

TRIBUNALE DI SALERNO

III^a SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: DOTT. ALESSANDRO BRANCACCIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 419/2013

Creditore procedente: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI COMUNI CILENTANI SOC. COOP.
Debitore: XXXXXXXXXX

Comune di Postiglione (SA)

N.C.E.U. Fol. 33, mappale 30 subalterni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:
Perizia di stima

Decreto di nomina dell'esperto: 08.01.2014

Conferimento dell'incarico di stima: 14.01.2014

Proroga concessa al C.T.U.: in data 16.04.2014 fino al 05.06.2014

Deposito C.T.U.: 09.06.2014

Udienza per la fissazione delle modalità di vendita: 10.06.2014



Salerno, 5 giugno 2014

Il C.T.U.

Ing. Franco Di Perna

Sommario

Mandato	2
2. Promesso	3
3. Svolgimento delle operazioni parziali	5
4. Cronologico delle principali operazioni unitali	6
5. Documentazione acquisita	7
A. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.L.	8
A.1 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA E CONFORMITA' TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	8
A.2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (QUESITI DA 1 A 3)	10
A.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI E DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI, CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE LESIVE (QUESITO N. 4)	12
A.4 PROVENIENZA DEI BENI, COMPROPRIETARI AL QUINTI MORTI, CAUSA NON TRASCRITTA (QUESITO N. 5)	25
A.5 DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETA' (QUESITO 6)	26
A.6 STATO DI POSSESSO, ESISTENZA DI CONTRATTI ANTERIORI AL PIGNORAMENTO E DI DIRITTI REALI CHE DETERMININO LA PIENA FRUIBILITA' DEI BENI (QUESITO 7)	26
A.7 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE (QUESITO 8)	27
A.8 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE E CONVENZIONI MATRIMONIALI (QUESITO 9)	27
A.9 FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (QUESITO 10)	28
A.10 FORMALITA' VINCOLI DI INTERFERENZA DERECONIUTI ALL'ACQUIRENTE (QUESITO 11)	29
A.11 ACQUISIZIONE DI VISURE E CATASTI AGGIORNATI (QUESITO 12)	31
A.12 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDIZIALE E URBANISTICA DEI BENI (QUESITO 13)	31
A.13 CRITERI ESTIMATIVI, FORMAZIONE DEI LOTTI E DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA (QUESITO N. 14)	33
A.14 QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE DI RIMOZIONE, TRASPORTO E DISMISSIONE DI BENI MORTI E MATERIALI DI RIFIUTA RINVENUTI (QUESITO N. 15)	43
A.15 RIFPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI E PLANIMESTRIL (QUESITO N. 16)	45
A.16 RIFPIERTO FOTOGRAFICO (QUESITO N. 17)	48
7. Elenco Allegati	54
8. Spese documentate (ALLEGATO 1) e note spese	57
9. Calcolo dell'onorario	58
10. L'ingegner M. Gatti	59
Allegati	

1 Mandato

Il sottoscritto Ing. Franco Di Perna, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5001, con studio professionale in Albanella (SA) alla Via Giovanni XXIII, n. 20, avendo ricevuto, in data **08.01.2014**, dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Salerno - III^a Sezione Civile - Dott. Alessandro Brancaccio, la nomina per la stima dei beni pignorati (ALLEGATO I.A) relativamente alla **procedura esecutiva iscritta al ruolo generale N. 419/2013**, promossa da **"Banca Di Credito Cooperativo Dei Comuni Cilentani"** in danno di [REDACTED] prestava giuramento in data **14.01.2014**, pronunciando la formula di rito, attenendosi scrupolosamente ai seguenti quesiti (ALLEGATO I.C):

verificati preliminarmente il C. e U.

1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione catastale, urbanistica e necessaria è completa, nonché in atti o di indagine, difesa o esecutiva di tale assenza o inadempimento e restituisce gli atti senza alcuna attività, non dovuto a termine da lui risultare la conclusione delle operazioni"
2. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la 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 documentazione è necessaria e completa, nonché in atti o di indagine, difesa o esecutiva, la documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12, e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti da 4 a 12"

Se i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. "Identificati con precisione catastale e confini e sommariamente descritti l'immobile pignorato, verificandone la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive, giustificate sul momento, in tal caso, ispezioni le operazioni per fare relazione di cui"
5. "Indicare la provenienza del bene al debitore, esecutore e se quali risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà, segnalando, altresì, l'eventuale presenza di altri creditori non pagati"
6. "Verificare l'esistenza di una divisione del bene in parti di proprietà e, se esistente, i presupposti precludenti un progetto di divisione in natura dei medesimi, non lo specificare"

7. "Data della data 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 perfezionamento, di cui dovrà risultare la data di scadenza della durata in data di scadenza dell'eventuale vendita, l'eventuale data di rilascio fissata o la data della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali, quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc., che limitano la piena fruibilità del bene, indicata, anche per quelli soggetti a eventuale eventuale mia trascrizione del proprietario".
8. "Conferma dell'immobile concesso in locazione dell'immobile registrato e, in caso di immobile già concesso in locazione, data se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2921 (comma 3), cod. civ.".
9. "Indici" regime patrimoniale del debitore, se concesso, e, in caso contrario, l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la esistenza di eventuali convenzioni patrimoniali relative al regime della dote e la data della relativa annotazione".
10. "Riferenza dell'esistenza di immobili, anche a oneri, anche di natura condempnatoria, gravanti sul bene, che dovranno risultare dall'adeguata ricerca nei registri immobiliari, nei confronti incidenti sulla situazione patrimoniale del debitore o i suoi "concessi" con il suo coniuge, dichiarando, dove di natura onerosa e simili, indicare in particolare, l'importo, l'anno della spesa, l'uso di gestione, l'importo, l'anno, le spese del dominio, l'importo, le eventuali cause, l'eventuale data di scadenza, ma non ancora scadute, le eventuali cause pendenti, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (presentando se le cause con le stesse introduzione sono ancora in corso ed in che stato, le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale (adatti come il debito coniugale e quali usi), anche solo emessi prima del perfezionamento nonché eventuali obbligazioni contrattuali".
11. "Riferenza dell'esistenza di immobili, anche a oneri, anche di natura condempnatoria, gravanti sul bene, che saranno indicati e che comunque l'istituto non dovrebbe di recente, come, senza protezione, trascrizioni di documenti, trascrizioni di documenti, trascrizioni, etc., indicando in particolare i crediti (contanti, crediti, titoli di credito o privilegi immobiliari) e costi, per le relative conclusioni".
12. "Acquisita e depositi opportuni varie cartelle, va potendosi per immobili e per oggetti in loco e cartelle, queste ultime in forma pubblica ed inerte, delle cartelle, ventenni antecedente la data di conferimento dell'immobile, segnalando eventuali ostacoli tra le mani delle stesse all'esito di accurato controllo immobiliare".

7. "Data dalla data 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, il cui valore complessivo in capo al debitore della divisa, in data di scadenza per l'eventuale vendita, l'eventuale quota di riscatto fissata o la data della causa eventualmente in corso per il riscatto, e di diritti reali, quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.; L'eventuale presenza di alienazioni del credito indicanda, anche per quelli ultimi, l'eventuale esenzione dalla trascrizione del pignoramento".

