

# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bifano Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.250,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 14/12/2023, il sottoscritto Arch. Bifano Massimiliano, con studio in Vico San Luca, 2a - 84070 - San Giovanni a Piro (SA), email m.bifano@awn.it, PEC massimiliano.bifano@architettisalernopec.it, Tel. 0974 371 002, Fax 0974 371 002, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellabate (SA) - Contrada Pietà snc, piano T-1

Il bene pignorato è costituito da una villa con giardino. Allo stesso si accede attraverso una stradina privata comune ad altre abitazioni. Su tale stradina viene esercitato il diritto di passaggio fin dall'epoca di costruzione dell'immobile, ma tale diritto non è costituito a mezzo di atto pubblico, pertanto, allo stato, la servitù viene esercitata di fatto.

Alla villa si accede attraverso un cancello di ingresso che porta in un giardino dal quale si accede all'abitazione, che presenta tre ingressi a piano terra; essa è costituita da un ampio piano terra e da un primo piano collegati da una scala interna a doppia rampa. Il piano terra è altresì composto da un vano cucina con wc adiacente e una camera da letto. Si evidenzia che il piano terra risulta oggi suddiviso in due unità ottenute semplicemente con la realizzazione di una parete provvisoria in cartongesso. L'altra porzione del piano terra a cui si può accedere sempre dal giardino comune sul lato sud è composta da una cucina-soggiorno, due camere da letto, un bagno e un locale lavanderia. Si precisa che l'ambiente soggiorno-cucina è scaturito dalla realizzazione della parete divisoria in cartongesso prima menzionata. Nella parte del giardino adiacente alla predetta ultima porzione dell'immobile risultano presenti due piccoli locali

Lo stato di manutenzione generale è più che sufficiente.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellabate (SA) - Contrada Pietà snc, piano T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile circondato dalla corte esclusiva di pertinenza confina a nord con le part. n.140, 236 e 141, di altra proprietà, attraversate dalla stradina di accesso su cui viene esercitata di fatto la servitù di passaggio carrabile e pedonale per l'accesso alla particella 586 oggetto del pignoramento; a sud e ad est confina con la particella 148 di altra proprietà; ad ovest confina con la particella 138 su cui insiste porzione della strada pubblica.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	223,00 mq	292,00 mq	1	292,00 mq	2,70 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>292,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>292,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1986 al 01/01/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 586 Categoria F3 Piano T-1
Dal 01/01/1989 al 27/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 586 Categoria F3 Piano T-1

Dal 27/11/2006 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 586, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 511,29 Piano T-1 Graffato si
Dal 29/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 586, Zc. 1 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12 Rendita € 1.115,55 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 586, Zc. 1 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12 Superficie catastale 292 mq Rendita € 1.115,55 Piano T-1

i Titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	586		1	A7	6	12 vani	292 mq	1115,55 €	T-1	si

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono delle difformità tra la planimetria catastale in atti presso l'agenzia delle entrate settore territorio e lo stato effettivo dei luoghi. Innanzitutto l'immobile risulta oggi diviso in due porzioni fruibili separatamente in quanto è stata realizzata nel salone principale una parete divisoria in cartongesso.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel suo complesso in buono stato di conservazione a meno di alcuni limitati lavori di manutenzione necessari al tetto di copertura nella zona del salone corrispondente all'ingresso principale al

