FG 92 P.LLA 994 PIANO TERRA					
VANI	DESTINAZIONE	Sup. utile rilevata (mq)	Suo. Lorda assentita (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Ing./dis.	Ingresso/disimpegno	10,30	90,50	0,50	45,25
Dis.	Disimpegno	2,20			
K	Cucina	8,65			
Wc	Bagno di servizio	3,00			
B	Bagno	4,65			
S	Soggiorno	31,60			
K	Cucina	14,50			
Sc	Scala	11,50	72,10	0,50	36,05
D1	Deposito 1	20,70			
D2	Deposito 2	19,40			
D3	Deposito 3	16,70			
Aest	Area esterna pertinenziale	377,00	162,60	0,10	16,26
			214,40	0,02	4,29
			-	-	101,85
Totale piano terra		520,20	539,60	-	101,85

C.F. CAMPAGNA FG 92 P.LLA 994 PIANO PRIMO					
VANI	DESTINAZIONE	Sup. utile rilevata (mq)	Suo. Lorda assentita (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
C1	Camera 1	18,25	21,80	0,50	10,90
Dis.	Disimpegno	3,55	99,70	1,00	99,70
Rip.	Ripostiglio	2,00			
C2	Camera 2	21,15			
C3	Camera 3	9,75			
C4	Camera 4	20,70			
C5	Camera 5	22,55	21,85	0,30	6,56
T1	Balcone	18,90			
T2	Terrazzo	14,00			
Totale piano primo		130,85	163,60	-	123,23

TOTALE FABBRICATO	651,05	703,20	-	225,08
--------------------------	---------------	---------------	----------	---------------

C.F. CAMPAGNA FG 92 P.LLA 1261 PIANO TERRA				
DESTINAZIONE	Sup. utile rilevata (mq)	Suo. Lorda assentita (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Deposito (Abitazione abusiva)	65,96	69,80	-	69,80

La Superficie Convenzionale dei fabbricati è pari, dunque, a circa 242,50 mq.

Caratteristiche generali della costruzione

- Le superfici utili sono indicate nelle tabelle che precedono;
- Altezza interna: sono indicate negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente;
- Dotato di: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto idrico di acqua calda; di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa; impianto telefonico; impianto televisivo;
- Distribuzione dei locali: tipo duplex;
- Esposizione: l'abitazione è dotata di triplice esposizione (Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Est);
- Finiture e loro stato di conservazione: le finiture, nel complesso, sono medie con stato di conservazione e manutenzione sufficiente, internamente, e scarso esternamente;
- Infissi interni: borse in legno ciechi e verniciati;
- Infissi esterni: in legno con vetro singolo, occlusi con ante a doghe in legno tipo romane;

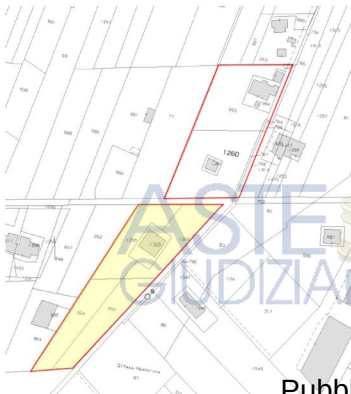
Per una trattazione di maggior dettaglio, si rinvia alla documentazione fotografica ed ai grafici di rilievo allegati.

Coerenze Zona Nord (compendio p.lle 764, 765, 766, 767, 768, 993, 994, 1260, 1261)

Nord : p.lle 995, 997, 253
 Est : p.lle 734, 1514
 Sud : Via Difesa Maddalena
 Ovest : p.lla 77

Descrizione Zona Sud

La zona a Sud, in estensione per complessivi 5.437 mq (p.lle 204-250-1358-1359-1360), con accesso diretto dalla Via Difesa Maddalena, è formata da un appezzamento di terreno pianeggiante, allo stato non coltivato, con entrostante fabbricato su due piani, in corso di completamento, contornato da corte pertinenziale scoperta. Nel complesso, l'estensione dell'area cortilizia, con riferimento alle superfici catastali, misura circa **331 mq** ottenuta sottraendo alla consistenza della **p.lla 1359** (546 mq), l'area di sedime del fabbricato (circa 215 mq).



Stralcio EDM Fg.92

Publicazione o riproduzione

La costruzione insistente sul fondo agricolo, realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato, si compone di un piano seminterrato, destinato a deposito (all'attualità completo ed adibito ad attività artigianale) e di un piano rialzato, con destinazione residenziale, ma allo stato, non ancora ultimato in quanto privo di finiture, impianti, struttura di copertura e porticato.

L'accesso al deposito avviene mediante rampa carrabile ubicata a Sud-Ovest dell'edificio, mentre l'ingresso della futura abitazione è situato a Nord-Ovest.



Il piano seminterrato è essenzialmente costituito da un unico ampio locale, oltre a wc e piccolo ripostiglio, rifinito con pavimentazione in mattonelle ceramiche di colore chiaro e con intonaco civile, integre sulle pareti e sul soffitto.

L'ampio varco di accesso è chiuso da infisso apribile e serranda avvolgibile con doghe in ferro, mentre le finestrate perimetrali sono realizzate con invetriate apribili a ribalta, protette da inferrate. Al piano sono presenti l'impianto idrico di adduzione e scarico e l'impianto elettrico di utilizzazione a tutti gli usi.

Il livello superiore, allo stato grezzo, presenta tombagnature esterne in laterizio non rifinite e tramezzature interne, anch'esse non ancora intonacate. Per il completamento della residenza sarà necessario realizzare la struttura di copertura, oltreché tutte le finiture e gli impianti.

Per una trattazione di maggior dettaglio, si rinvia alla documentazione fotografica allegata.

Nel seguito, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della *superficie commerciale del fabbricato*, (calcolata con riferimento al *Regolamento* di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138), determinata con riferimento alla effettiva destinazione d'uso assentita dei locali (cfr. coeff. di ragguaglio) e con l'esclusione delle superfici illegittime.