8. "Le ordinanze del giudice di pace, di ordine dell'irrevocabile e in caso di immobili da concedersi in locazione, dice se il canone portato sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2921 comma 3, cod. civ."

9. "Indichi l'ordine prioritario del delitto, se comparso, e gli altri imputando l'articolato dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione".

[illegible]

11. "Riferenza dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno concessi o che comunque differiranno non superiori all'incapiente comune senza ipoteca, trascritti di censuramenti, trascrizioni di reducati, concessioni, etc., indicando in particolare i creditori, i conti correnti, i crediti, i mutui, di locazioni o privilegi, ipoteche, e i costi per le relative concessioni".

12. Angosciosa e depositi aggiornate sulle notizie ed interventi per controllare e per raggiungere la libertà e carità, queste ultime in forma solistica ed integrale, delle istanze di ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali ostracismi tra le istituzioni delle stesse direzioni di accertamento controllo immediate.

13. "Riferisco della veridicità della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della destinazione d'uso dell'immobile nella stessa previsione del piano di attuazione del progetto di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa in particolare anche la destinazione urbanistica del terreno risultante dal censimento urbanistico di cui all'art. 26 del D.L. di cui al D.L. 5/16/1961 n.380 nonché le norme di cui all'art. 45 del D.L. n. 1 del D.L. n. 40 del D.L. 28/02/85 n.47 e vice versa, che il caso di annullamento dell'azione fatta da determinata persona di cui all'art. 45 comma 1 del citato D.L. ovvero di cui all'art. 45 comma 2 della citata L. 47/85, fa parte di tanto l'esperto menzione nel rapporto con avvertenza che l'aggiudicatario potrà beneficiare i presupposti dovuti della disposizione di cui all'art. 45 del citato D.L. e al D.L. n. 40 del D.L. 28/02/85 comma 1 della citata L. 47/85, per le eventuali spese di notariato e di carteggi".
14. "Determino il valore con l'indicazione del prezzo di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque tenendo presente di recente quelli presenti in abitazioni, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di più pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche ed anche tempi del principio fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, tutti separati: frangendo, prima, unicamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per la parte di variazioni e modificazioni dell'immobile per la parte di acquisto del medesimo, per i costi ed oneri di vendita, per l'eliminazione della procedura, l'abbattimento dell'offerta per assenza di garanzia per via occulti, nonché per eventuali spese condominiali inolute, in presenza di bonifica da eventuali rischi, anche fossili e liquori. Nel caso di tutti di questa natura, tenuto in considerazione dell'immobile, della sua qualità, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le suddette cause".
15. "Quantifico le presumibili spese occorrenti per la fruizione, il trasporto e la consegna dei beni mobili e dei documenti di cui eventualmente avvenuti nell'immobile pignorato".
16. "Confermi la relazione - alla presentare anche in formato e la stampa elettronica - la segnalazione di "formato fatto a Word per Windows Microsoft" oppure "pdf" per Adobe Acrobat o equivalente - di una planimetria e di rapporto di descrizione finale e di sintesi, per ciascun lotto, inoltre la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, l'azione, via o località, capiti, estensione e dati catastali (catastro, per i terreni, il foglio, la particella, l'attribuzione, ed il tipo di coltura, per i fabbricati, il foglio, la particella ed, all'eventuale subalterno, di numero di vani ed accessori, di numero civico, di piano ed di numero di interni, l'attuale proprietario o comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato, un'eventuale in locazione e in locazione, il prezzo, la data, la data di occupazione, le regolarità edilizia urbanistica, l'urbanistica e l'agibilità, il valore del bene, la prima di base, l'uso".

17. "L'istragga repens fotografica - in bianco e nero - formato digitale secondo le specifiche di cui mi trovo in relazione consegnata contestualmente - (una copia per la causa) - e una copia in caso di costruzione anche degli interni"

Il G.E. assegnava per il deposito dell'elaborato peritale il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata, con **decreto del 08.01.2014** (ALLEGATO 1.A) in data **10.06.2014**.

In data **16.04.2014** il C.T.U. presentava formale **Istanza di proroga per il deposito della consulenza tecnica** (ALLEGATO 2.C) - Il Giudice dell'Esecuzione concedeva la suddetta proroga fino al **05.06.2014**.

Dopo aver preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo in atti e dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti sopralluoghi ed accertamenti e le necessarie misurazioni, attenendosi ai quesiti ed alle raccomandazioni generali, il C.T.U. esprime quanto segue:

2. Premessa

Al termine di tutte le operazioni peritali, che verranno compiutamente descritte di seguito, dichiarate chiuse le stesse, il C.T.U. ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI;
- CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- DOCUMENTAZIONE ACQUISITA;
- RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA;
- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE;
- CONGEDO C.T.U.;
- ALLEGATI.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Con l'invio alle parti di opportuna avviso veniva fissato dal Custode Giudiziario, Dott. D'Antonio Giovanni, un **primo accesso ai luoghi**, in Postiglione (SA), unitamente al C.T.U., in data **10.02.2014** alle ore 15.00 (ALLEGATO 2.A).

Il giorno ed all'ora comunicato il C.T.U., coadiuvato dal collaboratore di fiducia Arch. Domenico Scargiella, si recava presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare, ubicati nel Comune di Postiglione (SA) alla S.S. n. 488 in località Canneto, per adempiere all'incarico ricevuto.

Dopo aver identificato in loco gli immobili in presenza dell'esecutato, Sig. _____ il C.T.U. prendeva visione dei luoghi.

Ritenendo tale ricognizione sufficiente per definire la valutazione del bene, non avendo le parti presenti avanzato alcuna osservazione alle ore 16.30, come da verbale redatto dal C.T.U. (ALLEGATO 2.B) si dichiaravano concluse le operazioni di accesso ai luoghi.

In precedenza ed in prosieguo alla suddetta operazioni il C.T.U. si recava presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, l'Archivio Nautile di Salerno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Postiglione, l'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Postiglione, per le verifiche del caso presentando formali istanze il C.T.U. visionava gli atti e la documentazione inerente il bene oggetto di procedura esecutiva immobiliare, estraendone copia e richiedendo certificazioni.

4 Cronologia delle principali operazioni peritali

- **08.01.2014:** Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.
- **14.01.2014:** Udienza, giuramento di rito e conferimento dell'incarico di stima.
- **22.01.2014:** Acquisizioni di atti in copia relativi all'esecuzione immobiliare n. 419/2013, presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno - III^a Sezione Civile.
- **09.02.2014:** Acquisizione di planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Salerno.
- **10.02.2014:** Accesso ai luoghi in Postiglione, località Canneto.
- **04.03.2014:** Ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno.
- **06.03.2014:** Ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franca Di Perna
via Giovanni Galilei n. 20 - 84044 Altomonte (SA)
Tel./Fax: 0824-847201 - cell. 329 1826219
mail: francadiperna@libero.it - P.E.C. francadiperna@pec.it

- **16.04.2014:** Istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale.
- **16.04.2014:** Ulteriori ispezioni catastali presso l'Agenzia del Territorio di Salerno.
- **14.05.2014:** Comunicazione alle parti di concessione della proroga per il deposito della C.T.U.
- **20.05.2014:** Accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Postiglione e presso l'Ufficio Tecnico per ricerca concessioni edilizie.
- **21.05.2014:** Ritiro in copia di atti presso l'archivio notarile di Salerno.
- **26.05.2014:** Ritiro in copia di concessioni edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Postiglione.
- **28.05.2014:** Ritiro in copia di atti presso l'archivio notarile di Salerno.
- **03.06.2014:** Ulteriori ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio di Pubblica Immobilità di Salerno.
- **Dal 03.06.2014 al 06.06.2014:** Stesura provvisoria della relazione peritale.
- **06.06.2014:** Accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Eboli.
- **07.06.2014:** Riordino allegati stampa C.T.U. in originale e in copia per le parti.
- **09.06.2014:** Invia alle parti della relazione peritale in copia e deposito dell'elaborato peritale.