fabbricato dal giardino di pertinenza. Al momento dell' accesso congiunto con il custode giudiziario gli impianti risultavano tutti funzionanti e la utenze regolarmente allacciate.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso all'immobile pignorato circondato dalla corte esclusiva di pertinenza bisogna attraversare le part. n.140, 236 e 141, di altra proprietà, su cui insiste la stradina di accesso sulla quale viene esercitata di fatto da ben oltre un ventennio la servitù di passaggio carrabile e pedonale per l'accesso alla particella 586 oggetto del pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Seppur non disponendo di documentazione relativa alla costruzione del fabbricato, da un esame obiettivo degli elementi visibili si può ipotizzare con ragionevole certezza che la struttura portante del fabbricato sia stata realizzata con struttura intelaiata in c.a. e solai in laterocemento gettato in opera. La copertura è anch'essa in laterocemento e a più falde con terrazzi piani. Tompagni in blocchi di argilla forati. Infissi in alluminio e porte interne in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Napoli il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi residente in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in sede di verbale di primo accesso del 16.01.2024, ha dichiarato il pieno possesso dell'immobile fin dall'anno 1984.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1984 al 24/04/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Francesco Vivo	30/11/1984	239243	25112
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Salerno	21/12/1984	32051	27255
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Napoli	17/12/1984	19877/4			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 26/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Torino  
Iscritto a Torino il 26/11/2014  
Reg. gen. 38849 - Reg. part. 3847  
Quota: 1/2  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale Torino  
Data: 11/12/2013  
N° repertorio: 9650
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Torino  
Iscritto a Torino il 26/11/2014  
Reg. gen. 38848 - Reg. part. 3846  
Quota: 1/2  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale Torino  
Data: 07/04/2014  
N° repertorio: 4093

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Salerno il 26/06/2023  
Reg. gen. 26899 - Reg. part. 21559  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Bene pignorato ai sensi del vigente PRG del Comune di Castellabate insiste in zona omogenea E4-Territorio Rurale-Agricolo Speciale. Interventi consentiti:

Vedi stralcio PRG e Norme tecniche d'attuazione per la omogenea E4-Territorio Rurale-Agricolo Speciale- cfr allegati

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla consultazione degli atti di provenienza degli immobili pignorati e in particolare dell'atto con il quale è avvenuto il trasferimento dei beni dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si rileva l'esistenza di una Concessione Edilizia n 91/188 del 26.03.1978.

Risulta presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con richiesta di riesame della sanatoria. Tale pratica non risulta a tutt'oggi evasa con il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.

Per la suddetta pratica di Condono a seguito di parere negativo della Soprintendenza di Salerno – nota prot. 12461/SA del 08/08/1988 risulta emesso decreto ministeriale del 24/09/1988 di annullamento del parere favorevole emesso dal Comune di Castellabate alla detta istanza di sanatoria n. 40 del 02/03/1987.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo effettuato in sede di accesso congiunto con il custode designato ha evidenziato notevoli difformità rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n 91/188 del 26.03.1978.

Successivamente, dagli ulteriori accessi agli atti effettuati presso l'archivio del Comune di Castellabate si è potuto accertare che il fabbricato, così come si presenta all'attualità, risulta essere completamente difforme. Ciò, non solo perché la superficie e la volumetria esistente risulta essere maggiore e completamente diversa rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n 91/188 del 26.03.1978, ma anche perché dalla visione della documentazione tecnica allegata alla citata concessione, si evince che il fabbricato risulta essere stato realizzato su una particella diversa (part. ex 148/b oggi part 586 in luogo di quella indicata sulla concessione e cioè della part. 145 sempre del foglio 33.

Già ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, danti causa dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era stato contestato verbale di contravvenzione prot n. 113 del 22/02/1982 per abusi edilizi a seguito del quale era

stata emessa dal Sindaco di Castellabate ordinanza del 25/02/1982 di sospensione dei lavori e di demolizioni delle opere in difformità.

Risulta presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con richiesta di riesame della sanatoria. Tale pratica non risulta a tutt'oggi evasa con il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.

Per la suddetta pratica di Condono a seguito di parere negativo della Soprintendenza di Salerno - nota prot. 12461/SA del 08/08/1988 risulta emesso decreto ministeriale del 24/09/1988 di annullamento del parere favorevole emesso dal Comune di Castellabate alla detta istanza di sanatoria n. 40 del 02/03/1987. All'interno del fascicolo edilizio è stata ritrovata copia di ricorso al TAR di Salerno avverso il suddetto decreto Ministeriale del quale non si conosce l'esito. Con estrema probabilità, visto il lungo tempo trascorso, il ricorso potrebbe essere stato dichiarato perento per inattività delle parti.