Campagna - Fabbricato di Via Difesa Maddalena snc - Zona Sud					
C.F. CAMPAGNA FG 92 P.LLA 1359 SUB 2 PIANO SEMINTERRATO					
VANI	DESTINAZIONE	Sup. utile rilevata (mq)	Suo. Lorda assentita (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Rip.	Ripostiglio	2,80	215,00	0,25	53,75
WC	Bagno	4,05			
D	Locale deposito	187,50			
Totale piano seminterrato		194,35	215,00	-	53,75

C.F. CAMPAGNA FG 92 P.LLA 1359 SUB 3 PIANO RIALZATO					
VANI	DESTINAZIONE	Sup. utile rilevata (mq)	Suo. Lorda assentita (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
L1	Locale 1	16,50	100,94	1,00	100,94
L2	Locale 2	87,45			
WC	Bagno	2,20			
T1	Terrazzo	85,40	39,78	0,3	11,934
Totale piano rialzato		191,55	140,72	-	112,87

SUB 1	Area esterna	331,00	140,72	0,10	14,07
			190,28	0,02	3,81
Totale area esterna		331,00	331,00	-	17,88

TOTALE FABBRICATO	716,90	686,72			184,50
-------------------	--------	--------	--	--	--------

La *Superficie Convenzionale* del fabbricato è pari, dunque, a **185,00 mq in cifra tonda.**

Coerenze Zona Sud (compendio p.lle 204, 250, 1358, 1359 e 1360)

Nord : Via Difesa Maddalena
 Est : strada interpodereale
 Sud : p.lla 88
 Ovest : p.lle 984, 985 e 202

Riepilogo consistenze

Fabbricato p.lla 994 : 225,0 mq
 Deposito p.lla 1261 : 69,80 mq
 Terreno p.lle 764-765-767-768-993-1260 : 4.881 mq
 Fabbricato p.lla 1353 : 185,0 mq
 Terreno p.lle 204-250-1358-1360 : 4.891 mq

Pubblicazione o riproduzione

2.3 Provenienza del bene - (Questo n.5)

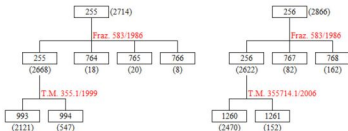
precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Le unità immobiliari sopra descritte risultano di proprietà dei debitori, ad essi pervenute secondo le modalità di seguito riportate.

CAMPAGNA Fg.92 p.lla 764-765-766-767-768-993-994-1260-1261

I beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campagna al foglio 92 p.lle 994-1261 ed al Catasto Terreni al foglio 92 p.lla 764-765-766-767-768-993-1260, risultano di proprietà esclusiva del debitore omissis, ad esso pervenuti, quali beni personali, in virtù di atto di donazione a rogito notaio Alberto Moroni, rep. 27150 del 11/07/1985, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 09/08/1985 ai nn.14639 R.P. e 17861 R.G., da potere di omissis nato a Campagna il 22/11/1915. All'epoca del menzionato atto, i beni donati risultavano identificati come di seguito:

"appezzamento di terreno con entrostante piccolo fabbricato rurale non accatastrato, esteso complessivamente are cinquantacinque e centiare ottanta (a.55,80) confinante con [redacted] e strada comunale. In Catasto Terreni di Campagna, alla partita 10700 fol.92 particelle n.256 di a.28.66 sem.arb.irr. RD.28.66 e RA.219.63 e n.255 di a.27.14 sem.arb.irr. con RD.27.14 e RA.217.40. Il fabbricato rurale si compone di due locali a pian terreno con annessa cucina, i due locali in primo piano e sovrastanti suppeni".



Evoluzione catastale

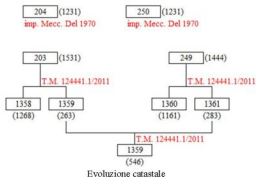
CAMPAGNA Fg.92 p.lla 204-250-1358-1359 sub.2-1359 sub.3- 1360

I beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campagna al foglio 92 p.lla 1359 sub.2-3 ed al Catasto Terreni al foglio 92 p.lla 204-250-1358-1360, risultano di proprietà dei debitori omissis e omissis, ciascuno per la quota pari al 50% del diritto di piena proprietà, ad essi pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Alberto Moroni, rep. 20856 del 09/01/1979, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 02/02/1979 ai nn.2655 R.P. e 2934 R.G., da potere di [redacted] 5.

"fondo rustico esteso complessivamente are ventisei e centiare settantacinque (are 26,75), confinante con stradone comunale [redacted] cui infra. In Catasto Terreni di Campagna alla partita 10470, in testa al venditore, fol.92, particelle: n.249, are 14,44, bosco ceduo, cl.3, RD 6,79, RA 0,58; n.250, are 12,31, semin.arb. irriguo, cl.2, RD 94,48, RA 27,08....

...fondo rustico esteso complessivamente are ventisette e centiare sessantadue (are 27,62) confinante con proprietà dello acquirente sopra acquistata, Iannece Damiano e Trotta Vitanonio, stradone e [redacted] In Catasto Terreni di Campagna alla partita 10585 in testa al venditore fol.92 particelle: n.203 are 15,31 bosco ceduo, cl.3 RD 7,20 RA 0,61; n.204, are 12,31 sem.irriguo arb. Cl.2 RD 98,48 RA 27,08".

Publicazione
ripubblicazione o ripro



~oOo~

Non risultano acquisti *mortis causa* non trascritti.

2.4 Divisibilità dei beni - (Questo n.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

Non applicabile, atteso che tutti i cespiti risultano pignorati per il diritto di piena proprietà.

2.5 Stato di possesso del bene - (Questo n.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 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 delimitano 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

Come rilevati dall'attestazione (nota prot.0351212 del 04/06/2021) pervenuta allo scrivente, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.

Dall'indagine eseguita presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato inerenti ai beni staggiti. Con nota del 06/07/2021, prot.133389, l'Agenzia delle Entrate Uffici Territoriali di Eboli attestava l'inesistenza di contratti ancora in essere.

Per quanto desumibile in sede di accesso ai luoghi, le unità immobiliari pignorate risultano, solo in parte, nella disponibilità dei debitori. In particolare, in ragione di contratti di comodato non registrati o non rinnovati,

- i locali ubicati al piano rialzato del corpo di fabbrica insistente sul mappale n.1359 (cfr. sub.3), invero ancora al grezzo e privi dei requisiti che ne consentirebbero l'agibilità, risultano occupati da persone straniere, non identificate;
- i locali ubicati al piano seminterrato del medesimo fabbricato risultano utilizzati quale laboratorio artigianale;
- porzione dell'abitazione di cui al mappale n.994 risulta nella disponibilità di persone straniere non identificate;
- il locale deposito insistente sul mappale 1261 risulta nella disponibilità di persone straniere ed utilizzato abusivamente quale abitazione.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2.6 Canone di locazione - (Quesito n.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.

Per quanto attiene al più probabile canone di locazione delle unità immobiliari staggite, per come esse si presentano all'atto della presente relazione di stima, alla luce della descrizione degli immobili di cui al § 2.2, della verifica di conformità edilizia/urbanistica di cui al successivo § 2.11, è preliminarmente necessario precisare che i beni staggiti risultano privi delle caratteristiche che ne consentono l'abitabilità/agibilità.