5 Documentazione acquisita

- **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN COPIA:** costituita da:
certificazione notarile, non allegati, redatta dal Notaio Dr. Massimo Esposito in data 17.01.2013.
- **ATTI RELATIVI AL FASCICOLO DELL'E.L. N. 419/2013** tra cui l'atto di pignoramento Rep. n. 1598 notificato in data 03.06.2014, la relativa nota di trascrizione del 05.07.2014 nn. 23999/19830 (Ufficio Pubblica Immobilità di Salerno).
- **VISURE IPOTECARIE,** aggiornate, per soggetto e per immobile, in forma sintetica ed estesa, presso l'Ufficio Pubblica Immobilità di Salerno.
- **ATTO DI DONAZIONE** Rep. n. 105150 del 30.06.1981 a rogito del Notaio Dr. Gaetano Amato.

- **DOCUMENTAZIONE CATASTALE** acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno costituita da visure storiche per immobile e per soggetto, estratti di mappa webis e cartacea Planimetrie catastali.
- **DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA**, costituita da sfoltia del vigente P.R.G. Norme di attuazione, Permesso di Costruire n. 4/2006 rilasciato in data 11.05.2006.
- **CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE**, costituita da certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza del Comune di Postiglione ed estratti per nascita dal Registro dell'atto di matrimonio del Comune di Eboli.

6 Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.

Per chiarezza di esposizione le risposte ai quesiti verranno riportate nelle pagine seguenti singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E. in sede di conferimento dell'incarico di stima (ALLEGATO 1.C).

6.1 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA E CONFORMITA' TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

Il C.T.U. preliminarmente alla risposta puntuale dei quesiti posti dal G.E. esaminava la descrizione dei beni fornita dal creditore procedente nell'atto di pignoramento e l'identificazione degli stessi nella nota di trascrizione al fine di verificarne la corrispondenza e conformità e se la nota di trascrizione in rapporto all'atto di pignoramento, fosse idonea ad opporre gli effetti di indisponibilità connessi al pignoramento stesso. La parte procedente, con **atto di pignoramento Immobiliare** (ALLEGATO 3.A) Reg. n. 1598 del 03.06.2013, notificato in data 03.06.2013 e trascritto a Salerno in data 05.07.2013 nn. 23999 del Registro Generale e 19830 del Registro Particolare, richiedeva al Tribunale di Salerno l'espropriazione, in danno del sig. [REDACTED] della piena proprietà dei seguenti immobili:

- 1) **Fabbricato sito in Postiglione (SA) alla Via S.S. 488 piano 1, censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Postiglione (SA) al foglio 33, mappale 30, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, mq 22, con rendita di euro 13,63; foglio 33, mappale 20, subalterno 2, categoria C/2, classe 3, mq 57, con rendita di**

euro 50,04; foglio 33, mappale 20, subalterno 3, categoria C/2, classe 3, mq 52, con rendita di euro 45,65; foglio 33, mappale 30, subalterno 4, categoria C/2, classe 3, mq 49, con rendita di euro 40,58; foglio 33, mappale 30, subalterno 5, categoria C/1, classe 2, mq 28, con rendita di euro 138,82; foglio 33, mappale 30, subalterno 6, categoria E/3, con rendita di euro 1162,03.

- 2) **Fabbricato sito in Postiglione (SA) alla Via S.S. 488 piano 1°, censito nel Catasto del Comune di Postiglione (SA) al foglio 33, mappale 30, subalterno 7, categoria A/2, classe 1, 7,5 vani, con rendita di euro 255,65.**

Per completezza di esposizione si riporta, di seguito, un riepilogo desunto dagli atti acquisiti nel fascicolo della procedura:

PROCEDURA ESECUTIVA	CREDITI PIGNORATI	ATTO DI PIGNORAMENTO	A FAVORE DI	IN DANNO DI
N. R. Ge. 419/2013	Comune di Postiglione R.G. L. 11/10/2013 n. 18 mappale n. 30 subalterno 7	Atto di Pignorevolezza n. 101/06/2013, trascritto al Registro in data 05/08/2013 al n. 19830/19830	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI COMUNI CIENTANI SOC. COOP	
	RAGIONE DEL CREDITO	CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO Rep. n. 13607 del 29/06/2008 L. vigente del Comune di S. Cateramo (SA) n. 101/06/2013		
	ATTO DI PRECETTO	Volontario n. 05/01/2013		
	ISCRIZIONE A RUOLO	10/01/2013		
	ISTANZA DI VENDITA	10/01/2013		
	CREDITORI INTERVENUTI	ALCANT		

Relativamente all'esatta identificazione dei beni oggetto di espropriazione da parte del creditore procedente non sussistono evidenti difformità (anomalie e/o discrasie) della nota di trascrizione del pignoramento, Registro Generale n. 23999 e Registro Particolare n. 19830, del 05.07.2013, rispetto al suo titolo in riferimento agli immobili come riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, alla data del conferimento dell'incarico di stima, sussistevano effettivamente in Catasto con identificativi catastali attualizzati e, all'ovverso una lettura incrociata dei registri immobiliari e dei dati del Catasto (visum e planimetrie catastali), essi godevano di certa individuazione catastale (NOTA DEL C.T.U. N. 1.a).

NOTA DEL C.T.U. N. 1

(1.a) Si riscontra una difformità tra gli immobili oggetto di ipoteca e quelli pignorati dal creditore procedente, che, nel trascrivere l'atto di pignoramento, tralasciava l'immobile censito al n. C.U. del Comune di Postiglione foglio 33, mappale 36 sub n. 8 (imprevedibilmente per errore o omissione sul proprio dell'assicurata). Richiamando la nota di trascrizione in rapporto all'atto di pignoramento, non idonea ad opporre gli effetti di indisponibilità anche sul subalterno n. 8, il suddetto immobile non verrà stimato.

4.2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (QUESTI DA 1 A 3).