Pertanto, allo stato attuale, il fabbricato è da considerarsi realizzato in totale difformità dai titoli edilizi rilasciati e insanabile.

Inoltre, ancora, ulteriori opere sono state realizzate successivamente in assenza di autorizzazioni edilizie in tempi relativamente recenti. Queste ulteriori opere sono riassumibili nella realizzazione di una divisione interna con una parete eseguita nel salone principale. Tale divisione seppure realizzata con struttura in cartongesso, di fatto ha comportato la divisione dell'immobile in due distinte porzioni separate. Esternamente, all'angolo sud-ovest del fabbricato, sono stati realizzati due piccoli manufatti in muratura con copertura ad unica falda inclinata, uno ad uso deposito e l'altro usato come doccia/spogliatoio. Tra questi due manufatti è posta una scala in ferro che collega l'area esterna posta al livello del piano terra del fabbricato alla zona posta più in alto che costeggia tutto il lato est del fabbricato e che ha un accesso pedonale sulla particella 140 di altra proprietà su cui però insiste la stradina sulla quale viene esercitata la servitù di passaggio carrabile e pedonale per l'accesso all'immobile pignorato. Inoltre, sono state realizzate due tettoie in lamiera a copertura dei terrazzi al piano primo e una terza tettoia al piano terra in corrispondenza della parete perimetrale sul lato est della cucina. Nell'area di pertinenza sul lato est risulta realizzato anche un pergolato coperto con telo ombreggiante.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli o oneri condominiali. in sede di primo accesso la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non ha riferito l'esistenza alcun vincolo o onere condominiale.

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

• **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellabate (SA) - Contrada Pietà snc, piano T-1

Il bene pignorato è costituito da una villa con giardino. Allo stesso si accede attraverso una stradina privata comune ad altre abitazioni. Su tale stradina viene esercitato il diritto di passaggio fin dall'epoca di costruzione dell'immobile, ma tale diritto non è costituito a mezzo di atto pubblico, pertanto, allo stato, la servitù viene esercitata di fatto. Alla villa si accede attraverso un cancello di ingresso che porta in un giardino dal quale si accede all'abitazione, che presenta tre ingressi a piano terra; essa è costituita da un ampio piano terra e da un primo piano collegati da una scala interna a doppia rampa. Il piano terra è altresì composto da un vano cucina con wc adiacente e una camera da letto. Si evidenzia che il piano terra risulta oggi suddiviso in due unità ottenute semplicemente con la realizzazione di una parete provvisoria in cartongesso. L'altra porzione del piano terra a cui si può accedere sempre dal giardino comune sul lato sud è composta da una cucina-soggiorno, due camere da letto, un bagno e un locale lavanderia. Si precisa che l'ambiente soggiorno-cucina è scaturito dalla realizzazione della parete divisoria in cartongesso prima menzionata. Nella parte del giardino adiacente alla predetta ultima porzione dell'immobile risultano presenti due piccoli locali. Lo stato di manutenzione generale è più che sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 586, Zc. 1, Categoria A7, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato come "Valore d'Uso".

Per la determinazione del valore d'uso, si ritiene congruo fare ricorso alla stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni. Nel caso specifico, quindi, occorre, in primis, calcolare i potenziali canoni di affitto percepibili annualmente. Pertanto, si procede di seguito a calcolarli sulla base delle effettive consistenze.

Valore locativo unitario mensile di riferimento €/mq 5,85 (valore OMI per zona Comune di Castellabate - Ville e Villini)

Fabbricato su due livelli ed area pertinenziale annessa.