Anticipando quanto si dirà nel seguito, in relazione allo stato di legittimità urbanistica dei cespiti, è opinione dello scrivente esperto che, per le unità pignorate, non sia ipotizzabile la locazione delle stesse.

Al solo fine di dare risposta al quesito, si è del parere che, nella sola ipotesi di piena fruibilità, il canone di locazione unitario, differenziato per la specifica tipologia dei beni che compongono l'unico lotto di vendita, possa essere determinato come di seguito.

LOTTO UNICO _ Campagna Fg.92 p.lle 204-250-764-765-766-767-768-993-994-1260-1261-1358-1359 sub.2-1359 sub.3-1360

Fonti di riferimento

1) OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE
RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2020 - SEMESTRE 2 - ZONA R1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	590	730	L	1,4	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	690	L	1,2	1,7	L
Box	Normale	385	520	L	1,6	2	L
Ville e Villini	Normale	730	850	L	3,2	3,8	L

2) BORSINO IMMOBILIARE.IT




Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 775,37	Euro 896,76	Euro 1.018,16




Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,74	Euro 2,09	Euro 2,77



Pubblicazione o riproduzione

La ricerca del Valore di Mercato Unitario V_{MU} è eseguita mediando tra i valori su esposti.

FORTE	Locazione [€/mq/mese]
1) OMI	1,40÷1,80
2) Borsino.it	1,74÷2,43
Media	-1,85

Canone di locazione unitario

- Fabbricato rurale p.lla 994 : euro/mq/mese 1,85
- Deposito p.lla 1261 : euro/mq/mese 0,50
(qualificando il deposito come pertinenza dell'abitazione rurale- 25%)
- Fabbricato in corso di costruzione p.lla 1359
 - Abitazione sub.3 non completa : euro/mq/mese 0,00
 - Deposito sub.2 : euro/mq/mese 0,50
(qualificando il deposito come pertinenza dell'abitazione rurale- 25%)
 - Corte sub.1 (bene comune non censibile) : euro/mq/mese 0,18
- Terreni p.lle 204, 250, 764, 765, 766, 767, 768, 993, 1260, 1358, 1360 : euro/mq/mese 0,03
(quotazione pari a euro/ettaro/anno 4.000,00)

Canone stimato annuo

- Fabbricato rurale p.lla 994
 - Canone di locazione unitario : euro/mq/mese 1,85
 - Superficie commerciale : mq 225 in c.t.
 - Canone stimato mensile : euro 416,00 in c.t.
 - Canone stimato annuo (C1.1) : euro 5.000,00 in c.t.
- Deposito p.lla 1261
 - Canone di locazione unitario : euro/mq/mese 0,50
 - Superficie commerciale : mq 70,0 in c.t.
 - Canone stimato mensile : euro 35,00 in c.t.
 - Canone stimato annuo (C1.2) : euro 420 in c.t.
- Fabbricato in corso di costruzione p.lla 1359
 - Abitazione sub.3 non completa
 - Canone di locazione unitario : euro/mq/mese 0,00
 - Superficie commerciale : mq 140 in c.t.
 - Canone stimato mensile : euro 0,00
 - Canone stimato annuo (C2.1) : euro 0,00
 - Deposito sub.2
 - Canone di locazione unitario : euro/mq/mese 0,50
 - Superficie commerciale : mq 215 in c.t.
 - Canone stimato mensile : euro 107,00 in c.t.
 - Canone stimato annuo (C2.2) : euro 1.300,00 in c.t.
 - Corte sub.1 (bene comune non censibile)
 - Canone di locazione unitario : euro/mq/mese 0,18
 - Superficie commerciale : mq 331 in c.t.
 - Canone stimato mensile : euro 60,00 in c.t.
 - Canone stimato annuo (C2.3) : euro 720,00 in c.t.
- Terreni p.lle 204, 250, 764, 765, 766, 767, 768, 993, 1260, 1358, 1360
 - Canone di locazione unitario : euro/mq/mese 0,03
 - Superficie commerciale : mq 9.772
 - Canone stimato mensile : euro 329,04 in c.t.
 - Canone stimato annuo (C.3) : euro 3.948,48 in c.t.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

$$\frac{\text{Canone stimato annuo}}{(C.1.1+C1.2+C.2.1+C2.2+C2.3+C3)} = \text{euro } 10.940,00$$

Verifica ex art. 2923: Non applicabile. In esito al quesito, non risultano contratto di locazione registrati.

2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (Quesito n.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

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato), a tutto il 03/06/2019, risulta quanto segue:



A margine del certificato non risultano annotazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente - (Quesito n.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 sulla 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 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 questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

Vincoli sovraordinati

I beni di cui alla presente relazione di stima non ricadono in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

Posizione condominiale

Non applicabile.

Criticità derivanti dall'espropriazione

La trascrizione del pignoramento non ingloba il bene comune non censibile identificato con il subalterno n.1 della p.lla 1359.

Formalità opponibili dell'acquirente

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/1985 - Registro Particolare 13248 Registro Generale 16125 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE - Pubblico ufficiale ALBERTO MORONI Repertorio 27151 del 11/07/1985. Con il presente atto, i coniugi debitori "hanno dichiarato di voler asservire, siccome in effetti con il predetto atto hanno asservito all'erigendo fabbricato, sia la zona di terreno sulla quale è prevista la costruzione, e sia le altre zone di terreno di loro proprietà sempre sopra descritte".

L'asservimento riguarda tutti i beni pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente - (Quesito n.11)

richiede che l'acquirente si 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

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 14/09/2021, successivamente integrata in data 01/09/2023, risultano presenti le seguenti formalità.

ISCRIZIONE del 25/09/2008 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 6304 Registro Generale 37239 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 16999/4114 del 23/09/2008. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 225.000,00, di cui euro 150.000,00 per quota capitale, in favore della BANCA PER LA CASA S.P.A. C.F.: 13263030150.

Costo di cancellazione: euro 35,00.

TRASCRIZIONE del 01/04/2020 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 10055 Registro Generale 12948 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 8317 del 26/10/2018.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294,00

TRASCRIZIONE del 06/04/2023 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 11591 Registro Generale 14570 - Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 1492/2023 del 13/03/2023.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294,00

Per un maggior dettaglio, si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie allegate.

2.10 Visure Ipotecastiche - (Quesito n.12)

richiede che l'acquirente acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica e 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

Cfr. allegati nn.2 (Visure Catastali) - 3 (Documentazione Ipotecaria)

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

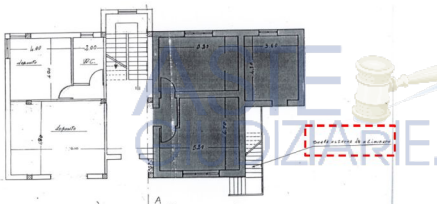
2.11 Licet  edilizia e coerenza catastale - (Quesito n.13)

riferisca della verifica della regolarit  edilizia e urbanistica del bene nonch  l'esistenza della dichiarazione di agibilit  dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonch  le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullit  di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potr , ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilit  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 obbligazioni gi  corrisposte o da corrispondere; in ogni 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'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Dall'analisi della documentazione rintracciata presso l'ente, pu  desumersi che l'edificazione dei corpi di fabbrica sia stata effettuata come di seguito.

Fabbricato rurale su p.lla 994

-   Edificazione antecedente al 01/09/1967;
-   C.E. n.1655 rilasciata in data 26/10/1985 per l'ampliamento e la ristrutturazione di un fabbricato rurale ubicato in Campagna via Difesa Maddalena sull'area identificata nel catasto comunale: foglio 92 n.255-256 di mq 5680;
-   C.E. n.1374 rilasciata in data 30/06/1986 per variante in corso d'opera relativa all'ampliamento del piano terra, ad una diversa forma del vano scala ed alla variazione di un balcone.



C.E. 1374/86
Piano Terra

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

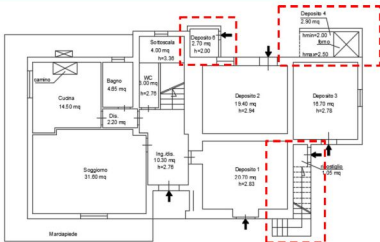
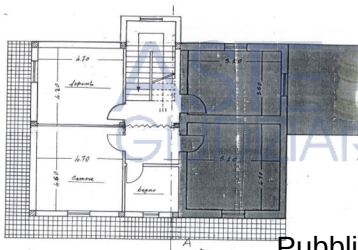


Grafico di rilievo
Piano Terra



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

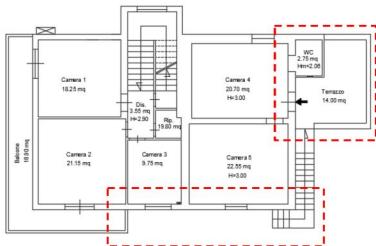
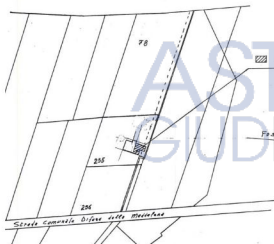
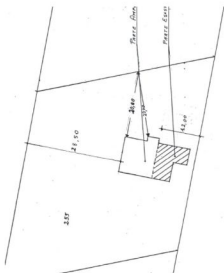


Grafico di rilievo
Piano Primo



C.E. 1374/86
Inquadramento
ripubblicazione o ripro

Pubblicazio



C.E. 1374/86
Inquadramento

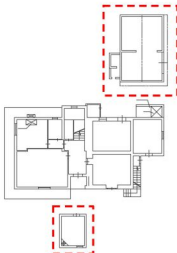
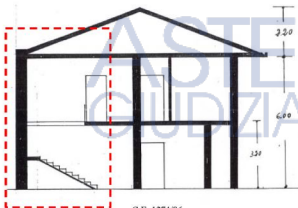
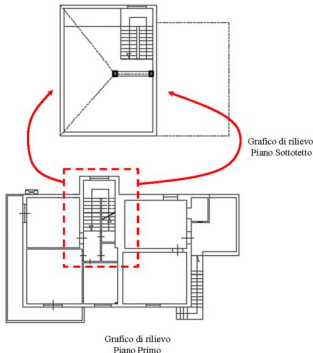


Grafico di rilievo



C.E. 1374/86

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite in parola, a meno delle seguenti difformità:

PIANO TERRA

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- presenza di manufatti/superfettazioni ubicate sul versante Nord-Est;
- modifica di prospetto per variata ubicazione e tipologia delle aperture;
- mancata eliminazione della scala esterna in muratura;
- presenza di un locale deposito esterno alla sagoma del fabbricato sul versante Nord;
- presenza di un locale deposito esterno alla sagoma del fabbricato sul versante Sud;
- cambio di destinazione d'uso (da deposito a residenziale).

PIANO PRIMO

- modifica di prospetto per differente estensione del balcone sul versante Sud;
- presenza di un locale wc esterno alla sagoma del fabbricato, realizzato sull'originario lastrico;
- aumento di superficie non residenziale (terrazzo in luogo dell'originario lastrico) per effetto della mancata eliminazione della scala esterna in muratura;
- mancata eliminazione della scala esterna in muratura;
- prolungamento del vano scala sino alla sovrastante soffitta.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Si rileva, al contempo la conformità delle schede planimetriche catastali, a meno della presenza, al piano terra, dei manufatti posti a ridosso della muratura sul versante Nord-Est, nonché a meno della mancata rappresentazione del sottotetto.

Al fine di riferire in ordine alla sanabilità delle difformità riscontrate, nel premettere che l'unità in questione risulta sprovvista di idoneo certificato di agibilità, occorre evidenziare che, all'epoca del rilascio del titolo edilizio (cfr. C.E. 1374/86) si assentiva la realizzazione di una volumetria pari a 953,35 mc, inferiore rispetto ai 1000 mc previsti dalla normativa di P.R.G.

Orbene, questo consulente è del parere che la piena commerciabilità del cespite in parola possa essere perseguita mediante ripristino dello stato dei luoghi, in conformità ai grafici ed alle destinazioni di progetto indicate nel richiamato titolo edilizio, atteso che l'aumento di superficie utile e di volumetria non risulterebbe suscettibile di sanatoria ai sensi dell'ex art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Si ritiene, dunque, plausibile la regolarizzazione delle sole difformità di minor rilievo, da conseguire mediante accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/2001 [atteso che l'estensione del vano scala al piano sottotetto interessa elementi strutturali del fabbricato], con un costo quantificabile in circa euro 5.000,00 e previo ripristino dello stato dei luoghi in relazione agli aumenti di superficie e volume ed alle destinazioni d'uso assentite.

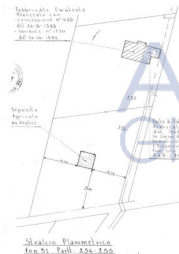
Occorre, inoltre, prevedere:

- il riallineamento catastale, da eseguire a seguito del ripristino dello stato dei luoghi, a mezzo procedura PREGEO [per la demolizione dei depositi esterni alla sagoma del fabbricato] con un costo quantificabile in circa euro 3.000,00;
- il conseguimento del certificato di agibilità, mediante autocertificazione [S.C.A.], previo adeguamento degli impianti ausiliari, con un costo quantificabile in circa euro 3.000,00.

~oOo~

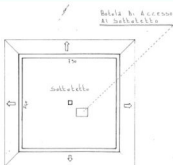
Deposito su p.l.a. 1261

- C.E. n. 2683 rilasciata in data 04/03/2002 per la costruzione di un deposito agricolo, in sostituzione della C.E. n.6 rilasciata in data 22/01/2001.

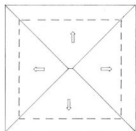


Pianta Piano Terra

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Pianta Sottotetto



Pianta Copertura

C.E. 2683/2002
Pianta Sottotetto/Copertura

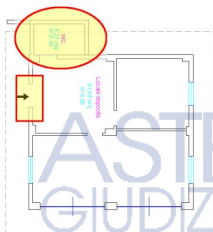


Grafico di rilievo

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite in parola, a meno delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento di superficie utile/volume;
- modifica di prospetto.

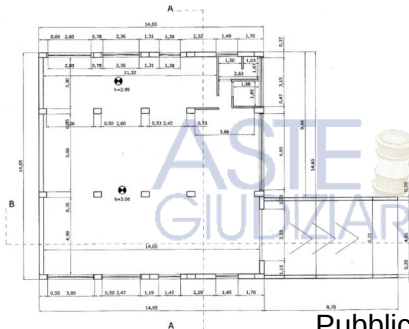
**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Al fine di riferire in ordine alla sanabilità delle difformità riscontrate, nel premettere che l'unità in questione risulta sprovvista di idoneo certificato di agibilità, questo consulente è del parere che la piena commerciabilità del cespite in parola possa essere perseguita mediante ripristino dello stato dei luoghi, in conformità ai grafici ed alla destinazione di progetto indicata nel richiamato titolo edilizio, atteso che l'aumento di superficie utile e di volumetria non risulterebbe suscettibile di sanatoria ai sensi dell'ex art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Si ritiene, dunque, plausibile la regolarizzazione delle sole difformità di minor rilievo, da conseguire mediante accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36-37 D.P.R. 380/2001, con un costo quantificabile in circa euro 3.000,00 e previo ripristino dello stato dei luoghi in relazione all'aumento di superficie e volume ed alla destinazione d'uso assentiti. Si rileva, al contempo, la non conformità della scheda planimetrica catastale.

Fabbricato rurale su p.lla 1359

- == Decreto Sindacale n.2221 del 17/12/1997 ai sensi della L.219/81;
- == Variante ubicazionale disposta con pratica prot.n.186 del 26/02/1998;
- == Decreto Sindacale n.2597 del 08/03/2007 di revoca del D.S. n.2221/1997 e rilascio P.d.C. per lavori di ampliamento e completamento del deposito agricolo;
- == Decreto n.2799 del 20/11/2012 per rilascio di P.d.C. senza contributo per lavori di ricostruzione del fabbricato.



Decreto n. 2799/2012
P.d.C. SUP. 10/11/12

Pubblicazione o riproduzione

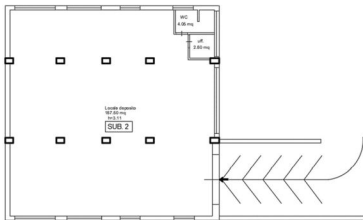
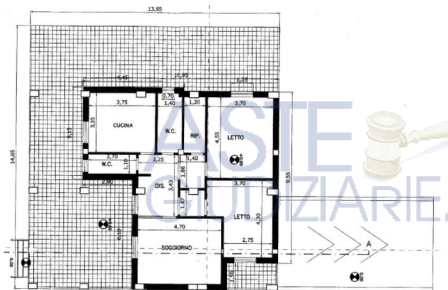


Grafico di rilievo
Piano Seminterrato



Decreto n.2799/2012
Piano Rialzato

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

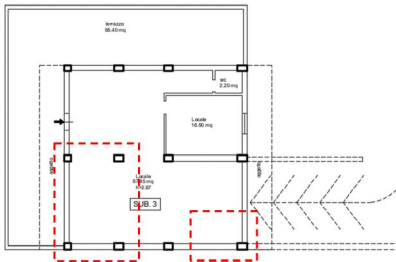


Grafico di rilievo
Piano Rialzato

Nel premettere che i locali ubicati al piano rialzato del fabbricato risultano non completati e privi delle caratteristiche che ne consentirebbero l'agibilità, dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la non conformità urbanistica del cespite in parola, per effetto delle seguenti difformità:

PIANO SEMINTERRATO

- cambio di destinazione d'uso (da deposito a laboratorio artigianale)

PIANO RIALZATO

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazione dei prospetti
- diversa sagoma con aumento di superficie volume

PIANO SOTTOTETTO

- non realizzato

Si rileva, al contempo la parziale conformità delle schede planimetriche catastali, atteso che, all'attualità, l'unità residenziale ubicata al piano rialzato, in sviluppo su n.2 piani fuori terra, non risulta completata.

Al fine di riferire circa la sanabilità delle difformità riscontrate, nel premettere che l'unità in questione risulta sprovvista di idoneo certificato di agibilità [i lavori di completamento di cui al P.d.C. del 2012 non risultano completati], occorre evidenziare che, all'epoca del rilascio del citato titolo edilizio si assentiva la realizzazione di una volumetria pari a 334,94 mc, inferiore rispetto ai 543,74 mc previsti dalla normativa di P.R.G. [Vol. max = 10% della superficie fondiaria (5.437 mq dati dalla somma delle consistenze dei mappali n. 204/001/002/003/004/005/006/007/008/009/010/011/012/013/014/015/016/017/018/019/020/021/022/023/024/025/026/027/028/029/030/031/032/033/034/035/036/037/038/039/040/041/042/043/044/045/046/047/048/049/050/051/052/053/054/055/056/057/058/059/060/061/062/063/064/065/066/067/068/069/070/071/072/073/074/075/076/077/078/079/080/081/082/083/084/085/086/087/088/089/090/091/092/093/094/095/096/097/098/099/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/

potenziale edificatorio, con la conseguenza che non risulta applicabile l'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

~oOo~

Si precisa che le incongruenze edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate, contribuiranno alla formulazione del più probabile valore di mercato dei beni, mediante applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

DESTINAZIONE URBANISTICA

In esecuzione del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.35 del 08/07/2013, pubblicato sul B.U.R.C. n.43 del 05/08/2013, e successive Delibere di Consiglio Comunale n.24 del 03/05/2018 e n.5 del 18/05/2020, gli appezzamenti di terreno componenti il lotto in esame hanno la seguente destinazione.

Fig.92 p.lle 204-250-764-765-766-767-768-993-994-1260-1261-1358-1359-1360

Zonizzazione: Zona agricola (Zona E)

Assetto idrogeologico – Pericolosità da Frana: Pericolosità potenziale Putr1

Assetto idrogeologico – Rischio da Frana: Rischio potenziale Rutr2



Per la zona omogenea E valgono le prescrizioni di cui all'art.22 delle N.T.A.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2.12 Determinazione del valore del bene - (Quesito n.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 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.

2.12.1 Criterio di stima

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), si da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla stima del bene, attesa l'oggettiva difficoltà nel reperire comparabili da impiegare per il confronto (Market Comparison Approach) lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, pubblicità on-line. Per l'applicazione del criterio estimativo, di cui innanzi, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dei beni staggiti, in termini di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, di fruibilità, si ritiene di poter applicare i seguenti valori di mercato unitari, quale media dei valori esposti in precedenza e ponendo a reddito informazioni di carattere commerciale desunte da agenzie immobiliari di zona.

1. Fabbricato rurale p.lla 994	:	€/mq 650,00
2. Deposito agricolo p.lla 1261 (accessorio pertinenziale)	:	€/mq 200,00
3. Fabbricato in corso di costruzione p.lla 1359	:	€/mq 1.000,00
4. Terreni p.lle 204, 250, 764, 765, 766, 767, 993, 1260, 1358, 1360	:	€/mq 10,00

Con riferimento alle superfici commerciali (legittime) rilevate ed esposte al precedente § 2.2, si ottengono i seguenti valori di stima.

1. Fabbricato rurale p.lla 994

S.C.1	:	mq	225,00
V _{MU1}	:	euro/mq	650,00
V _{M1}	:	euro	146.250,00

Al valore innanzi calcolato V_{M1} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

A. - 10 % in via cautelare, al fine di tener conto dello stato di commerciabilità del bene (cfr. punto 2.5), nonché dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale (cfr. punto 2.11).

$$V_{M1} = V_{M1} * 0,90 = 131.625,00 \text{ euro}$$

2. Deposito agricolo p.lla 1261

S.C.2	:	mq	69,80
V _{MU2}	:	euro/mq	200,00
V _{M2}	:	euro	13.960,00

Al valore innanzi calcolato V_{M2} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

A. - **30 %** in via cautelare, al fine di tener conto dello stato di commerciabilità del bene (cfr. punto 2.5), nonché dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale (cfr. punto 2.11).

$$V_{M2} = V_{M2} * 0,70 = 9.772,00 \text{ euro}$$

3. Fabbricato in corso di costruzione p.lla 1359

S.C.3	:	mq	184,50
V_{MU3}	:	euro/mq	1.000,00
V_{M3}	:	euro	184.500,00

Al valore innanzi calcolato V_{M3} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

A. - **5 %** in via cautelare, al fine di tener conto dello stato di commerciabilità del bene (cfr. punto 2.5), nonché dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale (cfr. punto 2.11).

B. - **40 %** in via cautelare, al fine di tener conto dello stato di completamento e manutenzione del bene.

$$V_{M3} = V_{M3} * 0,55 = 101.475,00 \text{ euro}$$

4. Terreni p.lle 204, 250, 764, 765, 766, 767, 993, 1260, 1358, 1360

S.C.4	:	mq	9.772
V_{MU4}	:	euro/mq	10,00
V_{M4}	:	euro	97.720,00

Il valore complessivo del lotto, dato dalla somma dei parziali V_{M1} , V_{M2} , V_{M3} , V_{M4} è pari a

$$V_{ML} = V_{M1} + V_{M2} + V_{M3} + V_{M4} = \text{euro } 340.592,00$$

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al canone lordo annuo, determinato in euro/anno 10.940,00 (cfr. § 2.6), e derivando il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_{ML}] = [L_M] / [r],$$

dove $[L_M]$ = Canone di Mercato ed $[r]$ = saggio di capitalizzazione lordo, che può ragionevolmente essere assunto pari al 3,00 %

il valore di mercato è pari a $[V_{ML}] = [L_M] / [r] = \text{€ } 10.940,00 : [3,00 \%] = 364.666,70 \text{ euro}$.

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del complesso pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$[V_{ML}] = \frac{1}{2} (340.592,00 \text{ euro} + 364.666,70 \text{ euro}) = \text{€ } 352.629,30$$

Al valore appena calcolato V_{ML} va apportata un'ulteriore decurtazione del 10%, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dei costi per la cancellazione dei gravami, come indicati al precedente punto 2.9.

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val}_{\text{LOTTO}} = V_{ML} \times 0,90 = \text{€ } 317.366,40$$

arrotondato a € **317.000,00**

(diconsi euro trecentodiciassettemila /00).

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

2.13 Stima accessoria - (Quesito n.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

In sede di accesso, si è rinvenuta la presenza di una normale quantità di arredi, di proprietà dei debitori/occupanti, nonché si è rinvenuta una ingente quantità di materiali e rottami sparsi sui luoghi ed all'interno dei depositi in uso da parte degli occupanti di origine straniera.

Presumibili costi per la liberazione degli arredi	:	euro 2.000,00
Presumibili costi per lo smaltimento dei materiali/rottami	:	euro 10.000,00 + 20.000,00

2.14 Sintesi - (Quesito n.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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato

Cfr. allegati nn.5 (Planimetrie stato di fatto) - 6 (Report fotografico e Planimetrie con ottici) - 7 (Versione per la privacy) - successivo paragrafo n.3.

2.15 Report fotografico - (Quesito n.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.

Cfr. allegato n.6 (Report fotografico e Planimetrie con ottici)

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

3. RIEPILOGO

Lotto 1

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di fondo agricolo con sovrastanti fabbricati, depositi e comodi rurali, ubicato a Campagna, in via Difesa Maddalena.											
Dati Catastali	RGE	ID	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	
	359/18	1	F	92	994	-	A/2	4	13 vani	906,38		
		2	T	92	1260	-	SEM IRR ARB	2	24 are 70 ca	47,84	24,88	
		3	T	92	993	-	SEM IRR ARB	2	21 are 21 ca	41,08	21,36	
	77/23	1	F	92	1261	-	C/2	9	62 mq	224,14		
		2	T	92	764	-	SEM IRR ARB	2	18 ca	0,35	0,18	
		3	T	92	765	-	SEM IRR ARB	2	20 ca	0,39	0,20	
		4	T	92	766	-	SEM IRR ARB	2	8 ca	0,15	0,08	
		5	T	92	767	-	SEM IRR ARB	2	82 ca	1,59	0,83	
	6	T	92	768	-	SEM IRR ARB	2	162 ca	3,14	1,63		
	RGE	ID	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	
	359/18	1	F	92	1359	3	cat. F/3	-	-	-		
		2	F	92	1359	2	cat. C/2	1	197 mq	193,31		
		3	T	92	1358	-	BOSCO CEDUO	3	12 are 68 ca	0,72	0,13	
		4	T	92	250	-	SEM IRR ARB	2	12 are 31 ca	23,84	12,40	
		5	T	92	1360	-	BOSCO CEDUO	3	11 are 61 ca	0,66	0,12	
6		T	92	204	-	SEM IRR ARB	2	12 are 31 ca	23,84	12,40		
Proprietà	I beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campagna al foglio 92 p.lle 994-1261 ed al Catasto Terreni al foglio 92 p.lle 764-765-766-767-768-993-1260, risultano di proprietà esclusiva del debitore omissis, ad esso pervenuti, quali beni personali, in virtù di atto di donazione a rogito notaio Alberto Moroni, rep. 27150 del 11/07/1985, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 09/08/1985 ai nn.14639 R.P. e 17861 R.G., da potere di omissis nato a Campagna il 22/11/1915. I beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campagna al foglio 92 p.lle 1359 sub.2-3 ed al Catasto Terreni al foglio 92 p.lle 204-250-1358, risultano di proprietà dei debitori omissis e omissis, ciascuno per la quota pari al 50% del diritto di piena proprietà, ad essi pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Alberto Moroni, rep. 20856 del 09/01/1979, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 02/02/1979 ai nn.2655 R.P. e 2934 R.G., da potere di AUGUSTO Carmine nato a Campagna il 18/01/1899 ed AUGUSTO Giacomo nato a Campagna il 15/01/1925.											
Confini	<u>Confini Zona Nord (compendio p.lle 993, 994 e 1260)</u> Nord : p.lle 995, 997, 253 Est : p.lle 734, 1514 Sud : Via Difesa Maddalena Ovest : p.lle 77 <u>Confini Zona Sud (compendio p.lle 204, 250, 1358, 1359 e 1360)</u> Nord : Via Difesa Maddalena Est : strada interpodereale Sud : p.lle 88 Ovest : p.lle 984, 985 e 202											
Stato di possesso	In relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiati non risultano sottoposti ad alcun gravame. Dall'indagine eseguita presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato inerenti ai beni staggiati. Con nota del 06/07/2021, prot.133389, l'Agenzia delle Entrate Uffici Territoriali di Eboli attestava l'inesistenza di contratti ancora in essere. Per quanto desumibile in sede di accesso ai luoghi, le unità immobiliari risultano in possesso dei debitori. In particolare, in ragione di contratti di comodato non registrati o non rinnovati,											

Pubblicazione o riproduzione

	• i locali ubicati al piano rialzato del corpo di fabbrica insistente sul mappale n.1359 (cfr. sub.3), invero ancora al grezzo e privi dei requisiti che ne consentirebbero l'agibilità, risultano occupati da persone straniere, non identificate; • i locali ubicati al piano seminterrato del medesimo fabbricato risultano utilizzati quale laboratorio artigianale; • porzione dell'abitazione di cui al mappale n.994 risulta nella disponibilità di persone straniere, non identificate • il locale deposito insistente sul mappale 1261 risulta nella disponibilità di persone straniere ed utilizzato abusivamente quale abitazione.
Regime patrimoniale	Parte II Sez.A Anno 1977. A margine del certificato non risultano annotazioni.
Condominio	Non Applicabile
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<u>Vincoli sovraordinati</u> I beni di cui alla presente relazione di stima <u>non ricadono</u> in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. <u>Posizione condominiale</u> Non applicabile. <u>Criticità derivanti dall'espropriazione</u> La trascrizione del pignoramento non ingloba il bene comune non censibile identificato con il subalterno n.1 della p.lla 1359. <u>Formalità opponibili dell'acquirente</u> TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/1985 - Registro Particolare 13248 Registro Generale 16125 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE - Pubblico ufficiale ALBERTO MORONI Repertorio 27151 del 11/07/1985. Con il presente atto, i coniugi debitori "hanno dichiarato di voler asservire, siccome in effetti con il predetto <u>atto hanno asservito all'erigendo fabbricato</u>, sia la zona di terreno sulla quale è prevista la costruzione, e sia le altre zone di terreno di loro proprietà sempre sopra descritte". L'asservimento riguarda tutti i beni pignorati.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 25/09/2008 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 6304 Registro Generale 37239 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 16999/4114 del 23/09/2008. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 225.000,00, di cui euro 150.000,00 per quota capitale, in favore della BANCA PER LA CASA S.P.A., C.F.: 13263030150. TRASCRIZIONE del 01/04/2020 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 10055 Registro Generale 12948 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 8317 del 26/10/2018. TRASCRIZIONE del 06/04/2023 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 11591 Registro Generale 14570 - Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 1492/2023 del 13/03/2023.
Licetità edilizia	<u>Fabbricato rurale su p.lla 924</u> ■ Edificazione antecedente al 01/09/1967; ■ C.E. n.1655 rilasciata in data 26/10/1985 per l'ampliamento e la ristrutturazione di un fabbricato rurale ubicato in Campagna via Difesa Maddalena sull'area identificata nel catasto comunale: Foglio 92 n.255-256 di mq 5680; ■ C.E. n.1374 rilasciata in data 30/06/1986 per variante in corso d'opera relativa all'ampliamento del piano terra, di una diversa forma del vano scala e la variazione di un balcone. Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite in parola, a meno delle seguenti difformità: <u>PIANO TERRA</u> • diversa distribuzione degli spazi interni; • presenza di manufatti/superfettazioni ubicate sul versante Nord-Est; • modifica di prospetto per variata ubicazione e tipologia delle aperture; • mancata eliminazione della scala esterna in muratura; • presenza di un locale deposito esterno alla sagoma del fabbricato sul versante Nord; • presenza di un locale deposito con uso di deposito di materiali edili, non consentiti; • cambio di destinazione d'uso (da deposito di materiali).

PIANO PRIMO

- modifica di prospetto per differente estensione del balcone sul versante Sud;
- presenza di un locale wc esterno alla sagoma del fabbricato, realizzato sull'originario lastrico;
- aumento di superficie non residenziale (terrazzo in luogo dell'originario lastrico) per effetto della mancata eliminazione della scala esterna in muratura;
- mancata eliminazione della scala esterna in muratura;
- prolungamento del vano scala sino alla sovrastante soffitta.

Si rileva, al contempo la conformità delle schede planimetriche catastali, a meno della presenza, al piano terra, dei manufatti posti a ridosso della muratura sul versante Nord-Est, nonché a meno della mancata rappresentazione del sottotetto.

Al fine di riferire in ordine alla sanabilità delle difformità riscontrate, nel premettere che l'unità in questione risulta sprovvista di idoneo certificato di agibilità, occorre evidenziare che, all'epoca del rilascio del titolo edilizio (cfr. C.E. 1.374/86) si assentiva la realizzazione di una volumetria pari a 953,35 mc, inferiore rispetto ai 1000 mc previsti dalla normativa di P.R.G.

La piena commerciabilità del cespite in parola possa essere perseguita mediante ripristino dello stato dei luoghi, in conformità ai grafici ed alle destinazioni di progetto indicate nel richiamato titolo edilizio, atteso che aumento di superficie utile e di volumetria non risulterebbe suscettibile di sanatoria ai sensi dell'ex art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Si ritiene, dunque, plausibile la regolarizzazione delle sole difformità di minor rilievo, da conseguire mediante accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/2001 [atteso che l'estensione del vano scala al piano sottotetto interessa elementi strutturali del fabbricato], con un costo quantificabile in circa euro 3.000,00 e previo ripristino dello stato dei luoghi in relazione agli aumenti di superficie e volume ed alle destinazioni d'uso assentite.

Occorre, inoltre, prevedere:

- il riallineamento catastale, da eseguire a seguito del ripristino dello stato dei luoghi, a mezzo procedura PREGIO [per la demolizione dei depositi esterni alla sagoma del fabbricato] con un costo quantificabile in circa euro 3.000,00;
- il conseguimento del certificato di agibilità, mediante autocertificazione [S.C.A.], previo adeguamento degli impianti ausiliari, con un costo quantificabile in circa euro 3.000,00.

Deposito su p.lla 1261

- C.E. n. 2683 rilasciata in data 04/03/2002 per la costruzione di un deposito agricolo, in sostituzione della C.E. n.6 rilasciata in data 22/01/2001

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite in parola, a meno delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento di superficie utile/volume;
- modifica di prospetto.

Al fine di riferire in ordine alla sanabilità delle difformità riscontrate, nel premettere che l'unità in questione risulta sprovvista di idoneo certificato di agibilità, questo consulente è del parere che la piena commerciabilità del cespite in parola possa essere perseguita mediante ripristino dello stato dei luoghi, in conformità ai grafici ed alla destinazione di progetto indicata nel richiamato titolo edilizio, atteso che l'aumento di superficie utile e di volumetria non risulterebbe suscettibile di sanatoria ai sensi dell'ex art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Si ritiene, dunque, plausibile la regolarizzazione delle sole difformità di minor rilievo, da conseguire mediante accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36-37 D.P.R. 380/2001, con un costo quantificabile in circa euro 3.000,00 e previo ripristino dello stato dei luoghi in relazione all'aumento di superficie e volume ed alla destinazione d'uso assentite. Si rileva, al contempo, la non conformità della scheda planimetrica catastale.

Fabbricato rurale su p.lla 1349

- Decreto Sindacale n.2221 del 17/12/1997 ai sensi della L.219/81;
- Variante ubicazionale disposta con pratica prof.n.186 del 26/02/1998;
- Decreto Sindacale n.2597 del 08/03/2007 di revoca del D.S. n.2221/1997 e rilascio P.d.C. per lavori di ampliamento e completamento del deposito agricolo;
- Decreto n.2799 del 20/11/2012 per rilascio di P.d.C. senza contributo per lavori di ricostruzione del fabbricato.

Nel premettere che i locali ubicati al piano rialzato del fabbricato risultano non completati e privi delle caratteristiche che ne consentirebbero l'agibilità, dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la non conformità urbanistica del cespite in parola, per effetto delle seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso (da deposito a laboratorio artigianale)

PIANO RIALZATO

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazione dei prospetti
- diversa sagoma con aumento di superficie volume

PIANO SOTTOTETTO

- non realizzato

	Si rileva, al contempo la parziale conformità delle schede planimetriche catastali, atteso che, all'attualità, l'unità residenziale ubicata al piano rialzato, in sviluppo su n.2 piani fuori terra, non risulta completata. Al fine di riferire circa la sanabilità delle difformità riscontrate, nel premettere che l'unità in questione risulta sprovvista di idoneo certificato di agibilità [i lavori di completamento di cui al P.d.C. del 2012 non risultano completati], occorre evidenziare che, all'epoca del rilascio del citato titolo edilizio si assentiva la realizzazione di una volumetria pari a 334,94 mc, inferiore rispetto ai 543,74 mc previsti dalla normativa di P.R.G. [Vol max = 10% della superficie fondiaria (5.437 mq dati dalla somma delle consistenze dei mappali n.203-204-249-250)]. La piena commerciabilità del ceipite in parola possa essere perseguita a mezzo ripristino dello stato dei luoghi, in conformità al titolo edilizio, atteso che l'asservimento di tutti i suoli (cfr. COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, Trascrizione R.P. 13248 del 18/07/1985) ne annulla il potenziale edificatorio, con la conseguenza che non risulta applicabile l'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.
Canone di locazione annuo	€ 10.940,00
Base d'asta	€ 317.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4.CRITICITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene di portare all'attenzione del GE, del creditore procedente e dell'eventuale aggiudicatario che, con riferimento al fabbricato di cui al mappale n.1359, la trascrizione del pignoramento non include il sub.1, qualificato come bene comune non censibile. Inoltre, sull'area esterna ed all'interno dei locali si è rinvenuta una ingente quantità di rifiuti.

In sede di accesso ai luoghi, eseguito in data 10/09/2023, lo scrivente constatava che sul fabbricato insistente sul mappale n.994 risulta installato un impianto fotovoltaico, non esistente al momento della prima stesura.

5.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando le singole unità immobiliari oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato del costituito Lotto di vendita sia pari a:

LOTTO UNICO : € 317.000,00

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

SALERNO, li 09/2023

L'ESPERTO
ing. Adriano Ardia

6.ALLEGATI

Ad integrazione di quanto allegato in data 29/09/2021, si produce quanto segue.

1. Verbale di accesso del 10/09/2023
2. Documentazione catastale integrativa
3. Ispezione ipotecaria integrativa
4. Documentazione Urbanistica integrativa
5. Rappresentazione grafica p.lla 1261
6. Report fotografico p.lla 1261
7. Versione per la privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**