Visti preliminarmente i C.T.U.:

1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inadeguata, l'esperto o l'ausiliario o l'incaricato è tenuto a restituire gli atti senza 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 inadeguata, 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 inadeguata (sezione da aggiungere alla guida di introduzione, alla relazione in risposta agli atti quesiti) e proceda, limitatamente agli atti pertinenti, secondo i quesiti postali da 4 a 12".

beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile è necessaria. Dalla verifica effettuata della documentazione catastale in atti relativa alla **procedura esecutiva n. 419/2013**, si è riscontrata l'effettiva presenza della stessa ai sensi dell'art. 567 c.p.c., inerente la certificazione ipotecaria e catastale risultata dalla **certificazione notarile del 17.12.2013 redatta in Salerno dal Notaio Dr. M. Esposito (ALLEGATO 3 B)**, attestante la sussistenza delle visure catastali e dei registri immobiliari e riportando le formalità pregiudizievoli relative ai cespiti.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Feina
Via S. Giovanni, 2011 - 84044 (SA) Lendola (SA)
Tel. 081-3828.884920 - Tel. 081-329.187473
E-mail: franco.di.feina@astejudiziarie.it

pignorati, effettuate nel ventennio anteriore al 05.07.2013, data di trascrizione del pignoramento. La certificazione notarile in atti (e le visure catastali ad essa allegata) evidenzia e ne ricostruisce la provenienza, la situazione catastale ed ipotecaria dei beni indicati nell'atto di pignoramento, individuando i gravami sugli stessi aggiornati alla data di trascrizione del pignoramento; dal confronto della stessa con quanto desunto dal C.T.U. a seguito della visione degli atti notarili e delle ispezioni ipotecarie e catastali effettuate, la suddetta documentazione risulta completa ed idonea, pertanto, per quanto disposto con il conferimento mandato il C.T.U. procedeva con i successivi quesiti dal n. 4 al n. 17, acquisendo preliminarmente aggiornate visure catastali ed ipotecarie, riferite al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, per soggetto e per identificativi catastali attuali ed originari, illustrate mediante verifiche incrociate tra le stesse, come di seguito descritte, con esclusione delle fattualità cancellate e/o gravanti su eventuali beni non oggetto di pignoramento.

N° ISPEZIONE	AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI CATASTALI	NOTE DEL C.T.U.
ISPEZIONE N. 1281 DEL 02.06.2014	Visura storica per soggetto [REDACTED]	Ineseguito ricongiungimento di usufrutto.
ISPEZIONE N. 1231 DEL 02.06.2014	Visura storica per immobile, Comune di Postiglione, N.C.E.U., Fol. n. 33, mappale n. 30, sub n. 1.	Ineseguito ricongiungimento di usufrutto.
ISPEZIONE N. 1236 DEL 02.06.2014	Visura storica per immobile, Comune di Postiglione, N.C.E.U., Fol. n. 33, mappale n. 30, sub n. 2.	Ineseguito ricongiungimento di usufrutto.
ISPEZIONE N. 1238 DEL 02.06.2014	Visura storica per immobile, Comune di Postiglione, N.C.E.U., Fol. n. 33, mappale n. 30, sub n. 3.	Ineseguito ricongiungimento di usufrutto.
ISPEZIONE N. 1238 DEL 02.06.2014	Visura storica per immobile, Comune di Postiglione, N.C.E.U., Fol. n. 33, mappale n. 30, sub n. 4.	Ineseguito ricongiungimento di usufrutto.
ISPEZIONE N. 1239 DEL 02.06.2014	Visura storica per immobile, Comune di Postiglione, N.C.E.U., Fol. n. 33, mappale n. 30, sub n. 5.	Ineseguito ricongiungimento di usufrutto.
ISPEZIONE N. 1242 DEL 02.06.2014	Visura storica per immobile, Comune di Postiglione, N.C.E.U., Fol. n. 33, mappale n. 30, sub n. 6.	Ineseguito ricongiungimento di usufrutto.
ISPEZIONE N. 1248 DEL 02.06.2014	Visura storica per immobile, Comune di Postiglione, N.C.E.U., Fol. n. 33, mappale n. 30, sub n. 7.	Ineseguito ricongiungimento di usufrutto.

N° ISPEZIONE	AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE	NOTE DEL C.T.U.
ISPEZIONE N. SA27407 DEL 04.03.2014	Elenco alfabeta delle formalità per soggetto XXXXXXXXXX	Formalità pregiudizievoli congruenti con la certificazione notarile in atti.
ISPEZIONE N. SA28494/3 DEL 04.03.2014	Elenco sintetico delle formalità per immobile (Fol. 33, mappale n. 30, sub 1).	Formalità pregiudizievoli congruenti con la certificazione notarile in atti.
ISPEZIONE N. SA28494/3 DEL 06.03.2014	Elenco sintetico delle formalità per immobile (Fol. 33, mappale n. 30, sub 2).	Formalità pregiudizievoli congruenti con la certificazione notarile in atti.
ISPEZIONE N. SA28700/3 DEL 06.03.2014	Elenco sintetico delle formalità per immobile (Fol. 33, mappale n. 30, sub 3).	Formalità pregiudizievoli congruenti con la certificazione notarile in atti.
ISPEZIONE N. SA28701/3 DEL 06.03.2014	Elenco sintetico delle formalità per immobile (Fol. 33, mappale n. 30, sub 4).	Formalità pregiudizievoli congruenti con la certificazione notarile in atti.
ISPEZIONE N. SA28703/3 DEL 06.03.2014	Elenco sintetico delle formalità per immobile (Fol. 33, mappale n. 30, sub 5).	Formalità pregiudizievoli congruenti con la certificazione notarile in atti.
ISPEZIONE N. SA28704/3 DEL 06.03.2014	Elenco sintetico delle formalità per immobile (Fol. 33, mappale n. 30, sub 6).	Formalità pregiudizievoli congruenti con la certificazione notarile in atti.
ISPEZIONE N. SA28705/3 DEL 06.03.2014	Elenco sintetico delle formalità per immobile (Fol. 33, mappale n. 30, sub 7).	Formalità pregiudizievoli congruenti con la certificazione notarile in atti.
ISPEZIONE N. SA27409/3 DEL 04.03.2014	Trascrizione conto del 21.07.1995. Registro particolare n. 15709.	Atto di pignoramento immobiliare a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Battipaglia. Estinto in data 14.06.2007.
ISPEZIONE N. SA28494/4 DEL 06.03.2014	Trascrizione conto del 16.06.2001. Registro particolare n. 2597.	Ipoteca volontaria a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Battipaglia. Cancellata in data 03.01.2008.
ISPEZIONE N. SA28494/4 DEL 06.03.2014	Trascrizione conto del 12.07.2004. Registro particolare n. 4525.	Ipoteca volontaria a favore di Banca di Credito Cooperativa di Altavilla Stentina.
ISPEZIONE N. SA27409/4 DEL 04.03.2014	Trascrizione conto del 03.07.2013. Registro particolare n. 19830.	Atto di pignoramento immobiliare a favore di Banca dei Comuni Cilentani. Es. Imm. N. 419/2013.

6.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE CONFINI E DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI, CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO. SUSSISTENZA DI ULTERIORI PROCEDURE ESECUTIVE (QUESITO N. 4).

"Identificati con i precisi dati catastali i confini e sommariamente descritti l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive pignorative sul pignore; in tal caso trascrivo le operazioni censuali, relazionando al C.T.U."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna
Via S. Maria delle Grazie n. 41 - 84014 Altavilla St. (BN)
Tel. 0824 - 3658.444330 - Cell. 329.4296319
www.studiocertificatetecnico.it - E-mail: Franco.diperna@studiotecnico.it

6.3.1 CORRISPONDENZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SUSSISTENZA DI ULTERIORI PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL BENE

Da un controllo incrociato tra la documentazione in atti (atto di pignoramento e certificazione notarile), la nota di trascrizione del pignoramento e le visure catastali ed ipotecarie acquisite dal C.T.U. (ALLEGATI 3-5) si conclude che i dati riportati nell'atto di pignoramento individuano correttamente gli immobili, con identificativi catastali attualizzati ed i relativi diritti dell'interessato ma le visure catastali dei beni pignorati sono caratterizzate da ineseguito ricongiungimenti di usufrutto (NOTA DEL C.T.U. N. 2.a).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, a seguito di controllo e verifica di quanto riportato nella documentazione ipocatastale in atti e di quanto riscontrato dal C.T.U. presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, sul casale oggetto di pignoramento immobiliare è stata individuata una precedente procedura esecutiva, iscritta a ruolo al n. R. Ge. 193/1995, fascicolo n. 84, estinta in data 14.06.2001 ma non cancellata (NOTA DEL C.T.U. N. 2 b)

NOTA DEL C.T.U. N. 2

(2.a) Catastalmente gli immobili risultano ancora intestati al debitore (limitatamente alla nuda proprietà, e ad [REDACTED] (padre del debitore) limitatamente al diritto di usufrutto; tale circostanza veniva riportata anche nella relazione notarile redatta dal notaio M. Esposito nella quale si legge: "... il ricongiungimento risulta comandato dagli allegati certificati di morte rilasciati dal Comune di Postiglione ...". Infatti, in data 2 febbraio 1988, decedeva [REDACTED] per cui il citato diritto di usufrutto si trasferiva in capo a [REDACTED] (madre del debitore); in data [REDACTED] generava [REDACTED] per cui il citato diritto di usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà.

(2.b) La procedura esecutiva, iscritta a ruolo al n. R. Ge. 193/1995, fascicolo n. 84, è stata estinta in data 14.06.2001 per rinuncia (archiviata nella cartella b. 72) ma, allo stato attuale, non è cancellata.

6.3.2 IDENTIFICAZIONE E GENESI CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili pignorati risultano censiti in Catasto del Comune di Postiglione (SA) come risulta dalle visure catastali storiche, per immobile e per soggetto dagli estratti di mappa e dalle planimetrie catastali acquisite dal C.T.U. presso gli

Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno con i seguenti identificativi catastali
(NOTA DEL C.T.U. N. 3.0)

COMUNE CATASTALE: POSTIGLIONE (SA)				DATI TOPONOMASTICI: S.S. 488 PIANO: 1			
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	30	1	---	C/2	1	22 mq	Euro 13,63
L'immobile è ubicato nel Comune di Postiglione (SA) nel foglio 33, particella 30, subalterno 1, zona cens. ---, categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, rendita Euro 13,63.							
L'immobile è di proprietà del [redacted] usufrutto per 1000/1000.							
L'immobile è di proprietà del [redacted] proprietà per 1000/1000.							

Il mappale n. 30, sub. 1 del foglio 33, N.C.E.U. del Comune di Postiglione (SA) comprende un locale deposito, di pianta rettangolare, ubicato al piano terra attualmente suddiviso in due ambienti, con superficie catastale pari a circa 57 mq [costituzione n. 12/1981; scheda catastale n. 1150 del 13.03.1981 registrata al n. 5].

COMUNE CATASTALE: POSTIGLIONE (SA)				DATI TOPONOMASTICI: S.S. 488 PIANO: 1			
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	30	2	---	C/2	3	57 mq	Euro 60,04
L'immobile è ubicato nel Comune di Postiglione (SA) nel foglio 33, particella 30, subalterno 2, zona cens. ---, categoria C/2, classe 3, consistenza 57 mq, rendita Euro 60,04.							
L'immobile è di proprietà del [redacted] usufrutto per 1000/1000.							
L'immobile è di proprietà del [redacted] proprietà per 1000/1000.							

Il mappale n. 30, sub. 2 del foglio 33, N.C.E.U. del Comune di Postiglione (SA) comprende un locale deposito, di pianta rettangolare, ubicato al piano terra con superficie catastale pari a circa 57 mq [costituzione n. 12/1981; scheda catastale n. 1149 del 13.03.1981 registrata al n. 4].

COMUNE CATASTALE: POSTIGLIONE (SA)				DATI TOPONOMASTICI: S.S. 488 PIANO: 1			
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	30	3	---	C/2	3	52 mq	Euro 45,65
L'immobile è ubicato nel Comune di Postiglione (SA) nel foglio 33, particella 30, subalterno 3, zona cens. ---, categoria C/2, classe 3, consistenza 52 mq, rendita Euro 45,65.							
L'immobile è di proprietà del [redacted] usufrutto per 1000/1000.							
L'immobile è di proprietà del [redacted] proprietà per 1000/1000.							

Il mappale n. 30, sub. 3 del foglio 33, N.C.E.U. del Comune di Postiglione (SA) comprende un locale deposito, di pianta rettangolare, ubicato al piano terra con superficie catastale pari a circa 52 mq indicata in planimetria catastale intercomunicante con il precedente sub n. 2, ma allo stato attuale fisicamente

separato [costituzione n. 12/1981; scheda catastale n. 1149 del 13.03.1981 registrata al n. 4].

COMUNE CATASTALE: POSTIGLIONE (SA)				DATI TOPONIMASTICI S.S. 488 PIANO: F			
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	30	4		C/3	3	69 mq	Euro 40,58
Dati derivanti dall'ordinanza del 19/11/1925, modificata dal piano di attuazione.							
Vestibilità: [redacted] usufrutto per 1000/1000.							
[redacted] proprietà per 1000/1000.							

Il mappale n. 30, sub. 4 del foglio 33, N.C.E.U. del Comune di Postiglione (SA) comprende un locale deposito ubicato al piano terra con superficie catastale pari a circa 69 mq, di pianta ed L [costituzione n. 12/1981; scheda catastale n. 1148 del 13.03.1981 registrata al n. 3].

COMUNE CATASTALE: POSTIGLIONE (SA)				DATI TOPONIMASTICI S.S. 488 PIANO: F			
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	30	5		C/1	2	28 mq	Euro 138,82
Dati derivanti dall'ordinanza del 19/11/1925, modificata dal piano di attuazione.							
Vestibilità: [redacted] usufrutto per 1000/1000.							
[redacted] proprietà per 1000/1000.							

Il mappale n. 30, sub. 5 del foglio 33, N.C.E.U. del Comune di Postiglione (SA) comprende un locale negozio di pianta rettangolare, ubicato al piano terra con superficie catastale pari a circa 28 mq [costituzione n. 12/1981; scheda catastale n. 1147 del 13.03.1981 registrata al n. 2].

COMUNE CATASTALE: POSTIGLIONE (SA)				DATI TOPONIMASTICI S.S. 488 PIANO: F			
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	30	6		E/3			Euro 1142,03
Dati derivanti dall'ordinanza del 19/11/1925, modificata dal piano di attuazione.							
Vestibilità: [redacted] usufrutto per 1000/1000.							
[redacted] proprietà per 1000/1000.							

Il mappale n. 30, sub. 6 del foglio 33, N.C.E.U. del Comune di Postiglione (SA) comprende un locale deposito di pianta rettangolare, ubicato al piano terra con superficie catastale pari a circa 34 mq [costituzione n. 12/1981; scheda catastale n. 1144 del 13.03.1981 registrata al n. 1] ed un chiosco per la vendita di

carburanti [costituzione n. 12/1981; scheda catastale n. 80419 del 13.03.1981 registrata al n. 12].

COMUNE CATASTALE: POSTIGLIONE (SA)				DATI TOPONOMASTICI: S.S. 488 PIANO: 1			
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	TONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
33	30	7		A/2		7,5 vani	Euro 255,65
Dall'analisi del foglio catastale n. 33 del 13.03.1981, si rileva che la particella n. 30 del foglio n. 33 del 13.03.1981, è costituita da un unico lotto di terreno di proprietà del Comune di Postiglione (SA).							
La particella n. 30 del foglio n. 33 del 13.03.1981, è costituita da un unico lotto di terreno di proprietà del Comune di Postiglione (SA).							

Il mappale n. 30, sub. 7 del foglio 33, N.C.E.U. del Comune di Postiglione (SA) comprende un locale per abitazione ubicato al piano primo di 7,5 vani catastali [costituzione n. 12/1981; scheda catastale n. 11451 del 13.03.1981 registrata al n. 6].

NOTA DEL C.T.U. N. 3

(3.a) Gli immobili oggetto di pignoramento, riportati al N.C.E.U. del Comune di Postiglione al sub. 1-2-3-4-5-6-7 del foglio 33, mappale 30, pur essendo correttamente censiti sulle relative schede planimetriche, non sono correttamente individuati in mappa come risulta dall'estratto di mappa digitalizzato e dalle schede catastali.

I suddetti subalterni sono tutti correttamente censiti su schede planimetriche con relative figure catastali che riportano correttamente i relativi dati di riferimento, ma nessuno di essi risulta inserito in mappa.

Dall'analisi dei documenti raccolti infatti, è emerso che sull'estratto di mappa, sia cartacea che digitale, non risulta riportato nessun immobile sulla particella n. 30 del foglio 33, e dal confronto del rilievo effettuato in loco con l'estratto di mappa digitalizzato, risulta evidente che la sagoma del fabbricato oggetto di pignoramento, comprendente tutti i suddetti subalterni, ricade solo in parte sulla particella n. 30 e in gran parte sulle limitate particelle n. 152 e n. 37.

Dall'atto di pignorazione, Rep. n. 105150 del 30.06.1981 per Notaio G. Amato si evince che la unità immobiliare in oggetto rientra in quella formata parte della particella n. 30, n. 152 e n. 37 precisandosi che nella pignorazione veniva compreso l'intero particella n. 152 (su cui attualmente grava un accertamento dell'agenzia del Territorio con attribuzione di rendita presunta) anche per la parte eventualmente non edificata.

All'atto dell'accatastamento del bene oggetto di pignoramento, Costituzione n. 12/1981 in data del 28/07/1981, veniva concesso un onere di attribuzione alla sola particella n. 30 tutti i subalterni in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Pierro
Via Garibaldi 40/A - 84044 Giugliano (NA)
Tel./Fax: 081/584920 - Cell. 329.7282
www.ingegneriamartino.it - Tel. 081/584920 - 329.7282

In conclusione, l'esecutore risulta proprietario anche della particella n. 152 e n. 37, sulle quali rientra tutto il fabbricato nel suo complesso, si suggerisce quindi il nuovo reinsediamento in mappa del fabbricato attraverso un nuovo rettificamento che valda a riportare correttamente la segna di dello stesso sulle tre particelle p. 33, n. 152 e n. 37, accorpandole in una nuova particella al catasto urbano che costituirà la corte dell'intero fabbricato.

Ulteriori immobili (tenute, pollajo) o aree esterne (orti, orti) individuali in fase di accesso ai luoghi ma ricadenti sulle particelle n. 37 e n. 152, non verranno stimati in quanto la nota di trascrizione, in rapporto all'atto di pignoramento, non è idonea ad opporre gli effetti di indisponibilità anche su detti beni.



Sovrapposizione ortofoto/catastrale

6.3.3 UBICAZIONE, CONFINI E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Postiglione, in una zona suburbana, in contrada Cannale, lungo la Strada Statale n. 488, tratto Mainelle/Controne, alla chilometrica 3,800, distante circa 6 Km dal centro abitato del Comune di Postiglione.



Figura 1: L'aspetto dell'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento
Comune di Postiglione, I.S. n. 488, località Corneto.

CONFINI

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 1 confina, procedendo in senso orario, con Strada Statale n. 488, da cui si accede con strada vicinale, su cui è presente una seconda apertura, con il mappale n. 30, sub. 2 (stessa ditta, oggetto di pignoramento).

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 2 confina, procedendo in senso orario, con Strada Statale n. 488, su cui presenta una apertura, con il mappale n. 30, sub. 1 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con il mappale n. 30, sub. 3 (stessa ditta, oggetto di pignoramento).

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 3 confina, procedendo in senso orario, con Strada Statale n. 488, su cui presenta una apertura, con il mappale n. 30, sub. 2 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con il mappale n. 30, sub. 4 (stessa ditta, oggetto di pignoramento).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna
Via Garibaldi 4/11 - 80139 - 80139 - 80139
Tel. 081 584920 - Tel. 081 584921
mail: ing. francodiperna@libero.it - P.E. n. www.perna.it

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 4 continua procedendo in senso orario, con Strada Statale n. 488, su cui presenta una apertura, con il mappale n. 30, sub. 3 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con il mappale n. 30, sub. 5 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con il mappale n. 30, sub. 6 (stessa ditta, oggetto di pignoramento).

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 5 continua procedendo in senso orario, con Strada Statale n. 488, su cui presenta una apertura, con il mappale n. 30, sub. 4 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con il mappale n. 30, sub. 6 (stessa ditta, oggetto di pignoramento).

Gli immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 6 continuano, procedendo in senso orario, con Strada Statale n. 488, su cui presenta una apertura, con il mappale n. 30, sub. 4 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con il mappale n. 30, sub. 5 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con scala di accesso al piano primo, con cortile di proprietà.

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 7 continua con Strada Statale n. 488, con il mappale n. 30, sub. 8 (stessa ditta, non oggetto di pignoramento) e con beni [REDACTED] sugli allineati.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 1 è un locale adibito ad ufficio e deposito, di forma rettangolare e superficie netta utile pari a circa 22 mq. Il locale è direttamente accessibile sia dalla Strada Statale n. 488, sia dalla contigua Via Vicinale ed è composto da due ambienti indipendenti, ciascuno dotato di proprio accesso.



Figura 2: Immobile censito al mappale 33 sub. 1 del foglio 30 del Comune di Postiglione

Il primo ambiente, adibito ad ufficio, con superficie utile di circa 11 mq ed altezza interna di circa 2,81 m, accessibile dalla Strada Statale n. 488 mediante una porta in alluminio a vetro con serranda metallica, presenta condizioni manutentive mediocri, con pavimenti in piastrelle in gres ed impianto elettrico, in parte realizzato sotto traccia, in parte in canaline esterne. Il secondo ambiente, adibito a deposito, con superficie utile di circa 11 mq ed altezza interna di circa 2,30 m, accessibile dalla contigua Via Vicinale mediante una porta in ferro, presenta condizioni manutentive scadenti ed un impianto elettrico non a norma.

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA) foglio 33, mappale n. 30, sub. 2 è un locale attualmente adibito a bar di forma rettangolare, superficie netta utile pari a circa 59 mq ed altezza utile di circa 3,45 m. Il locale è direttamente accessibile sia dalla Strada Statale n. 488 mediante una porta in alluminio a vetro con serranda metallica, presenta condizioni manutentive buone, con presenza di tracce di umidità localizzate, con pavimenti in piastrelle in gres, dotato di servizio igienico ed impianto elettrico, in parte realizzato sotto traccia, in parte in canaline esterne. L'impianto idrico è di scarico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna
Via Cassanese 55/A - 81044 Aversa (CE)
Tel./Fax - 0825.981931 - cell. - 334.1925219
mail ing.franco.diperna@libero.it - P.I. Franco Di Perna 06609592



Figura 3: Immobile censito al mappale 33 sub. 2 del foglio 30 del Comune di Postiglione

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 3 è un locale attualmente adibito a deposito di forma rettangolare, superficie netta utile pari a circa 50 mq ed altezza utile di circa 2,82 m. Il locale è direttamente accessibile sia dalla Strada Statale n. 488 mediante una porta in alluminio e vetro con serranda metallica, presenta condizioni manutentive buone, con presenza di tracce di umidità localizzate, con pavimenti in piastrelle in gres, dotato di servizio igienico ed impianto elettrico, in parte realizzato sotto traccia, in parte in canaline esterne, l'impianto idrico e di scarico.



Figura 4. Immobile censito al mappale 33 sub. 3 del foglio 30 del Comune di Postiglione

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA) Foglio 33, mappale n. 30, sub. 4 è un locale attualmente non utilizzabile in quanto ancora allo stato grezzo, di forma ad L, superficie netta utile pari a circa 64 mq. mt altezza utile di circa 3.10 mt. Il locale è direttamente accessibile sia dalla Strada Statale n. 488

mediante una porta in alluminio e vetro con serranda metallica, presenta condizioni manutentive scadenti.



Figura 5: Immobile censito al mappale 33 sub. 4 del foglio 30 del Comune di Postiglione

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA) foglio 33, mappale n. 30, sub. 5 è un locale attualmente adibito a rivendita tabacchi, giornali e generi alimentari, di forma rettangolare, superficie netta utile pari a circa 28 mq ed altezza utile di circa 2,88 m. Il locale è direttamente accessibile sia dalla Strada Statale n. 488 mediante una porta in alluminio e vetro con serranda metallica, presenta condizioni manutentive sufficienti, con pavimenti in piastrelle in gres, dotato di impianto elettrico ben avviato, in parte realizzato sotto traccia, in parte in cinghine esterne.



Figura 6: Immobile censito al mappale 33 sub. 5 del foglio 30 del Comune di Postiglione

Gli immobili censiti al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 6 sono costituiti da un locale attualmente utilizzato come ufficio, di pianta rettangolare, di superficie utile di circa 35 mq ed altezza interne di circa

2,88 m e 2,18 m. Il locale è direttamente accessibile sia dalla Strada Statale n. 488 mediante una porta in alluminio e vetro con serranda metallica, presenta condizioni manutentive sufficienti, con pavimenti in piastrelle in gres, dotato di controsoffitto, livello soppalato, impianto elettrico, non a norma, in parte realizzata sotto traccia, in parte in condanne esterne;



Figura 7: Immobile censito al mappale 33 sub. 6 del foglio 30 del Comune di Postiglione

È presente, inoltre, un chiosco per la rivendita di carburanti, dotato di locale suddiviso in due ambienti in condizioni manutentive scadenti, di superficie utile complessiva pari a circa 15 mq ed altezze utili rispettivamente di circa 2,88 m e 2,76 m e di retrostante cortile di circa 136 mq, accessibile dalla strada Statale n. 488 mediante un cancello in ferro;



Figura 8: Immobile censito al mappale 33 sub. 6 del foglio 30 del Comune di Postiglione

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA) foglio 33, mappale n. 30, sub. 7 presenta forma regolare, superficie utile di circa 142 mq ed altezze utili interne di circa 2,70 m, 2,80 m e 3,00 m. L'appartamento, collocato al piano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Feina
Aut. Min. Giustizia n. 25/00048/05/06
P.I. n. 0285884020 Tel. 02/9149219
Mail: franco.di.feina@univis.it P.E.C. franco.di.feina@univis.it

prima, è costituita da disimpegno, soggiorno, cucina, quattro camere da letto, ripostiglio e bagno. L'accesso avviene sia dall'area comune a piano terra mediante una scala esterna, sia dall'area comune retrostante il fabbricato. I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di materiale ceramico, gli infissi interni sono in legno laminato, gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane in PVC. E' presente l'impianto elettrico, realizzato sotto traccia, l'impianto idrico e di scarico, con boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. In generale le condizioni manufattive sono buone ad eccezione di qualche ambiente in cui sono evidenti i segni di infiltrazioni, umidità e distacchi di intonaco.

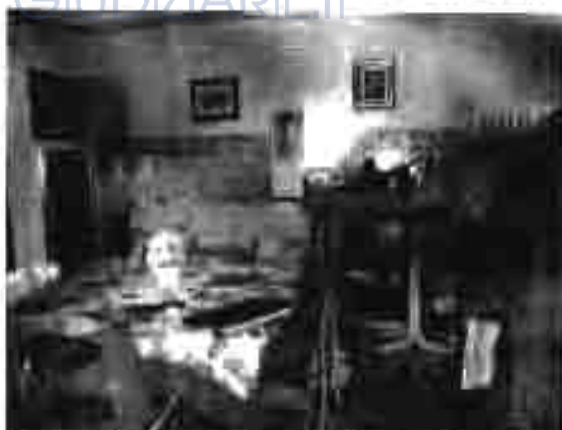


Figura 9: Immobile censito al mappale 33 sub. 7 del foglio 30 del Comune di Pastigione



Figura 10: Immobile censito al mappale 33 sub. 7 del foglio 30 del Comune di Pastigione

SUB	TIPO DI PIANO	UTILIZZAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE CATAST.	SUPERFICIE TOTALE (MQ)	SUPERFICIE COBDE SL. (MQ)
1	Terra	Ufficio e deposito	C/2 Deposito e magazzini	22	38
2	Terra	Bar	C/2 Deposito e magazzini	40	74
3	Terra	Deposito/loc. commerciale	C/2 Deposito e magazzini	51	94
4	Terra	Deposito/non ultimato	C/2 Deposito e magazzini	68	85
5	Terra	Tabaccheria/magazzino	C/1 negozio	70	30
6	Terra	Ufficio	E/3, costruzioni e fabbricati per specie esigenze pubbliche	35	40
		Deposito		16	18
		Cortile		136	136
7	Primo	Appartamento	abitazione civile	142	175

6.4 PROVENIENZA DEL BENE, COMPROPRIETARI, ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI (QUESITO N. 5).

6.4.1 PROVENIENZA DEL BENE

Il debitore, [REDACTED], risulta pieno ed esclusivo proprietario delle unità immobiliari oggetto di pignoramento per averne ricevuto in donazione la nuda proprietà in virtù dell'atto del Notaio Amato di Salerno in data 30 giugno 1981, rep. n. 105150, registrato a Salerno in data 9 luglio 1981 al n. 6978 ed ivi trascritto in data 10 luglio 1981 al n. 15994/13770 dal padre, [REDACTED], il quale si riservava il diritto di usufrutto per sé, e dopo la sua morte per la moglie [REDACTED]; a tal proposito si rende necessario precisare quanto segue:

- in data [REDACTED] decedeva [REDACTED] per cui il citato diritto di usufrutto si accresceva in capo a [REDACTED];
- in data [REDACTED] decedeva [REDACTED], per cui il citato diritto di usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà.