Identif. ambiente / Destinaz. / Sup. reale / Sup. comm. x valore locazione/mq OMI /Canone mensile

1	/ Piano terra / 156,86 mq	/ 156,86 x €/mq 5,85 =	/ € 917,63
2	/ Area pertin. / 467,00 mq	/ 467,00 x 0,10 = 46,70 x €/mq 5,85 =	/ € 273,20
3	/ Primo piano / 67,73 mq	/ 67,73 x €/mq 5,85 =	/ € 396,22
4	/ Balconi a p1 / 29,66 mq	/ 29,66 x 0,25 = 7,42 x €/mq 5,85 =	/ € 43,41

Valore locativo mensile di riferimento € 1.630,46

Potenziali frutti percepibili mensilmente dalla locazione del villino con decurtazione percentuale del 25% per adeguamento impiantistico e risistemazione : € 1.222,85

€ 1.630,46 x 0,75 = € 1.222,85 x 12 mesi = € 14.674,14

In definitiva, il canone annuo ottenuto è pari a:

€ 1.630,46 x 0,75 = € 1.222,85 x 12 mesi = € 14.674,14

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile. Le nullità dei trasferimenti, di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985, non si estendono a quelli derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Per cui, tale immobile può essere venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Si può, quindi, calcolare il valore d'uso per 10 anni sulla base del suddetto canone ed utilizzando un saggio di capitalizzazione del 3% ed un saggio di interesse, relativo al montante del 2%, secondo la

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto ( pari a 14.674,14 € ), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica e avremo :

$$Af = 14.674,14 \text{ € } (1,0210 - 1)/0,03 = 107.122,87 \text{ €}$$

Pertanto, il Valore d'Uso per 10 anni del compendio abusivo e non sanabile pignorato è pari ad € 107.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Castellabate (SA) - Contrada Pietà snc, piano T-1	292,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Valore di stima: € 107.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 80.250,00**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato come "Valore d'Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. Il fabbricato sottoposto ad esecuzione, come descritto in precedenza, non è sanabile ma, al momento, non è ancora gravato da un'ordinanza di demolizione. In considerazione del fatto che immobile, che peraltro al momento è oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 non definito, non sia stato ancora oggetto di alcuna ordinanza di demolizione si può, ragionevolmente, considerare che l'immobile pignorato conservi ancora un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione non è immediatamente concreto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso del fabbricato pignorato per circa un decennio. Quindi, considerando i tempi di emissione e di attuazione di una futura ordinanza di demolizione da parte del Comune di Castellabate e del successivo iter per

porla in essere, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso del fabbricato pignorato per dieci anni.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Giovanni a Piro, li 18/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bifano Massimiliano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- 
- 
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso/Sopralluogo
  - ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica dei luoghi
  - ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale
  - ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura catastale
  - ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione edilizia n 91/188 Comune di Castellabate
  - ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 30/11/1984 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*/  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - ✓ N° 7 Altri allegati - Istanza di Condono n 40 del 02/03/1987 - L. 47/85 intestata a \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\*
  - ✓ N° 8 Altri allegati - Ordinanza di sospensione lavori e demolizione opere abusive a  
carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato Notarile Sostitutivo
  - ✓ N° 10 Altri allegati - Visure ipotecarie
  - ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Planimetria in atti - immobile pignorato part. n 586 fg. 33
  - ✓ N° 12 Altri allegati - Stralci Zonizzazione PRG e Norme Tecniche di Attuazione

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellabate (SA) - Contrada Pietà snc, piano T-1