Catastralmente gli immobili risultano ancora intestati al debitore limitatamente alla nuda proprietà, e ad [REDACTED] limitatamente al diritto di usufrutto; tale circostanza veniva riportata anche nella relazione notarile redatta dal Notaio M. Esposito nella quale si legge: "... il ricongiungimento risulta comunque dagli allegati certificati di morte rilasciati dal Comune di [REDACTED]".

6.4.2 PRESENZA DI COMPROPRIETARI O ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

Dall'analisi della documentazione acquisita dal C.T.U. (ispezioni ipotecarie, note di trascrizione ed atti notarili), relativamente ai beni pignorati, non risultano essere ulteriori comproprietari, né successivi acquisti mortis causa non trascritti.

6.5 DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETA' (QUESITO 6)

Valutata la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove assistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro quote, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotecari conguagli in denaro.

I beni oggetto di stima risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato pertanto non sussistono i presupposti per predisporre un progetto di divisione in natura dei medesimi. La formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotecari conguagli in denaro.

6.6 STATO DI POSSESSO, ESISTENZA DI CONTRATTI ANTECEDENTI AL PIGNORAMENTO E DI DIRITTI REALI CHE DELIMITINO LA PIENA FRUIBILITA' DEL BENE (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 alla esistenza di contratti stipulati in data anteriore 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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Gli diritti reali (quelli usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano la piena fruibilità del bene, indicando, anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono nel possesso dell'esecutato. Alcuni degli immobili pignorati (par. rivendita tabacchi e giornali) sono gestiti dalla moglie dell'esecutato, amministratrice della società [REDACTED], come accertato anche dal Custode Giudiziario, Dott. G. D'Antonio, in sede di processo all'occhi (ALLEGATO 2.8).

Non è stato individuata l'esistenza di ulteriori diritti reali (quelli usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano la piena fruibilità dei cespiti.

6.7 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE (QUESITO 8).

Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, qual se il canone pattuito sia inferiore al un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai norma dell'art. 2923 comma 3, lett. c/v, ".

Il più probabile canone di locazione per locali adibili a depositi o negozi nel Comune di Postiglione, oscilla tra 1.5 Euro/mq al mese e 3.1 Euro/mq al mese (valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Usino Immobiliare Ufficiale per Salerno e Provincia) mentre il più probabile canone di locazione per locali adibili ad abitazione, oscilla tra 1.3 Euro/mq e 1.8 Euro/mq (valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Usino Immobiliare Ufficiale per Salerno e Provincia).

SUB	UTILIZZAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE CATASTALE	VALORE DI LOCAZIONE MEDIO (Euro/mese)	VALORE DI LOCAZIONE MEDIO (Euro/anno)
1	Ufficio/deposito	C/2 Depositi e magazzini	€ 50	€ 600
2	Rai	C/2 Depositi e magazzini	€ 200	€ 2.400
3	Deposito/loc. commerciale	C/2 Depositi e magazzini	€ 175	€ 2.100
4	Deposito/non utilizzato	C/2 Depositi e magazzini	€ 85	€ 1.020
5	Labacchiamento	C/1 Negozi	€ 100	€ 1.200
6	Ufficio/deposito/comparto/corbo	E/3 abitazioni e abitazioni per speciali esigenze pubbliche	€ 400	€ 4.800
7	Appartamento	A/2 Abitazione civile	€ 270	€ 3.240

Allo stato attuale l'immobile individuato con il sub n. 4 non si trova in condizioni tali da poter essere locato e lo stesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria per poter essere utilizzato.

6.8 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE E CONVENZIONI MATRIMONIALI (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 esistenti a margine dello stesso, in data della relativa annotazione".

Dall'esame dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (ALLEGATO 7 A) risulta che l'esecutore contraeva matrimonio in data [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

6.9 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (QUESTO 10).

Assenza dell'esistenza di formalità, vincoli di oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla struttura ed edificazione della stessa o i vincoli connessi con il suo carattere urbanistico, ovvero di natura paesaggistica o simili, indicati in particolare, l'impegno attivo della base fidei, il gestione e manutenzione per spese condominiali ordinarie; le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora pagate; 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, l'interdizione, le cause con le stesse introdotte sono ancora in corso ed in che stato; le convenzioni patrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del matrimonio nonché eventuali obbligazioni proprie rem.

Sugli immobili oggetto di pignoramento non insistono domande giudiziali, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla loro natura edificatoria o connessi con caratteri storico-artistici e paesaggistici, né convenzioni patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore o obbligazioni proprie rem.

Gli immobili oggetto di pignoramento recadono all'interno del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

Gli immobili oggetto di pignoramento, inoltre, non sono gestiti in regime di condominio.

Relativamente alla **Zonizzazione urbanistica**, secondo il vigente Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) del Comune di Poggioreale, (edificati oggetto di pignoramento ricadono in **Zona Omogenea A3: c.d. centro urbano** (ALLEGATO 10.A); tale sottozona comprende l'edilizia minore priva di qualsiasi valore ambientale e l'edilizia recente. In tale sottozona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di volumetria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna
Via Giovanni XXIII n. 35 - 84044 Poggioreale (SA)
Tel. 081 849201 - Tel. 081 849202
www.ingegnerfrancodiperna.it - E-mail: francodiperna@ingegnerfrancodiperna.it

A seguito della Perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio (nuovo P.S.A. I. del Fiume Sele) dell'Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale Fiume Sele, gli immobili pignorati ricadono in aree sottoposte a:

- RISCHIO IDRAULICO non presente
- FASCE FLUVIALI non presente
- RISCHIO FRANA P.L. 45
- PERICOLO FRANA P.L. 45

6.10 FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (QUESITO 11):

"Ricerca civilistica di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di requisiti conservativi, etc.) (adattando in particolare i predetti iscritti (cioè i creditori morali di natura o privilegi immobiliari) e i centri di interesse concorsuali).

Dalle ispezioni ipocalastali effettuate dal C.T.U. presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del pignoramento, si evince che come riscontrato anche nella documentazione in atti, a carico dei cespiti oggetto di pignoramento sono state pubblicate nel ventennio, in seguenti formalità pregiudizievoli, non ancora oggetto di cancellazione:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEGLI IMMOBILI INSEITI AL N. C. 11 DEL COMUNE DI POSTIPPONE FOR. 12 MARZIO 10 SUL 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.	
ISCRIZIONI CONTRO	DESCRIZIONE DELLE FORMALITÀ
Iscrizione del 12.07.2004 presentata presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 29419 del Registro Generale ed al n. 4525 del Registro Particolare	Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo Rep. n. 13607/3570, a favore del Banco di Credito Cooperativo di Avella, Avella, in danno di [redacted] (debito non dormito di ipoteca)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Tecnico di Ingegneria Civile ing. Franco Di Palma
Via Garibaldi, 2041 - 84100 - Salerno (SA) - Italia
Tel./Fax: 0828 994250 - cell. 393.828211
E-mail: francodipalma@libero.it - P.E.C. francodipalma@comuni23.it