Il bene pignorato è costituito da una villa con giardino. Allo stesso si accede attraverso una stradina privata comune ad altre abitazioni. Su tale stradina viene esercitato il diritto di passaggio fin dall'epoca di costruzione dell'immobile, ma tale diritto non è costituito a mezzo di atto pubblico, pertanto, allo stato, la servitù viene esercitata di fatto. Alla villa si accede attraverso un cancello di ingresso che porta in un giardino dal quale si accede all'abitazione, che presenta tre ingressi a piano terra; essa è costituita da un ampio piano terra e da un primo piano collegati da una scala interna a doppia rampa. Il piano terra è altresì composto da un vano cucina con wc adiacente e una camera da letto. Si evidenzia che il piano terra risulta oggi suddiviso in due unità ottenute semplicemente con la realizzazione di una parete provvisoria in cartongesso. L'altra porzione del piano terra a cui si può accedere sempre dal giardino comune sul lato sud è composta da una cucina-soggiorno, due camere da letto, un bagno e un locale lavanderia. Si precisa che l'ambiente soggiorno-cucina è scaturito dalla realizzazione della parete divisoria in cartongesso prima mensionata. Nella parte del giardino adiacente alla predetta ultima porzione dell'immobile risultano presenti due piccoli locali. Lo stato di manutenzione generale è più che sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 586, Zc. 1, Categoria A7, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Destinazione urbanistica: Il Bene pignorato ai sensi del vigente PRG del Comune di Castellabate insiste in zona omogenea E4-Territorio Rurale-Agricolo Speciale. Interventi consentiti: Vedi stralcio PRG e Norme tecniche d'attuazione per la omogenea E4-Territorio Rurale-Agricolo Speciale- cfr allegati

**Prezzo base d'asta: € 80.250,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.250,00**

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Castellabate (SA) - Contrada Pietà snc, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 586, Zc. 1, Categoria A7, Graffato si	<b>Superficie</b>	292,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta nel suo complesso in buono stato di conservazione a meno di alcuni limitati lavori di manutenzione necessari al tetto di copertura nella zona del salone corrispondente all'ingresso principale al fabbricato dal giardino di pertinenza. Al momento dell' accesso congiunto con il custode giudiziario gli impianti risultavano tutti funzionanti e la utenze regolarmente allacciate.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene pignorato è costituito da una villa con giardino. Allo stesso si accede attraverso una stradina privata comune ad altre abitazioni. Su tale stradina viene esercitato il diritto di passaggio fin dall'epoca di costruzione dell'immobile, ma tale diritto non è costituito a mezzo di atto pubblico, pertanto, allo stato, la servitù viene esercitata di fatto. Alla villa si accede attraverso un cancello di ingresso che porta in un giardino dal quale si accede all'abitazione, che presenta tre ingressi a piano terra; essa è costituita da un ampio piano terra e da un primo piano collegati da una scala interna a doppia rampa. Il piano terra è altresì composto da un vano cucina con wc adiacente e una camera da letto. Si evidenzia che il piano terra risulta oggi suddiviso in due unità ottenute semplicemente con la realizzazione di una parete provvisoria in cartongesso. L'altra porzione del piano terra a cui si può accedere sempre dal giardino comune sul lato sud è composta da una cucina-soggiorno, due camere da letto, un bagno e un locale lavanderia. Si precisa che l'ambiente soggiorno-cucina è scaturito dalla realizzazione della parete divisoria in cartongesso prima menzionata. Nella parte del giardino adiacente alla predetta ultima porzione dell'immobile risultano presenti due piccoli locali. Lo stato di manutenzione generale è più che sufficiente.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato **** Omissis ****, nata a Napoli il **** Omissis **** ed ivi residente in via **** Omissis ****.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Torino  
Iscritto a Torino il 26/11/2014  
Reg. gen. 38848 - Reg. part. 3846  
Quota: 1/2  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale Torino  
Data: 07/04/2014  
N° repertorio: 4093
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Torino  
Iscritto a Torino il 26/11/2014  
Reg. gen. 38849 - Reg. part. 3847  
Quota: 1/2  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale Torino  
Data: 11/12/2013  
N° repertorio: 9650

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Salerno il 26/06/2023  
Reg. gen. 26899 - Reg. part. 21559  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura