

# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED],  
nell'Esecuzione Immobiliare 86/2019 del R.G.E

promossa da

[REDACTED]

quale Cred. Proc. iniziale rinunciatario in data 05.01.2022

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

L'Esperto

[REDACTED] Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro



Incarico.....	3
Cronologia delle operazioni peritali.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. ....	5
Inquadramento Territoriale – Classificazione sismica e climatica comunale.....	7
Formazione dei Lotti (Lotto 1: Appartamento - Lotto 2: Garage).....	11

**LOTTO 1: Appartamento**

Dati generali ed ubicazione.....	14
Confini.....	14
Descrizione del Lotto (Appartamento in Via Atrigna n° 10).....	15
Consistenza.....	17
Titolarità.....	17
Provenienza Ventennale.....	18
Cronistoria catastale della u.i.....	19
Esistenza di contratti .....	21
Parti comuni.....	22
Servitù.....	22
Stato di possesso.....	22
Vincoli ed oneri condominiali.....	23
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica - Quadro vineolistico.....	24
Regolarità Edilizia.....	25
Stima del Lotto 1 .....	28

**LOTTO 2: Garage**

Dati generali ed ubicazione.....	32
Confini .....	32
Descrizione del Lotto (Garage in Via Atrigna sne).....	32
Consistenza.....	35
Titolarità.....	35
Provenienza Ventennale.....	36
Cronistoria catastale della u.i.....	37
Esistenza di contratti .....	38
Parti comuni.....	38
Servitù.....	38
Stato di possesso.....	39
Vincoli ed oneri condominiali.....	39
Formalità pregiudizievoli .....	39
Normativa urbanistica - Quadro vineolistico.....	40
Regolarità Edilizia.....	41
Stima del Lotto 2.....	45

Riepilogo Stima Lotto 1 .....	49
Riepilogo Stima Lotto 2 .....	50
Elenco Allegati.....	51

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Il sottoscritto [REDACTED], nato a Vallo della Lucania [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 2878, studio in Vallo della Lucania (SA) [REDACTED], con provvedimento fuori udienza del 09.07.2020, cron. 417/2020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella Procedura Esecutiva N.R.G.E.L. 96/2019 (All. 1.1) e accettava l'incarico, prestando giuramento di rito davanti al G.E. del Tribunale di Vallo della Lucania dott. [REDACTED].

#### CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuata la verifica della completezza della documentazione, il cui risultato è riportato nel paragrafo successivo, si riporta qui di seguito la cronologia delle operazioni peritali svolte.

**Attività compiute prima delle Istanze ex art. 624 bis cpc, depositate in atti telematici dalla Granese Srl nelle date del 25.08.2020 e del 14.09.2020 con cui il G.E. ha sospeso, con provvedimento del 16.09.2020, il processo di esecuzione sino al 16.10.2021:**

-10.07.2020 Acquisizione su piattaforma telematica Sister delle visure planimetriche delle u.i. identificate nel NCEU fg 10 p.lla 130 sub 2 cat. A/3 (ex prot. n. 2 del 19.09.1979) e fg 10 p.lla 332 cat. C/6 (All. 2.1 e 2.3);

- 21.07.2020 Acquisizione su piattaforma telematica Sister del wegis relativo all'area ove ricadono i beni nel foglio 10 del comune di Rutino (SA) p.lle 130 e 332 (All. 2.1 e 2.3);

- 21 e 22.07.2020 Accessi presso lo studio del Notaio [REDACTED] sito a Vallo Scalo di Castelnuovo Cilento (SA) per l'acquisizione della copia dell'atto Rep. 45891 del 26.02.2013, con cui l'esecutato divenne proprietario dei beni provenienti dalla [REDACTED] (All. 6.3);

- 07.08.2020 Invio a mezzo PEC all'Ufficio Protocollo ed all'Ufficio Tecnico del Comune di Rutino (SA) della richiesta di rilascio di atti amministrativi (All. 5.1);

- 17.09.2020 Accesso presso l'Archivio Notarile di Salerno per la prenotazione della copia dell'atto per Notar [REDACTED] del 19.01.1983, Rep. 20826, con cui i coniugi [REDACTED] vendettero i beni oggetto di procedura esecutiva alla sig.ra [REDACTED]; copia ricevuta via PEC in data 24.09.2020 (All. 6.1);

-19.09.2020 Acquisizione via PEC del riscontro dell'UTC di Rutino, prot. 0004442, con il quale il Resp. dell'UTC del comune di Rutino, con riferimento alla PEC inviata dal sottoscritto ed acquisita al prot. dell'ente il 07.08.2020 al n. 0003600, precisava che da una prima consultazione elettronica, era necessario consultare varie pratiche giacenti in archivio, previo pagamento dei diritti di ricerca delle pratiche e del versamento dei relativi diritti di segreteria, in caso di estrazione delle copie (All. 5.1);

- 07.10.2020 Invio via PEC, da parte del sottoscritto, all'Ufficio Tecnico del Comune di Rutino, della comunicazione relativa alla sospensione da parte del G.E. del processo di esecuzione [REDACTED] e, conseguentemente, della richiesta di atti amministrativi, di cui alla PEC inviata in data 07.08.2020, acquisita al prot. dell'ente con il n. 0003600 (All. 5.1).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Attività compiute dopo la revoca della sospensione ex art 624 c.p.c a seguito della istanza di riassunzione di [REDACTED] e dell'intervento della [REDACTED], con ripresa delle operazioni peritali e fissazione della udienza per il 16.09.2022, come disposto dal G.E nella udienza del 18.03.2022:

- Invio, via email, all'Archivio Notarile di Salerno, di istanza per l'acquisizione di copia dell'atto rogato dal Notaio [REDACTED], Rep. n. 155887 del 29.03.1984 [REDACTED], con ricezione della copia trasmessa via PEC in data 30.03.2022 (All. 6.2);

- 21.03.2022 Acquisizione su piattaforma telematica Sister della visura planimetrica prot. n. 2 del 19.09.1979, relativa alla u.i. id.ta nel NCEU del Comune di Rutino nel foglio 10 del p.lla 130 sub 2 cat. A/3 (all. 2.2.1);

- 04.04.2022 Invio, a mezzo PEC, all'Ufficio Tecnico ed all'Ufficio Protocollo del Comune di Rutino di una nuova richiesta di rilascio atti amministrativi (All. 5.2);

- 04.04.2022 Invio, a mezzo PEC, all'Agenzia delle Entrate di Salerno – Ufficio Territoriale di Vallo della Lucania della Richiesta di attestazione della esistenza di contratti di locazione, a nome dell'esecutato, aventi ad oggetto i beni oggetto di esecuzione (protocollato dall'ente l'8.04.2022 al n.98860) – Acquisizione delle attestazioni avvenuta, a mezzo PEC, nelle date dell'8 e del 22.04.2022 (All. 5.4);

- 09.04.2022 Invio, a mezzo PEC, all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Rutino della richiesta di un certificato di residenza aggiornato dell'esecutato, con acquisizione dello stesso, via PEC, in data 11.04.2022 (All. 5.3);

- 11.04.2022 Acquisizione della comunicazione, inviata dal custode del compendio pignorato [REDACTED] alle parti interessate, sia a mezzo A.R. che a mezzo PEC, relativa alla data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 06.05.2022, alle ore 9.30.

- 06.05.2022 Accesso eseguito presso i beni siti nel comune di Rutino (SA) in Via Atrigna unitamente al custode del compendio pignorato (All. 1.2);

- 23.05.2022 Acquisizione via PEC del Certificato di destinazione urbanistica prot. 2706 del 23.05.2022, anticipato dalla Resp. dell'Area Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di Rutino, con riferimento ai punti 1 e 6 della istanza inviata via PEC dal sottoscritto in data 04.04.2022 prot. 1809 (all. 5.2.1);

- 23.05.2022 Acquisizione della PEC trasmessa dalla Resp. dell'Area Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di Rutino, prot. 2709, con la quale si comunicava (con riferim. sempre alla istanza del 04.04.2022) il rinvenimento di alcune pratiche edilizie, invitando il sottoscritto a contattare l'ufficio per concordare appuntamento per la visione ed eventuale estrazione di copia degli atti (All. 5.2);

- 25.05.2022 Accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rutino: ritiro copia con apposizione del bollo per il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica delle p.lle ove ricadono i beni, anticipato via PEC in data 23.05.2022; presa visione ed analisi delle pratiche rinvenute insieme con la Resp. dell'ufficio: Licenza edilizia n. 43 del 23.09.1977 e relativa documentazione fotografica rilasciata ai sigg. [REDACTED] per la costruzione di un muro di cinta sulla p.lla 81 del foglio 10 - Istanza di concessione in sanatoria, Ufficio condono pratica n. 91 del 30.09.1986 [REDACTED], che risulta ancora incompleta, inerente ad una u.i. sita al piano 2° della palazzina non oggetto della presente procedura - Concessione n. 390, prot. 1860 del 1994, inerente alla realizzazione di un garage, ai sensi della Legge 122/89. Di queste 3 pratiche, solo l'ultima, relativa alla concessione rilasciata al sigg. [REDACTED], è inerente ad uno dei beni oggetto di procedura esecutiva, più precisamente al locale garage.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

attualmente di proprietà dell'esecutato (NCEU fg 10 p.lla 332 cat. C/6) e, pertanto, di essa ne è stata prodotta copia, previo pagamento dei diritti di segreteria (All. 5.2- all. 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4);

- 01.06.2022 Trasmissione via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Rutino dell'evidenza del pagamento dei diritti di segreteria, effettuato a mezzo bollettino postale in data 26.05.2022, per il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica (All. 5.2);

- 07.06.2022 Trasmissione via email al Dirigente del Genio Civile Presidio Protezione Civile di Salerno (acquisita al protocollo dell'ente con il n. 0298383 in data 08.06.2022) della richiesta di accesso ai documenti amministrativi finalizzata alla verifica della esistenza del Deposito dei Calcoli e del Collaudo delle Strutture, con riferimento alla C.E. n. 390 del 10.08.1994, rilasciata ad [REDACTED] per la costruzione di un garage, ai sensi della L. 122/89, Prog. e Direttore dei Lavori [REDACTED], [REDACTED]; Certificazione, prot. 305401 del 13.06.2022, pervenuta al sottoscritto a mezzo raccomandata AR in data 17.06.2022 (All. 5.5);

- 15.06.2022 Accesso eseguito a Rutino presso i luoghi ove ricadono i beni oggetto di esecuzione: verifica delle misurazioni rilevate in data 06.05.2022 ed esecuzione di un rilievo topografico dell'area ove insistono i beni, effettuato, sotto la direzione del sottoscritto, dal collaboratore di fiducia [REDACTED] (All. 1.2 e 4.1);

- 15.06.2022 Accesso eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rutino, concordato per le vie brevi, per acquisizione di documentazione di ufficio per copia elaborati, prot. 3096 (riferim.. istanza del 04.04.2022 prot. 1849): Norme Tecniche di attuazione PRG, Tavola di Zonizzazione PRG, Tavole 1 e 3 del Programma di Fabbricazione con Relazione Tecnica e Regolamento Edilizio allegati (all. 5.2.2);

- 15.06.2022 Verifica inquadramento delle aree nell'ambito delle Tavole del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (all. 5.2.4);

- 22.06.2022 Accesso eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rutino per la consegna della documentazione d'ufficio, ritirata in data 15.06.2022 per estrarne copia (all. 5.2.2);

- 27.06.2022 e 05.07.2022 Acquisizione su piattaforma telematica Sister di wegis e visure storiche aggiornati (All. 2.1 e 2.3);

- 06.07.2022 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie effettuate su piattaforma telematica Sister (All. 7);

- 14.07.2022 Invio alle parti dell'elaborato peritale e dei relativi allegati;

- 29.07.2022 Acquisizione delle osservazioni sull'elaborato peritale trasmesse via pec [REDACTED], relativamente al valore di mercato attribuito al Lotto n° 1 - Chiarimenti forniti dall'Esperto (All. 8);

- 02.09.2022 Deposito telematico della Perizia di Stima e dei relativi allegati.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Per quanto attiene al controllo effettuato sulla completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c., il sottoscritto Esperto dichiara che nel fascicolo sono presenti un **Certificato ipotecario speciale**, relativo alle iscrizioni e trascrizioni riguardo agli immobili pignorati, 20 anni posteriori alla trascrizione del pignoramento, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Informazione Immobiliare n° 29/1.1.2/9 (c.c. SA/44389)

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



ed Estratti del Catasto (aggiornati alla data del 19.11.2019), per cui la documentazione risulta completa.

Il tutto è stato poi integrato dal sottoscritto con visure aggiornate dei beni, sia di tipo catastale che planimetrico, effettuate su piattaforma telematica Sister (All. 2.1 - 2.2 -2.3 e 2.4).

**Verifica dei dati generali riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione ai fini della univoca identificazione dei beni:**

La presente procedura sottopone a pignoramento e conseguente azione esecutiva immobiliare con ogni accessorio, pertinenza e/o frutto rinveniente, la piena proprietà (1/1) in capo al sig. [REDACTED] [REDACTED] dei sotto elencati immobili:

**1) unità immobiliare in Rutino (SA) Via Atrigna snc (\*), riportata nel NCEU dello stesso comune al foglio 10, p.lla 130 sub 2, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, sup. cat. mq 71, R.C. € 199,87;**

(\* si precisa che il bene è censito attualmente con il civico n° 10, attuale residenza dell'esecutato (All. 5.3);

**2) unità immobiliare in Rutino (SA) Via Atrigna snc, riportata nel NCEU dello stesso comune al foglio 10, p.lla 332, cat. C/6, classe 7, cons. mq 22, sup. cat. mq 30, R.C. € 34,09.**

I suindicati dati riportati sia nell'atto di pignoramento del Tribunale di Vallo della Lucania del 07.10.2019 Rep. 1010 ([REDACTED]), relativamente alle unità negoziali, per il diritto di proprietà e la quota di 1/1, in danno di [REDACTED] ([REDACTED] come sopra generalizzato) che nella relativa nota di trascrizione presso la CC.RR.II. di Salerno del 31.10.2019, Reg. Gen. 42854, Reg. Part. 32868, consentono l'univoca identificazione dei beni.

**ASTE  
GIUDIZIARIE**



**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**



*Inquadramento territoriale del comune di Rutino nell'ambito della Provincia di Salerno*

**Rutino** è un comune italiano di 763 (31.03.2022) abitanti della provincia di Salerno in Campania, distante circa 12 km da Agropoli, 26 km da Vallo della Lucania e 70 km da Salerno. È un centro del basso Cilento, con vocazione prevalentemente agricola, situato sul versante destro della media Valle dell'Alento, su uno sprone del poggio sulla cui cima si erge il poderoso castello di Rocca Cilento. Il paese, baciato dal sole dall'alba al tramonto, disposto longitudinalmente sulla cresta di una collina, fiancheggia per tutta la sua lunghezza la strada statale 18, la Tirrena Inferiore. Ha una superficie di 9,64 Km<sup>2</sup> ed è ad un'altitudine di 371 metri sul livello del mare.

Il territorio comunale confina con i comuni di Lustra, Perito, Prignano Cilento e Torchiara.

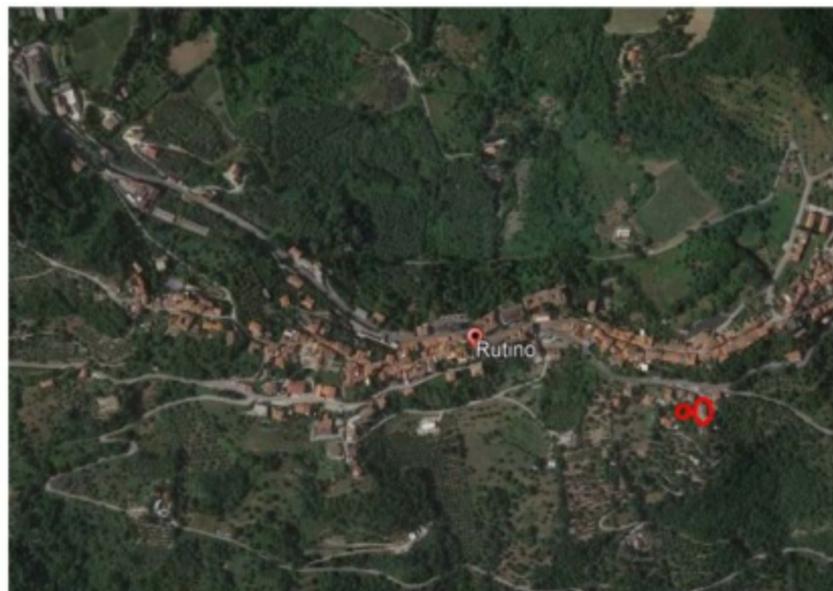
Il paese nel secolo XI era un casale della Baronia del Cilento, feudo della famiglia Sanseverino dal 1276. Venduto nel 1535 da Ferrante Sanseverino a Francesco de Rogerio, nel 1538 passò al figlio di quest'ultimo, Gian Lorenzo. In seguito appartenne a Giovanni Gomez unitamente al castello di Rocca, di cui seguì le vicende. Dal 1811 al 1860, con la denominazione Rotino, ha fatto parte del circondario di Torchiara, appartenente al Distretto di Vallo del Regno delle Due Sicilie.

Dal 1860 al 1927, durante il Regno d'Italia ha fatto parte del mandamento di Torchiara, appartenente al Circondario di Vallo della Lucania.

Durante la Seconda guerra mondiale il paese era occupato da truppe tedesche che erano accampate nel vecchio campo sportivo. Fino all'apertura della nuova strada provinciale 417, che parte da Agropoli e termina a Sapri, era un'importante tappa del percorso della strada statale 18 Tirrena Inferiore.

Dopo la seconda guerra mondiale la frazione Rutino Scalo disponeva di una Stazione Ferroviaria che è stata chiusa negli anni '90.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



*Ortofoto Comune di Rutino con indicazione delle aree ove ricadono le unità immobiliari*

***Monumenti e luoghi di interesse, testimonianze della vetustà del luogo:***

**Palazzi:** Palazzo Cuoco, di origine tardo-medievale, Palazzo Lombardi; Palazzo Miglino; Palazzo Magnoni (un tempo sede della gendarmeria borbonica): osservando questi edifici si possono scoprire i segni delle vecchie culture artistico-architettoniche desumibili dai portali e “caposcale”, dai mascheroni, dagli stemmi in marmo e dalle opere in ferro battuto.

**Chiese:** Chiesa di San Michele Arcangelo, di origine medievale, l'edificio che ha subito una radicale trasformazione nel 1885. Vi sono conservate numerose statue del 600, una tela raffigurante Santa Lucia e in un locale di servizio è stato ricavato un museo parrocchiale; Chiesa di Santa Maria dell'Arco, Cappella della Madonna delle Catene, Cappella di San Giuseppe; Totem della Pace, opera monumentale di Mario Molinari che costituisce il simbolo adottato dai principali Paesi del mondo e che si sta realizzando in oltre 200 città dei vari continenti; la Chiesa di Sant'Anna e San Gioacchino nella frazione di Rutino Scalo.

**Personalità illustri:** Francesco Cuoco detto Franco (Rutino, 26 agosto 1933 - Salerno, 27 novembre 2005 (Ex Ministro della pubblica istruzione, Deputato dal 1968 al 2006 ed Ex Segretario Nazionale del Partito Popolare Italiano); Enzo Cetrangolo (Rutino, 23 febbraio 1934 - Roma, 11/09/2010)

Publicazione  
 ristampatura o riproduzione



latinista, traduttore e poeta italiano; Michele Magnoni (Rutino, 2 dicembre 1829 - Salerno, 6 novembre 1889), proprietario terriero e sottotenente di artiglieria. Partecipò alla spedizione dei Mille.

Economia rurale: nel territorio di Rutino si producono olive, uva da vino, fichi e cereali di vario genere. Sono inoltre estesi i pascoli, le zone agricole e i boschi.

Infrastrutture e trasporti: la frazione Rutino Scalo era dotata di una Stazione Ferroviaria chiusa negli anni '90.

Strade: Strada statale 18 Tirrena Inferiore, Strada Provinciale 64 *Innesto SS 18-Stazione FS di Rutino*.

Strada Provinciale 112 *Innesto SS 18-Rutino-Lustra*

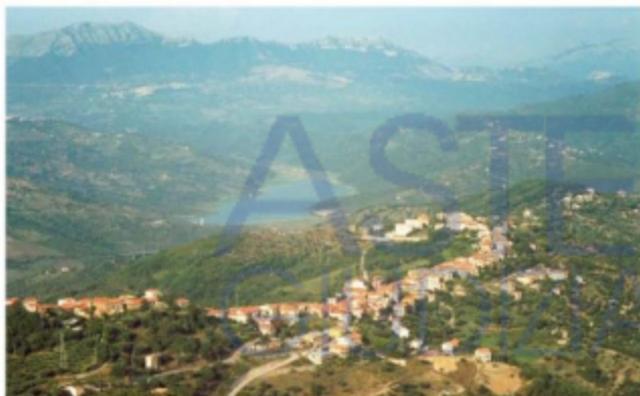
Aeroporto : quest'area del Cilento è servita dall'Aeroporto di Salerno-Costa d'Amalfi e dall' Aeroporto di Napoli-Capodichino.

Rutino Scalo è l'unica frazione con 38 abitanti che ha avuto un boom negli anni '60 con la costruzione del secondo binario ferroviario. In quegli anni c'erano: la scuola elementare, un emporio, la stazione ferroviaria e la chiesa. Tra queste infrastrutture è rimasta solo la chiesa.

Geografia : la frazione si trova a 105-110 metri sul livello del mare e dista 3,98 chilometri in linea d'aria dal capoluogo.

Economia : La frazione non ha centri economici.

Il comune di Rutino fa parte della Comunità montana Alento-Montestella e dell'Unione dei comuni Alto Cilento mentre le competenze, in materia di difesa del suolo, sono delegate dalla Campania all'Autorità di bacino regionale Sinistra Sele, attuale Distretto dell'Appennino Meridionale.



*Foto panoramica del Comune di Rutino*

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## CLASSIFICAZIONE SISMICA E CLIMATICA COMUNALE

---

Il territorio del comune di Rutino ricade in **zona sismica 3** (Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti), come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002. I criteri per l'aggiornamento della mappa di **pericolosità sismica** sono stati definiti nell'Ordinanza del PCM n. 3519/2006, che ha suddiviso l'intero territorio nazionale in quattro zone sismiche, sulla base del valore dell'**accelerazione orizzontale massima (ag)** su suolo rigido o pianeggiante, che ha una probabilità del 10% di essere superata in 50 anni (Rutino  $0,05 \leq ag < 0,15g$ ).

Il territorio italiano è suddiviso in 6 zone climatiche dalla A alla F; quello di Rutino ricade in **zona climatica D**, come da Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993, con accensione degli impianti termici dal 1 novembre al 15 aprile (12 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.

**Gradi-giorno L467:** è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



I beni oggetto della presente procedura espropriativa consistono in un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Via Atrigna n° 10 del comune di Rutino ed in un locale garage, con antistante e soprastante area scoperta, anch'esso ubicato in Via Atrigna snc, nelle immediate vicinanze del primo.

L'appartamento, quantunque abbia una consistenza di vani 4.5 ascrivibile ad una categoria di abitazione di taglio medio-piccolo, non è comodamente, razionalmente e tecnicamente divisibile e, da un'eventuale divisione, ne deriverebbero 2 unità, di cui una con più favorevoli condizioni e, l'altra, nelle condizioni più sfavorevoli. Ciò apporterebbe, in estrema sintesi, un deprezzamento complessivo rilevante rispetto alla u.i., così come oggi attualmente costituita, nel senso che le 2 unità derivate non uguaglierebbero, in termini di valore, quello della unità originaria. Stesso discorso vale anche per il locale garage

In base alle considerazioni svolte e tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche urbanistiche e catastali, lo scrivente ritiene che si possa procedere alla vendita delle u.i. procedendo alla formazione di 2 lotti.

#### LOTTO n° 1 - Appartamento in Via Atrigna n° 10:

Appartamento composto da soggiorno, stanza da letto con annesso wc, cucina ed un ambiente suddiviso, a mezzo parete divisoria in legno, in 2 parti, di cui una funge da dispensa e l'altra da corridoio che immette in un bagno.

#### Id. catastali attuali:

Fg	P.IIIa	Sub	Indirizzo/Piano	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
10	130	2	Via Atrigna snc (*), piano Terra	A/3	1	4.5	mq 71	€ 199,87

(Coord. Geografiche: 40°17'55.28"N- 15°04'44.19"E)

(\*) si precisa che l'ingresso della u.i. è ubicato al civico n° 10 di Via Atrigna del comune di Rutino

#### LOTTO n° 2 - Garage in Via Atrigna snc:

Locale garage sito in Via Atrigna snc; l'area ove ricade il bene si sviluppa su 2 piani a dislivello entrambi dotati di cancelli di ingresso diretto su Via Atrigna: uno costituito dall'area antistante e latistante al cancello di ingresso e dalla breve rampa di accesso lastricata in pietra che conduce al locale garage dotato di piccolo vano deposito retrostante e l'altro, soprastante al garage, comprendente oltre ad un'area anch'essa lastricata in pietra, in cui dimorano piante da frutto con aiuole sparse delimitate da bordure perimetrali in elementi laterizi, la parte pavimentata in greso che si sviluppa sul lastrico di copertura del garage.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**Id. catastali attuali:**

Fg	P.Ia	Sub	Indirizzo	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
10	332		Via Atrigna snc, piano terra	C/6	7	mq 22	mq 30	€ 34,09

Riguardo a tale locale garage ed alla possibilità di poterlo vendere separatamente dall'abitazione, il sottoscritto ritiene di poter fare le seguenti considerazioni, come appreso:

esso è stato realizzato sulla p.Ia 167 del foglio 10 dalla [REDACTED] con Concessione Edilizia n. 390, prot. 1860, ai sensi della legge 122 del 1989 (legge Tognoli), rilasciata dal Sindaco del Comune di Rutino in data 10.08.1994, ma nel corpo dell'atto di provenienza per [REDACTED], con cui il bene è pervenuto all'esecutato, non vi è alcun riferimento legislativo e né risulta costituito un vincolo di pertinenzialità, come verificato anche nel quadro D della relativa nota di trascrizione.

L'art. 9 di tale legge consente la realizzazione di parcheggi (posti auto, box auto, autorimesse ecc.) in deroga alle vigenti prescrizioni urbanistiche. Il 1° comma dell'art. 9 testualmente recita: *"I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti"*

Tali parcheggi debbono, quindi, essere destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari al cui servizio sono posti, ma la norma non prevede che tale vincolo pertinenziale debba risultare da una convenzione o da un atto d'obbligo unilaterale e né che lo stesso debba essere trascritto. Alcuni Comuni in passato richiedevano che il vincolo pertinenziale risultasse dal progetto relativo alla realizzazione dei nuovi parcheggi, ma non richiedevano alcun atto costitutivo e né che il vincolo fosse trascritto, creando non poche difficoltà per gli operatori nel settore, in primis i Notai, stante la difficoltà di accertare, in mancanza di un atto trascritto, l'esistenza di detti vincoli. Si rammenta altresì che nel testo originario del 5° comma dell'art. 9 della Legge Tognoli era prevista la nullità dell'atto di trasferimento del parcheggio separatamente dall'unità al cui servizio era posta. Altri Comuni richiedevano (all'interno delle NTA o del Regolamento Edilizio) la formalizzazione del vincolo Tognoli mediante apposito atto unilaterale da trascrivere nei Registri Immobiliari.

Dal 29 aprile 2012, con l'entrata in vigore della Legge 44/2012 di conversione del D.L. 16/2012, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento, la trascrizione degli atti costitutivi del vincolo Tognoli, quando richiesta, non può più essere negata.

L'art. 10 del D.L. n. 5 del 09.02.2012 (entrato in vigore il 10.02.2012), convertito con modif. dalla L. 35 del 04.04.2012 (pubb. sulla G.U. n. 82 il 06.04.2012) recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e sviluppo", ha modificato l'art. 9 comma 5 della legge Tognoli, attenuando il pre-vigente divieto assoluto di cessione del parcheggio Tognoli separatamente dall'unità principale *"la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo originario, separatamente"*

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**



costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con **contestuale destinazione del parcheggio** trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune”.

La nuova norma (legge 35/2012) non richiede che lo spostamento del vincolo di pertinenzialità debba essere autorizzato dal comune, né che debbano essere modificati il titolo edilizio abilitante la costruzione ovvero gli eventuali atti d'obbligo a suo tempo richiesti dal comune; non richiede neppure che, la destinazione del parcheggio, trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune, debba risultare da uno specifico atto d'obbligo, ma si limita a prescrivere che detta destinazione sia “*contestuale*”.

Si ritiene, pertanto, **sufficiente** che nell'atto di alienazione separata del parcheggio venga iscritta **apposita clausola** con la quale formalizzare tale destinazione. Legittimato ad effettuare siffatta destinazione contestuale è di norma l'acquirente in quanto titolare di un diritto reale sulla u.i. a pertinenza della quale il parcheggio deve essere destinato, ma non si esclude possa essere lo stesso venditore che, nell'alienare il bene principale, destini il parcheggio che gli rimane in proprietà, a pertinenza di altra sua unità.

L'atto di destinazione “*contestuale*” **instaura il regime vincolistico** di cui all'art. 9 co. 5 della legge Tognoli, con possibilità di alienare in futuro il parcheggio solo con il bene principale ovvero con una nuova “*contestuale destinazione*”.

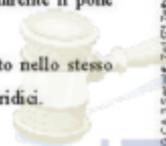
Il sopra citato art. 10 del D.L. n. 5 del 2012, convertito con la L. n. 35 del 04.04.2012, non prevede che il trasferimento del vincolo pertinenziale su altra unità di proprietà dell'acquirente debba essere trascritto; secondo la dottrina prevalente, la costituzione del vincolo nell'atto traslativo è sufficiente a garantire la contestualità, ma non è richiesta la trascrizione di questa nuova costituzione.

Altri orientamenti ritengono che la trascrizione non solo sia opportuna, per le ragioni di certezza dei traffici giuridici, ma che sia addirittura obbligatoria. Tale obbligo discende ora dall'art. 2645 quater c.c., che impone la trascrizione anche di atti unilaterali con i quali vengono costituiti vincoli, a qualsiasi fine richiesti dalle normative statali e regionali, o dagli strumenti urbanistici comunali.

Per tutto quanto sopra riportato, si può concludere che i parcheggi Tognoli, realizzati in diritto di proprietà, come nel caso di specie, possono essere venduti separatamente dalla u.i. principale se l'acquirente li pone contestualmente a pertinenza di altra sua unità immobiliare sita nello stesso comune.

A giudizio dello scrivente sarebbe opportuna la trascrizione del suddetto vincolo al bene, sito nello stesso comune, cui sarà collegato, così come consigliano taluni notai ai fini della certezza dei traffici giuridici.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## LOTTO N° 1

### DATI GENERALI ED UBICAZIONE APPARTAMENTO IN VIA ATRIGNA N° 10

Appartamento composto da soggiorno, stanza da letto con annesso wc, cucina ed un ambiente suddiviso, a mezzo parete divisoria in legno, in 2 parti, di cui una funge da dispensa e l'altra da corridoio che immette in un bagno.

**Id. catastali attuali:** NCEU del Comune di Rutino (SA) fg 10 p.lla 130 sub 2, Via Atrigna snc (\*), piano terra, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), classe 1, vani 4,5, sup. catastale mq 71, R.C. € 199,87.

(\*) si precisa che l'ingresso della u.i. è ubicato al civico n° 10 di Via Atrigna del Comune di Rutino.

### CONFINI - LOTTO 1

L' appartamento al piano terra, identificato catastalmente con il sub 2, confina, in senso orario, a Nord con la p.lla 180 e con Via Atrigna (p.lla 82), ad est e a Sud con la medesima Via e ad ovest con il subalterno 1 (All. 2.1, 2.2 e 4.2) .

L'intero fabbricato, id.to nel fg 10 con la p.lla 130, nel suo insieme, confina a Nord con i mappali 234 e 180 che lo separano da Via Atrigna, ad est e a sud con Via Atrigna e ad Ovest con la p.lla 292 e parzialmente con Via Atrigna. (All. 2.1).

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione





- Ortofoto e prospetto del fabbricato su Via Atrigna del Comune di Rutino  
ove è ubicato l'ingresso della u.i. al civico n° 10



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Il fabbricato, ove ricade la u.i., ha conseguito la sua attuale configurazione plano-volumetrica tra la fine degli anni '60 e la fine degli anni '70 ed è ubicato in Via Atrigna, strada con origine dalla soprastante S.S. 18 che disimpegna, con andamento tortuoso, i fabbricati sorti nella zona, situata a breve distanza della centralissima Piazza Vittorio Veneto, nel cuore del comune di Rufino. La palazzina risulta essere sottoposta in quota rispetto alla S.S. 18 e si sviluppa su 3 piani fuori terra, oltre il sottotetto. Ognuno dei 3 piani ospita 2 appartamenti.

Il contesto urbano è costituito da case articolate su 2 o 3 piani con le facciate principali che prospettano su Via Atrigna.

La struttura portante del fabbricato, che da un esame visivo esterno si presenta integra, è costituita da murature perimetrali di grosso e medio spessore costituite da pietrame e malta di tipo tradizionale, con orizzontamenti latero-cementizi. I divisori interni sono sia in muratura di pietrame di medio spessore che in forati laterizi. Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate e sono scandite ai vari livelli da fasce marcapiano di colore grigio e da una zoccolatura di circa 50-60 cm in pietra di porfido che si sviluppa al livello del piano terra; tali facciate si presentano in mediocre stato di conservazione e denotano il passaggio del tempo, delle azioni degli agenti atmosferici sull'involucro e la mancanza di interventi di manutenzione che è all'origine dei fenomeni di deterioramento quali le cavillature delle tinteggiature, le fessurazioni ed i principi di distacchi degli intonaci, dei frontalini dei balconi e di porzioni dei cornicioni, le esfoliazioni delle tinteggiature ecc. Nella u.i., alcune porzioni di muratura, situate nelle parti basse, presentano manifestazioni tipiche di fenomeni, riconducibili alla risalita dell'acqua dal terreno sottostante per capillarità, quali macchie, incrostazioni, sfarinamento o distacco degli intonaci, disgregamento delle malte ecc.

La copertura del fabbricato è conformata a padiglione con soprastante manto di tegole e canali di gronda e pluviali di discesa in lamiera.

L'appartamento, della sup. utile di circa mq 55 ed un'altezza interna utile compresa tra metri lineari 2,48 e m 3,00, è ubicato al piano terra della palazzina con ingresso al civico n° 10 di Via Atrigna e si compone di soggiorno, ove è ubicato l'ingresso, stanza da letto con annesso piccolo we, una cucina ed un ambiente suddiviso, con un divisorio in legno, in dispensa e corridoio che immette in un bagno.

Gli ambienti dell'abitazione prendono aria e luce dalla porta-finestra e dalle finestre in alluminio anodizzato (a 2 ante battenti di cucina e stanza da letto che prospettano su Via Atrigna), munite di persiane esterne con lamelle orientabili ed infine dalla finestra a 2 ante battenti e dai finestrini in legno rispettivamente della dispensa, del piccolo we e del bagno.

Le 3 porte interne tra soggiorno e stanza da letto, quella del piccolo we e del bagno sono rispettivamente in materiale plastico del tipo a soffietto e le rimanenti 2 ad un'anta battente in legno. Le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari; i pavimenti interni sono in gres di varie forme e colori; i davanzali delle finestre e le soglie delle porte e delle porte finestre sono in marmo.

I rivestimenti di bagno, cucina e piccolo we della stanza da letto, fino a circa m 1,50 di altezza, sono in mattonelle di ceramica riportanti alcuni motivi ornamentali.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Il bagno è dotato di vaso, lavabo, bidet, vaschetta lavatoio e doccia, completi di rubinetteria di tipo cromato. Il piccolo wc è dotato solo di vaso e lavabo.

### IMPIANTI

La u.i. non è dotata di impianto di riscaldamento ma è presente nell'ambiente cucina un camino rivestito in elementi laterizi, con mensola in legno sulla testata. L'impianto elettrico dell'abitazione, che non è adeguato alla vigente normativa, è sottotraccia con quadro elettrico munito di interruttore differenziale e di due magnetotermici, vari punti luce e prese distribuiti nei vari ambienti. L'impianto idrico è anch'esso sottotraccia. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno di tipo elettrico. I contatori dei predetti impianti sono alloggiati sulla facciata esterna del fabbricato, in apposite nicchie, munite di sportelli apribili dotati di apparecchiature di chiusura.

L'impianto per la cucina è a gas ed è alimentato da una bombola installata ed ubicata in un apposito mobile contenitore.

Per tutto quanto non descritto si rinvia al rilievo fotografico che, meglio di ogni altra analitica descrizione, rappresenta l'attuale stato di fatto (All. 3.1- foto da 1 a 16 e All. 4.2).

## **CONSISTENZA - LOTTO 1**

Il calcolo della consistenza è riferito allo stato di fatto della u.i. rilevato nel corso dei sopralluoghi esperiti nelle date del 06.05.2022 e del 15.06.2022 (All. 1.2):

Destinazione	Sup. Netta mq	Sup. Lorda (*) mq	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq	H	Piano
<b>ABITAZIONE</b>						
Soggiorno	15.36	18.41	1.00	18.41	3.00	T
Stanza da letto	15.28	19.69	1.00	19.69	"	"
Wc	1.33	1.85	0.90	1.66	1.90	"
Cucina	11.55	15.00	0.95	14.25	3.00	"
Ambiente (dispensa+ corridoio)	8.20	10.65	1.00	10.65	2.72	"
Bagno	3.79	6.52	0.95	6.19	2.48	"
<b>TOT.</b>	<b>55.51</b>	<b>72.12</b>	<b>TOT.GEN</b>	<b>70.85</b>		

(\*) L'area della muratura, fino a cm 50 di spessore, è stata computata all'interno della sup. lorda.

## **TITOLARITA' - LOTTO 1**

La piena proprietà (1/1) del bene oggetto di espropriazione, costituito da un appartamento di cui è stato autorizzato il mutuo in Via Atrigna n° 10 del Comune di Rutino, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, è

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



pervenuta all'esecutato signor [REDACTED] con atto per Notaio [REDACTED] del 26.02.2013, Rep. n. 45891, Raccolta n. 23600, reg.to ad Eboli il 28.02.2013 al n. 1317 Serie 1T, trascritto alla CC.RR.II di Salerno il 28.02.2013 ai nn. 8156-6720 (All. 6.3).

La u.i., così come riportata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, viene posta in vendita per il diritto di piena proprietà (quota di 1/1) in capo a [REDACTED], come sopra generalizzato, con i seguenti identificativi catastali:

NCEU Rutino (SA), fg 10 p.lla 130 sub 2, cat. A/3, classe 1, vani 4.5, Via Atrigna snc (\*), piano T, R.C. € 199,87 (\* il civico corretto, rilevato all'atto dei sopralluoghi esperiti, è il n° 10).

Inoltre, dal certificato di residenza trasmesso via PEC con prot. 1968 in data 11.04.2022 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rutino, dietro richiesta inviata dal sottoscritto, sempre a mezzo PEC in data 09.04.2022, risulta che il signor [REDACTED] è residente nel comune di Rutino in Via Atrigna n° 10 dal 31.01.2014 (All. 5.3).

#### PROVENIENZA VENTENNALE- LOTTO 1

- *Attuale proprietario del bene:*

- [REDACTED], piena proprietà 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 26.02.2013 Rep. n° 45891, Racc. n° 23600, reg.to ad Eboli (SA) il 28.02.2013 al n. 1317 serie 1T, trascritto alla CC.RR.II di Salerno il 28.02.2013 ai nn. 8156-6720 di formalità (All.6.3).

Dante causa: [REDACTED], piena proprietà 1/1 (bene personale).

- *Precedenti proprietari:*

- [REDACTED], piena proprietà 1/1 bene personale, in forza di scrittura privata con autentica di firma del Notaio [REDACTED] del 29.03.1984, Rep. n° 155887, Racc. n° 16679/137, reg.to a Salerno il 13.04.1984 al n° 4905 serie I, trascritto alla CC.RR.II di Salerno il 18.04.1984 ai nn. 10653-8996 di formalità (All. 6.2).

Dante causa: [REDACTED]  
[REDACTED] domiciliata in Nocera inferiore (SA) in Via Libroia n° 16.

- [REDACTED], quota 1/1 in forza di atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 19.01.1983, Rep. 20826, reg.to ad Agropoli al n. 158 serie I vol. 56, trascritto alla CC.RR.II di Salerno il 05.02.1983 ai nn. 3313-2849 di formalità (All. 6.1).

Danti causa: Coniugi (ciascuno per i propri diritti ma con il vincolo solidale tra loro per l'intero)

[REDACTED]  
[REDACTED]

Publicazione o riproduzione



Sussiste, pertanto, continuità nelle trascrizioni per oltre un ventennio antecedente al 31.10.2019, data di trascrizione del pignoramento presso la CC.RR.II. di Salerno ai nn.42854-32868 (All. 7).

### CRONISTORIA CATASTALE DELLA U.I.- LOTTO 1

**Dati identificativi e di classamento della u.i. oggetto di Proc. Esec., agg.ti al 27.06.2022:**

- Dal 9.11.2015, a seguito di inserimento in visura dei dati di superficie:

Sez.Urb.	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo/Piano	Categ.	classe	Consistenza	Sup. cat.le	R.C.
	10	130	2	Via Atrigna snc* Piano terra	A/3	1	4,5 vani	mq 71	€ 199.87

\* il civico rilevato all'atto dei sopralluoghi esperiti è il n° 10

- Dal 15.02.2011, a seguito di variazione nel classamento, pratica n. SA0097800:

Sez.Urb.	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo/Piano	Categ.	classe	Consistenza	Sup. cat.le	R.C.
	10	130	2	Via Atrigna snc Piano terra	A/3	1	4,5 vani		€ 199.87

- Dall'01.03.2010, con dati derivanti dalla diversa distribuzione degli spazi interni effettuata con pratica Docfa n. SA0101532:

Sez.Urb.	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo/Piano	Categ.	classe	Consistenza	Sup. cat.le	R.C.
	10	130	2	Via Atrigna* snc Piano terra	A/3	1	3,5 vani		€ 155.45

\* erroneamente indicata Via Artigna

- Dal 01.01.1992, a seguito di Variazione del quadro tariffario:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo/Piano	Categ.	classe	Consistenza	Sup. cat.le	R.C.
	10	130	2	Via Atrigna Piano terra	A/3	1	3,5 vani		L.311.000

\* erroneamente indicata Via Artigna

- Dal 19.09.1979, a seguito della sostituzione dei riferimenti di mappa, in atti dal 25.02.1979, variazione da scheda prot. n. 2 del 1979, data della costituzione in atti dal 30.06.1987:

Sez. urb.	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo/Piano	Categ.	classe	Consistenza	Sup. cat.le	R.C.
	10	130	2	Via Atrigna Piano terra	A/3	1	3,5 vani		L.378

\* erroneamente indicata Via Artigna

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

La situazione degli intestati, alla data della visura effettuata in data 27.06.2022 (All. 2.1), deriva dai seguenti atti:

- Dal 26.02.2013 [redacted] proprietà 1/1 – dati derivanti dall'atto del 26.02.2013 per Notar [redacted], Sede Eboli (SA), Rep. 45891.

- Dal 29.03.1984 e fino al 26.02.2013 [redacted] proprietà per 1/1 bene personale – dati derivanti da rettifica di intestazione all'attualità del 29.03.1984 relativa all'atto di vendita con autentica di firma per Notar [redacted], trascritto alla CC.RR.II. di Salerno il 18.04.1984 ai nn. 10653-8996 – voltura n. 5998.1/2010 – Pratica n. SA0098260, in atti dal 25.02.2010.

- Dal 19.09.1979 e fino al 29.03.1984 [redacted] – dati derivanti da Sostituzione riferimenti di mappa del 19.09.1979, in atti dal 25.02.1999- variaz. da scheda prot. n. 2 del 1979.

Situazione della unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19.09.1979:

N	Dati Identificativi			Dati di classamento						Dati derivanti da	
	Tipo	Anno	Protocollo	Z.C.	Microzona	Cat.	Cl.	Cosa	S.est.	R.C.	Costituzione del 19.09.1979 in atti dal 30.06.1987
1	P	1979	2			A00					

Indirizzo: località Atrigna, piano terra, partita 1000085

Si precisa che in atti catastali non figura il passaggio di proprietà tra i coniugi [redacted] [redacted] avvenuto con atto per Notar [redacted] del 19.01.1983, trascritto alla CC.RR.II. di Salerno il 5.02.1983 ai nn. 3313/2849.

**Corrispondenza catastale:** Dal confronto tra la scheda planimetrica presente in atti catastali prot. n. SA0103532 dell'01.03.2010 (All. 2.2) - che attualmente individua la u.i. censita nel NCEU del Comune di Rutino al foglio 10 con la p.lla 130 ed il sub 2, cat. A/3 (abitazione di tipo economico) consistenza 4,5 vani – e lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi esperiti nelle date del 06.05.2022 e del 15.06.2022 (All. 4.1 e 4.2), si evidenziano alcune discordanze di seguito elencate:

- 1) Lo spessore delle murature perimetrali non coincide con lo stato di fatto rilevato (rilevato cm 64, rappresentato circa cm 40);
- 2) La porta di ingresso su Via Atrigna, al civico n° 10, risulta attualmente ubicata nel soggiorno e non nella cucina, come rappresentato;

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



La u.i. sita al piano Terra, con ingresso ubicato al civico n. 10 di Via Atrigna, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che comprende altre u.i. sviluppate su 3 piani fuori terra, oltre al piano sottotetto (nel complesso sono presenti 6 unità a destinazione residenziale, compresa quella oggetto di esec. immobiliare, distribuite tra piano terra e secondo piano e 3 locali deposito ubicati al piano terra). Tale fabbricato presenta, quindi, parti comuni quali le facciate, i muri perimetrali e divisori, i solai, le travi portanti, il tetto di copertura e quant'altro secondo i proporzionali diritti alle parti comuni, tali considerate per legge e per destinazione (ex art. 1117 C.C.).

## SERVITU' - LOTTO 1

Non si segnala la esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto della presente procedura. Nell'atto di vendita per Notar ██████████ del 26.02.2013 (All.6.3), con cui il bene pervenne all'esecutato dalla signora ██████████, all'art. 3 "precisazioni" è riportato quanto segue: *"La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, così come costituite e richiamate nell'atto del Notaio ██████████ in data 29.03.1984"*. Nel corpo di quest'ultimo atto (All. 6.2) con cui la signora ██████████ vendette alla signora ██████████, oltre all'appartamento di cui al presente Lotto 1 (denunziato all'UTE di Salerno con scheda registrata il 19.09.1979 al n. 2 - all. 2.2.1) anche uno spiazzo di mq 186 (di cui si dirà relativamente al Lotto 2), viene riportato: *"in uno ad ogni diritto accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, servitù, nulla escluso od eccettuato, così come a lei pervenne in virtù di atto di acquisto per Notar ██████████ del 19.01.1983 regio ad Agropoli il 04.02.1983 al n. 158"*.

Infine nell'atto per Notar ██████████ del 1983 (All. 6.1), con cui il quartino e l'annesso spiazzo (di cui si dirà relativamente al Lotto 2) furono venduti dai coniugi ██████████ alla signora ██████████ viene precisato quanto segue *"la vendita viene fatta ed accettata con tutti i diritti, ragioni ed azioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed in uno ai proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del fabbricato per legge (ex art. 1117 c.c.) e per destinazione"*.

## STATO DI POSSESSO - LOTTO 1

La u.i., ubicata al piano terra della palazzina, risulta detenuta dal debitore esecutato (All. 1.2: verbale del custode giudiziario del 6 maggio 2022) ed è attualmente ingombrata da varie tipologie di beni mobili, essendo di fatto utilizzata per lo più come deposito.

## VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE- LOTTO 1

Il bene è dotato di accesso autonomo diretto su Via Atrigna al civico n° 10 e fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, comprendente altre u.i. al piano terra, oltre che al primo e secondo piano, in cui non risulta costituito un condominio.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI- LOTTO 1

Dall'esame del certificato ipotecario ventennale allegato al fascicolo e dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie effettuato su piattaforma telematica Sister in data 06.07.2022 (All. 7), risultano trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Capitale € 50.000,00** – Atto per Notar [REDACTED] del 26.02.2013 Rep. 45892/23601 iscritta presso la CC.RR.II. di Salerno il 28.02.2013 ai nn. 8157/664;

a favore di, quale creditore ipotecario,

[REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1;

contro, in qualità di debitore ipotecario,

[REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1;

Unità negoziale: NCEU comune di Rutino (SA) fg 10 p.lla 130 sub 2 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 4.5; Indirizzo Via Atrigna snc, piano Terra

### TRASCRIZIONI

- **Atto di pignoramento** – Tribunale di Vallo della Lucania del 07.10.2019, Rep. 1010/2019, trascritto presso la CC.RR.II. di Salerno il 31.10.2019 ai nn. 42854/32868;

a favore di

[REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1;

contro

[REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1;

Unità negoziali:

- 1) NCEU comune di Rutino (SA) fg 10 p.lla 130 sub 2 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 4.5; Indirizzo Via Atrigna snc, piano Terra;
- 2) NCEU comune di Rutino (SA) fg 10 p.lla 332, cat. C/6 (stalle, scuderia, deposito, dimora), consistenza mq 22; indirizzo Via Atrigna snc.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Si precisa che, in base alla zonizzazione del pre-vigente Programma di Fabbricazione, con annesso Regolamento edilizio approvato dal consiglio Comunale con Delibera n. 15 del 6 luglio 1970 e dalla Divisione IV della Prefettura di Salerno il 5 agosto 1970 n. 15224, l'area, ove attualmente ricade il fabbricato (che nelle tavole 1 e 3, recanti il timbro anno 1969, non è riportato) è indicata come zona C1 "Residenziale Progetto", i cui indici sono riportati nell'allegata Tabella dei tipi edilizi (all. 5.2.2).

Per quanto concerne, infine, l'inquadramento della predetta particella nell'ambito della Cartografia del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (Rischio frana, Pericolo frana ed Aree di attenzione), disponibile sul sito dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale dove, dal 2016, è confluito il distretto idrografico dell'ex Autorità di Bacino Sinistra Sele, sulla base delle verifiche effettuate dal sottoscritto, è risultato che l'area non è connotata a rischio da frana e non ricade nelle aree di attenzione; ricade, invece, nella classe di Pericolosità d'Ambito Pa2 Media della Carta della Pericolosità da Frana: per tali aree, in base all'art 40 delle norme di attuazione del PSAI, in caso di eventuali interventi di tipo edilizio a farsi, è prevista la necessità di predisporre uno studio geologico di dettaglio (all. 5.2.4).

## REGOLARITA' EDILIZIA- LOTTO 1

Breve premessa: il contenuto del presente paragrafo sarà riferito alla u.i., sita al piano terra, censita nel NCEU al foglio 10 p.lla 130 sub 2 cat. A/3, di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente procedura e, solo marginalmente, interesserà l'intero fabbricato.

Tale procedura, in danno dell'esecutato, ha origine dal pignoramento trascritto sul bene alla CC.RR.II. di Salerno in data 31.10.2019 ai nn. 42854/32868, con ragioni del credito che non sono antecedenti alla data ultima prevista dalle varie leggi sul condono (ottobre 2003), condizione quest'ultima che consentirebbe all'aggiudicatario del bene (e ciò vale solo per gli immobili oggetto di procedure esecutive), in presenza di eventuali illeciti edilizi, di riaprire i termini del condono e presentare una domanda in sanatoria entro 120 gg dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale.

Con il decreto semplificazioni n. 76 del 2020, convertito con modificazioni dalla Legge n. 120, è stato modificato l'art 9 bis del T.U.E. (380/01) con l'introduzione di un nuovo comma (1 bis) in materia di titolo di legittimità dell'immobile che testualmente recita: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"*.

La conformità di un immobile è la rispondenza dello stato attuale alle norme di legge vigenti di carattere generale e settoriali, con riferimento a tutte le pratiche edilizie, che ne legittimano e disciplinano la sua configurazione fisica. Ogni titolo edilizio, corredato dai relativi elaborati grafici e descrittivi, andrebbe valutato nella sua unitarietà, al fine di poterne esprimere un sereno e completo giudizio di conformità edilizia ed urbanistica.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

In riscontro alla seconda istanza di accesso agli atti trasmessa via PEC dal sottoscritto all' Ufficio Tecnico del comune di Rutino (SA) in data 04.04.2022 ed acquisita al protocollo dell'ente con il n. 1849 (All. 5.2) in data 23.05.2022, è stata inviata al sottoscritto, via PEC, dalla stessa Responsabile dell'U.T.C. di Rutino, prot. 2709, una comunicazione relativa agli estremi delle pratiche edilizie rinvenute presso l'Archivio Comunale, invitando il sottoscritto a contattare l'Ufficio, al fine di concordare un appuntamento per la visione ed eventuale estrazione di copia degli atti.

Sono state rinvenute le seguenti pratiche:

- 1) Licenza edilizia n. 43 del 23.09.1977 e relativa documentazione grafica;
- 2) Istanza di Concessione in sanatoria n. 91 del 30.09.1986;
- 3) Concessione edilizia n. 390 prot. 1860 del 1994, inerente alla realizzazione di un garage, ai sensi della Legge n. 122/89, di cui meglio si dirà relativamente al Lotto 2.

Nel corso del sopralluogo esperito presso la sede del comune di Rutino in data 26.05.2022, lo scrivente ha potuto prendere visione delle summenzionate pratiche edilizie accertando che la Licenza edilizia n. 43 del 23.09.1977, di cui al punto 1), è stata rilasciata ai sigg. [REDACTED], proprietari di un appezzamento di terreno sito in Rutino al foglio 10 p.lla 81, per la sistemazione dell'area con costruzione di muri di cinta in calcestruzzo cementizio e di n° 2 pilastri per la posa in opera di cancello in ferro.

La Istanza di Concessione in sanatoria n. 91 del 30.09.1986 riguarda, invece, una pratica di condono ai sensi della Legge 47/85, che non risulta essere stata completata, presentata a nome di [REDACTED], relativamente ad un appartamento sito al 2° piano con un locale ripostiglio al piano terra, realizzato sulla p.lla 130 del foglio 10, della sup. utile di mq 99,57 ed un volume di mc 300, rientrante nella tipologia 3 della prima fascia, la cui oblazione era stata determinata in £ 2000/mq.

Sono state visionate, inoltre, altre pratiche di condono: la n. 87 per 2 locali terranei di mq 50 sulla p.lla 130, anch'essa non completata a nome di [REDACTED], la n. 88 per un deposito sulla p.lla 179 anch'essa non completata ed infine, una pratica di condono n. 90 a nome di [REDACTED] sulla p.lla 21 per l'ampliamento di un fabbricato e cambio di destinazione d'uso.

Le ricerche dei titoli edilizi abilitativi sono state effettuate oltre a nome di [REDACTED] (proprietari originari) anche a nome di [REDACTED] (prop. attuale).

Tali ricerche hanno dato esito negativo e per tale motivo, la u.i. di cui trattasi, è da intendersi essere stata realizzata in assenza di un titolo edilizio.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate è evidente che l'unica via esperibile per regolarizzare la posizione edilizia ed urbanistica del bene (della sup. utile di mq 55,51 per una volumetria calcolata di circa mc 240) è quella di ricorrere ad un accertamento di doppia conformità, ai sensi dell'art 36 del DPR 380/01, finalizzato all'acquisizione di un titolo in sanatoria, verificando cioè che il bene sia conforme agli strumenti urbanistici in vigore al momento dell'abuso (Regolamento edilizio ed annesso Programma di Abilitazione 1970) ed al momento di richiesta della sanatoria (D.P.R. n. 31 agosto del 1985).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

I costi relativi all'accertamento di conformità, da presentare ai sensi dell'art 36 DPR 380/01, sono:

€ 200,00 per diritti di segreteria per rilascio Permesso di costruire fino a mc 500,00 + Contributo di costruzione (commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione che verranno aggiornati dal Comune in conformità alle relative disposizioni regionali nonché al costo di costruzione) che verrà determinato dalla Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'atto dell'esame della pratica, in conformità di quanto disposto dagli artt. 16 e 17 del T.U 380/01 + Spese tecniche per la presentazione di un titolo in sanatoria (con allegati descrittivi e grafici), quantificabili approssimativamente in € 2.000,00, per un ammontare di € 2.200,00.

Per quanto concerne la documentazione necessaria per lo svincolo idrogeologico dell'area, essa risulta già essere stata prodotta ed allegata al fascicolo di una pratica di condono relativa ad una u.i. facente parte del fabbricato, sebbene la stessa pratica non sia stata completata con il rilascio di un titolo abilitativo in sanatoria, così come verificato dalla Responsabile dell'UTC del comune di Rutino, durante gli accessi eseguiti.

Agli atti comunali, inoltre, non è stato rinvenuto neanche il certificato di abitabilità/agibilità; in merito a quest'ultimo ed al suo avvenuto rilascio o meno, lo scrivente Esperto riporta il contenuto dell'orientamento giurisprudenziale prevalente: *"il titolo edilizio ed il certificato di abitabilità/agibilità sono collegati a presupposti diversi e non sovrapponibili, dato che il certificato di abitabilità/agibilità ha la funzione di accertare che l'immobile al quale si riferisce è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, mentre il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche è oggetto della specifica funzione del titolo edilizio"*.

Si fa presente che il nuovo D. Lgs 222/2016 ha introdotto la Segnalazione Certificata di Agibilità. Essa non può più essere richiesta al comune con istanza ma è stata privatizzata, ponendo l'obbligo a carico del soggetto interessato stesso, il quale dovrà incaricare un professionista che dovrà presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità, asseverando la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati e corredando la pratica di tutti i documenti occorrenti quali certificato di collaudo statico (con costi variabili a seconda del professionista ed in base alla tipologia ed all'entità delle opere oggetto di verifica) per tutte le tipologie ed interventi strutturali, ad eccezione della dichiarazione di rispondenza relativa alle opere di riparazione e ad interventi locali, dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale, la dichiarazione della impresa installatrice di conformità degli impianti installati alla normativa vigente ed ove previsto il collaudo degli stessi.

E' evidente che per gli immobili risalenti nel tempo e privi di abitabilità si porranno 2 problemi per il professionista chiamato ad attestare l'agibilità: l'assenza di un collaudo statico e l'assenza dei requisiti di conformità impiantistica e di risparmio energetico. Per quanto riguarda il collaudo statico, trattandosi di un edificio di vecchia costruzione le cui unità ai vari livelli sono state oggetto di interventi nel tempo, il sottoscritto esperto ritiene che le indagini propeedeutiche finalizzate al suo rilascio vanno condotte unitariamente sull'intero immobile, con spese quindi, che potrebbero essere ripartite fra i vari proprietari

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

delle unità immobiliari ed al momento di difficile quantificazione; con riferimento agli impianti, in linea generale, è possibile acquisire le dichiarazioni di rispondenza o di conformità di quelli realizzati prima del DM 37/2008 (elettrico, idrico-sanitario, per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere).

Sulla base di quanto precede si riportano i costi indicativi per la presentazione della S.C.A.:

- Onorario e spese per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, completa di tutta la documentazione richiesta tra cui il collaudo statico (il cui costo si compone della parcella del tecnico più le spese per le prove sui materiali e le strutture che saranno scelte dal collaudatore): € 4.500,00 (valore indicativo)

## STIMA DEL LOTTO 1

**LOTTO 1** – Comune di Rutino (SA) Via Atrigna n°10: Appartamento composto da soggiorno, stanza da letto con annesso wc, cucina ed un ambiente suddiviso, a mezzo parete divisoria in legno, in 2 parti, di cui una funge da dispensa e l'altra da corridoio che immette in un bagno

L'appartamento è ubicato in Via Atrigna n° 10, strada di ridotta sezione a servizi dei fabbricati presenti nella zona, di media ed accentuata pendenza, con innesto dalla S.S. 18, rispetto alla quale risulta sottoposta in quota. I principali servizi ricadono nelle immediate vicinanze della centralissima Piazza Vittorio Veneto, a circa 200-300m di distanza dalla u.i.

### IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI

NCEU del Comune di Rutino, Via Atrigna snc\*, fg 10 p.lla 130 sub 2 cat. A/3, classe 1, piano T, vani 4,5, Sup. Cat. mq 71, R.C. € 199,87

\*il civico riscontrato all'atto dei sopralluoghi è il n° 10

Il più probabile valore venale della u.i. oggetto della presente relazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (tipologia, posizione, orientamento ecc.) e delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è ubicata (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, servizi), è stato attribuito utilizzando il metodo comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico sarebbe disposto ad offrire per un bene surrogabile a quello in esame.

La disponibilità di informazioni attendibili sugli effettivi prezzi di mercato degli immobili può consentire di risalire, per confronto, al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, noti i prezzi di immobili analoghi, il più probabile valore di mercato è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario e più precisamente:

$V_{nd} = S * P$  dove  $V_{nd}$  = valore di mercato dell'immobile; S= superficie dell'immobile; P= prezzo

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

La ricerca dei prezzi di mercato degli immobili è stata espletata presso le Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Rutino, Agropoli e Vallo della Lucania e con riferimento a beni con caratteristiche costruttive, funzionali, estetiche e posizionali simili a quelle del bene oggetto di stima.

Dalla ricerca effettuata è scaturito un valore di mercato medio pari ad € 550,00/mq

Tale valore di mercato è stato, poi, confrontato per destinazione d'uso e localizzazione degli immobili, con i prezzi di mercato forniti dall'OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 2° semestre del 2021 e con riferimento all'area in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione.

Nella seguente Tabella Omi, si riportano pertanto i valori di mercato unitari min e max dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

### Tabella Omi

**Risultato interrogazione:** Anno 2021 - Semestre 2

**Provincia:** Salerno; **Comune:** Rutino

**Fascia/zona:** Centrale / CENTRO URBANO

**Codice zona:** B1- **Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale

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	870	L	1,9	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,8	2,2	L
Ville e Villini	Normale	800	930	L	2,1	2,7	L
Box	Normale	350	470	L	1,5	1,9	L

La Tabella, con riferimento agli immobili ricadenti nel comune di Rutino, codice zona B1 a destinazione residenziale, riporta, come valori di mercato Min e Max (anno 2021, 2° semestre), per la tipologia Abitazioni di tipo economico, qual è quella in cui risulta iscritta la u.i. oggetto di valutazione, valori compresi tra € 550,00 ed € 800,00 (media € 675,00).

Dal confronto e media tra il valore medio ricavato dagli agenti immobiliari che operano nella zona (media € 550,00/mq) e quello ottenuto dai valori di mercato forniti dall'OMI, è stato possibile determinare il valore di mercato unitario per la u.i. oggetto di stima, in zona Centro Urbano del comune di Rutino, nella misura di € 612,50 €/mq.

### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Sulla base dei criteri generali, indicati nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 "Norme Tecniche per la valutazione della superficie catastale delle u.i. a destinazione ordinaria", è stata determinata la superficie convenzionale vendibile (SCV), per lo più utilizzata per gli immobili a destinazione residenziale. Essa è ottenuta sommando 1) le superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono

È pubblicata e  
ripubblicazione o ripro

computati per intero, fino ad uno spessore max di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore max di cm 25; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di balconi, terrazzi, loggiati, portici ecc.; 3) le quote percentuali delle superfici pertinenziali della u.i.

Nel caso in esame sono stati adottati i seguenti coefficienti:

Soggiorno	1.00
Stanza da letto	1.00
We	0.90
Cucina	0.95
Ambiente (dispensa + corridoio)	1.00
Bagno	0.95

### VALORE DI MERCATO UNITARIO DELL'IMMOBILE

Sulla base delle considerazioni svolte, tenuto conto del particolare momento di stagnazione del mercato immobiliare, delle ricerche di mercato eseguite consultando i dati dell'OMI e delle Agenzie Immobiliari che operano nel settore, è stato determinato il valore venale della u.i. come se fosse in condizioni ordinarie e poi, lo stesso, è stato adeguato per tener conto delle attuali condizioni generali della u.i. e dell'immobile ove essa è ubicata.

Pertanto, stabilito il valore di mercato pari ad € 612,50/mq e moltiplicandolo per la superficie convenzionale, così come determinata nel calcolo della consistenza rip a pag. 17 pari a mq 70.85 si è ottenuto il più probabile valore venale o di mercato della u.i. in esame:

$$VM = p \times S_{conv} \text{ da cui}$$



Valore di Mercato della u.i.: € 612,50 x mq 70.85 = € 43.395,62

Il valore di mercato ottenuto è però riferito ad una u.i. in condizioni ordinarie di manutenzione e conservazione; il sottoscritto, però, per tener conto del mediocre stato di conservazione e manutenzione rilevato all'atto dei sopralluoghi esperiti e ciò, sia con riferimento al fabbricato in generale che, nello specifico, per quanto attiene ai lavori a farsi entro la proprietà esclusiva, ritiene di poter detrarre dal valore di mercato, come determinato, una percentuale di spesa pari al 20%, per eseguire i lavori di tinteggiatura di tutti gli ambienti, sostituzione degli infissi interni esistenti e posa in opera di quelli mancanti, il rifacimento degli impianti installati ed ogni altro lavoro di rifinitura.

Di conseguenza il valore di mercato da attribuire all'immobile è:

$$€ 43.395,62 - 20\% \text{ di } € 43.395,62 \text{ (pari ad } 8.679,12) = € 34.716,50.$$

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Per addivenire infine al valore da porre a base d'asta, si apportano le ulteriori e dovute decurtazioni al valore di mercato ottenuto, in considerazione delle regolarizzazioni a farsi sotto il profilo urbanistico-edilizio e più precisamente:

1. Regolarizzazioni catastali: Mappale del fabbricato e docfa di aggiornamento della u.i. € 1.700,00 (l'importo comprende le spese tecniche + diritti di segreteria per la presentazione delle pratiche);
2. Presentazione istanza di accertamento di conformità per l'acquisizione di un titolo abilitativo in sanatoria: € 2.000,00 (spese tecniche) + € 200,00 (per diritti di segreteria per rilascio Permesso di costruire fino a mc 500,00) + Contributo di costruzione (commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, che verrà determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico all'atto dell'esame della pratica in conformità di quanto disposto dagli artt. 16 e 17 del T.U 380/01;
3. Onorario e spese per la presentazione della Segnalazione Certificato di Agibilità, completa di tutta la documentazione richiesta, ivi compreso il collaudo statico € 4.500,00 (valore indicativo),

per un ammontare di € 8.400,00.

Traendo le conclusioni, il valore da porre a base d'asta è:

€ 34.716,50 - € 1.700,00 (1) - € 2.200,00\*(2) - € 4.500,00 (3) = € 26.316,50 che si arrotondano, data l'approssimazione della stima, ad € **26.000,00**.

**VALORE a base d'asta del LOTTO 1= € 26.000,00 (\*)**  
(dicansi euro ventiscimila/00)

(\*) Nell'importo non è compreso il contributo di costruzione che verrà determinato dalla Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'atto dell'esame della pratica, in conformità di quanto disposto dagli artt. 16 e 17 del T.U 380/01. Tale contributo sarà commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, da stabilirsi con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle che la regione definisce per classi di comuni in funzione di determinati parametri, nonché al costo di costruzione.

Infine, qui di seguito, si riportano indicativamente gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

### **ONERI DI CANCELLAZIONE**

- Spese vigenti per la cancellazione della ipoteca volontaria pari ad € 35,00;
- Cancellazione di n° 1 atto di pignoramento: Imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 +  
tassa ipotecaria € 35,00 per un totale di € 294,00 (s.e. & o.)

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## LOTTO N° 2

### DATI GENERALI ED UBICAZIONE DEL GARAGE IN VIA ATRIGNA SNC

Locale garage sito in Via Atrigna snc; l'area ove ricade il bene si sviluppa su 2 piani a dislivello, entrambi dotati di cancelli di ingresso diretto su Via Atrigna: uno costituito dall'area antistante e latistante al cancello di ingresso e dalla breve rampa di accesso lastricata in pietra che conduce al locale garage dotato di piccolo vano deposito retrostante e l'altro, soprastante al garage, comprendente, oltre ad un'area, anch'essa lastricata in pietra, in cui dimorano piante da frutto con aiuole sparse delimitate da bordure perimetrali in elementi laterizi, la parte pavimentata in gres che si sviluppa sul lastrico di copertura del garage.

**Id. catastali attuali:** NCEU del Comune di Rutino (SA) fg 10 p.lla 332, Via Atrigna snc, piano terra, C/6 (box, autorimesse ecc.), classe 7, consistenza mq 22, sup. cat. mq 30, R.C. € 34,09 (All. 2.3).

### CONFINI - LOTTO 2

La p.lla 332, ove ricade il garage, nel suo insieme confina a Nord con i mappali 116 e 118, ad est con il mappale 292, a Sud con Via Atrigna (ove sono ubicati i 2 ingressi) e ad Ovest con il mappale 166.

Il garage, sottoposto in quota rispetto a Via Atrigna, confina a Nord, Est e Sud con terrapieno e ad ovest con la rampa di accesso al garage, che si diparte dalla predetta via (All. 2.3 e 2.4).

### DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

ALL. 3 ↪ 3.2: REPORT FOTOGRAFICO E ALL. 4 ↪ 4.3: RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



Ortofoto con individuazione del lotto 2 e del garage

Pubblicazione o riproduzione

Il lotto, ove ricade la u.i., è ubicato in Via Atrigna, strada con origine dalla soprastante S.S. 18 che disimpegna, con andamento tortuoso, i fabbricati sorti nella zona, situata a breve distanza dalla centralissima Piazza Vittorio Veneto, nel cuore del comune di Rutino. Il contesto urbano è costituito da case articolate su 2 o 3 piani con le facciate principali che prospettano su Via Atrigna.

La particella è articolata su 2 piani a dislivello ciascuno dotato di cancelli di ingresso diretto, su Via Atrigna: uno, ubicato al piano sottostrada, che comprende oltre al locale garage con annesso retrostante deposito, la rampa esterna scoperta di accesso lastricata in pietra e l'area di forma triangolare in battuto di cemento antistante e latistante al cancello in ferro di ingresso e l'altro, in posizione rialzata rispetto a Via Atrigna (che nel tratto a Sud in cui lambisce il lotto presenta una pendenza compresa tra l'8 ed il 9%), anch'essa dotata di cancello di ingresso in ferro del tipo scorrevole che comprende, oltre ad un'area scoperta, anch'essa lastricata in pietra, ove dimorano alcune piante da frutto con aiuole dotate di bordure perimetrali in elementi laterizi, anche la porzione di area pavimentata in gres, che si sviluppa sul lastrico di copertura del garage. Su tale lastrico, attualmente, insiste un serbatoio di accumulo di acqua potabile, utilizzato dal debitore esecutato oltre che da terzi.



Particolari del cancello di ingresso all'area soprastante il garage e del muro perimetrale su Via Atrigna

La struttura portante del garage, che da un esame visivo esterno si presenta integra, è in calcestruzzo con orizzontamento di copertura di tipo latero-cementizio, il cui estradosso è stato pavimentato con lastrelle in gres, come già detto nella parte che precede; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il locale garage, attualmente ingombro di materiali edili, si apre su un'area di circa

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



16 ed un'altezza utile, misurata tra pavimento e soffitto, di m 2.42 ed ospita, nella parte retrostante, un piccolo locale deposito di circa mq 4, ricavato nell'ambito della stessa volumetria, a mezzo parete divisoria in forati laterizi, anch'essa intonacata e tinteggiata. La facciata principale del garage, munita di porta in ferro a 2 ante battenti, è rivestita in pietra di porfido dello stesso tipo di quella utilizzata per la pavimentazione esterna e per il rivestimento dei muri perimetrali, muniti di soprastante recinzione in ferro, che delimitano il lotto su tutti i lati.

Il locale, internamente, prende aria e luce da 3 piccole aperture di ridotte dimensioni (una nel garage e 2 nel locale deposito) munite di grate in ferro, che presentano il lato inferiore a circa m 2.00 dal pavimento. Trattasi di luci ingredienti, dalle quali non è possibile l'ispezionare ed il prospicere, anche se sulla stessa proprietà dell'esecutato.

#### IMPIANTI

Il locale garage non è allacciato alla rete elettrica: attualmente presenta un precario impianto costituito da fili passanti in canaline esterne in plastica, con vari punti luce (neon o lampadine) ed un quadro elettrico di cantiere, collegato all'occorrenza, ad un gruppo elettrogeno.

Il locale non è dotato di allaccio alla rete idrica; lateralmente alla porta di ingresso è presente un punto di adduzione dell'acqua, collegato, attraverso tubi esterni di ridotta sezione, alla rete idrica dell'appartamento di proprietà dell'esecutato. Per tutto quanto non precisato si rinvia al rilievo fotografico che, meglio di ogni altra analitica descrizione, rappresenta un chiaro quadro dello stato di fatto (All. 3.2- foto da 1 a 12).



Cancello di ingresso alla rampa del garage - Piano sottostrada

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Il calcolo della consistenza è riferito allo stato di fatto della u.i., rilevato nel corso dei sopralluoghi esperiti nelle date del 06.05.2022 e del 15.06.2022 (All. 1.2):

Destinazione	Sup. Netta mq	Sup. Lorda mq	Coefficiente	Sup. Convenzionale mq	H	Piano
<b>GARAGE</b>						
Locale garage	15.98	18.60	1.00	18.60	2.42	sottostrada
Deposito retrostante	4.15	6.00	0.50	3.00	2.42	"
Area scop. comprendente la rampa di accesso al garage e l'area antistante e latistante al cancello di ingresso	48.24	51.74	0.10	5.17	-	"
Area scoperta soprastante al garage dotata anch'essa di cancello	92.40	97.18	0.10	9.72	-	T
<b>TOT.</b>	160.77 Comprende anche il lastrico di copertura del garage di circa mq 36	173.52 Comprende anche il lastrico di copertura del garage di circa mq 37 (con metà dello spessore del muro di confine)		<b>36.49 mq</b> di cui -mq 21.60 garage -mq 14.89 aree scop.		

TITOLARITA' - LOTTO 2

La piena proprietà (1/1) del bene oggetto di espropriazione costituito da un locale garage sito in Via Atrigna snc del comune di Rutino, è pervenuta all'esecutato signor [REDACTED] con atto per Notaio [REDACTED] del 26.02.2013 Rep. n. 45891, Raccolta n. 23600, Reg.to ad Eboli il 28.02.2013 al n. 1317 Serie IT, trascritto alla CCRR II. di Salerno il 28.02.2013 ai nn. 8156-6720 (All. 6.3).

La u.i., così come riportata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, viene posta in vendita per il diritto di piena proprietà (quota di 1/1) in capo a [REDACTED] come sopra generalizzato, con i seguenti identificativi catastali:

NCEU Rutino (SA), Via Atrigna snc, piano T, fg 10 p.lla 332, cat. C/6, classe 7, cons.mq 22, sup. cat. mq 30, R.C. € 34,09 (All. 2.2).

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- Attuale proprietario del bene:

- [REDACTED], piena proprietà 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 26.02.2013 Rep. n° 45891, Racc. n° 23600, reg.to ad Eboli (SA) il 28.02.2013 al n. 1317 serie 1T, trascritto alla CC.RR.II. di Salerno il 28.02.2013 ai nn. 8156-6720 di formalità (All.6.3).

Dante causa: [REDACTED], piena proprietà 1/1 (bene personale)

- Precedenti proprietari:

- [REDACTED], piena proprietà 1/1 bene personale, in forza di scrittura privata con autentica di firma del Notaio [REDACTED] del 29.03.1984 Rep. n° 155887, Racc. n° 16679/137, reg.to a Salerno il 13.04.1984 al n° 4905 serie I, trascritto alla CC.RR.II. di Salerno il 18.04.1984 ai nn. 10653-8996 di formalità (All. 6.2).

Si precisa che la sig.ra [REDACTED] ha realizzato il locale garage a mezzo concessione edilizia n. 390 del 10.08.1994; nel corpo dell'atto per Notaio [REDACTED] l'area acquistata dalla signora [REDACTED] dalla signora [REDACTED] viene descritta "come un piccolo spazio di forma rettangolare di circa mq 186, annesso al quartino (Lotto 1), riportato in catasto alla partita 844 foglio 10 p.lla 167 are 1.50, R.D. £ 7.35 R.A. 1,65 e foglio 10 p.lla 168 mq 36, R.D. £ 2.34 e R.A.£ 0,90".

Dante causa: [REDACTED] domiciliata in Nocera inferiore (SA) in Via Libroia n° 16.

- [REDACTED], quota 1/1, in forza di atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 19.01.1983, Rep. 20826, reg.to ad Agropoli al n. 158 serie I vol. 56, trascritto alla CC.RR.II. di Salerno il 05.02.1983 ai nn. 3313-2849 di formalità (All. 6.1).

Si precisa che la sig.ra [REDACTED] ha acquistato lo spazio annesso al quartino (Lotto1) con il summenzionato atto per Notar [REDACTED] del 1983; nel corpo di tale atto l'area acquistata dalla signora [REDACTED], quale accessorio del quartino (Lotto 1), viene descritta come "un piccolo spazio di forma rettangolare avente una lunghezza di ml 18 ed una larghezza di ml 8,30, ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato.....indicato nel tipo di frazionamento (n. 6 del 1982 All.) al foglio 10 p.lla 81/c (poi 167) di are 1.50 e 82/b (poi 168) di centiare 36".

Danti causa e proprietari originari: Coniugi (ciascuno per i propri diritti ma con il vincolo solidale tra loro per l'intero) [REDACTED]

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Sussiste, pertanto, continuità nelle trascrizioni per oltre un ventennio antecedente al 31.10.2019, data di trascrizione del pignoramento presso la CC.RR.II. di Salerno ai nn.42854-32868 (All. 7.).

## CRONISTORIA CATASTALE DELLA U.I. - LOTTO 2

**Dati identificativi e di classamento della u.i. oggetto di Proc. Esec., agg.ti al 27.06.2022:**

- Dal 9.11.2015, a seguito di inserimento in visura dei dati di superficie:

Sez.Urb.	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo/Piano	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. cat.le	R.C.
	10	332		Via Atrigna snc Piano terra	C/6	7	mq 22	Mq 30	€ 34,09

- Dall' 08.02.2011, a seguito di variazione nel classamento, pratica n. SA0081319 :

Sez.Urb.	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo/Piano	Categ.	classe	Consistenza	Sup. cat.le	R.C.
	10	332		Via Atrigna snc Piano terra	C/6	7	mq 22		€ 34,09

- Dal 10.03.2010, con dati derivanti dalla costituzione effettuata con pratica Docfa n. SA0120415:

Sez.Urb.	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo/Piano	Categ.	classe	Consistenza	Sup. cat.le	R.C.
	10	332		Via Atrigna snc Piano terra	C/6	6	mq 20		€ 25,82

La situazione degli intestati, alla data della visura effettuata (27.06.2022), deriva dai seguenti atti:

- Dal 26.02.2011 [redacted] proprietà 1/1 – dati derivanti dall’atto del 26.02.2013 per Notar [redacted] Sede Eboli (SA), Rep. 45891.
- Dal 10.03.2010 [redacted] proprietà 1/1 bene personale– dati derivanti dalla sopra citata Costituzione pratica n. SA0120415.

Si precisa che in atti catastali non figura il passaggio di proprietà, tra i coniugi [redacted] [redacted] avvenuto con atto per Notar [redacted] del 19.01.1983, trascritto alla CC.RR.II. di Salerno il 5.02.1983 ai nn. 3313/2849.

**Corrispondenza catastale:** Dal confronto tra la scheda planimetrica presente in atti catastali prot. n. SA0120415 del 10 .03.2010 (All. 2.4) - che attualmente individua la u.i. censita nel NCEU del comune di Rutino al foglio 10 con la p.lla 332, cat. C/6 (box, autorimesse ecc.) consistenza mq 22– e lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi esperiti nelle date del 06.05.2022 e del 15.06.2022, ai nn. 12/13, si evidenziano alcune discordanze qui di seguito elencate:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

1) La linea di confine tra la p.lla 332 (ex p.lle 167 e 168) e le p.lle 116 e 118 ubicate a Nord del lotto, come risulta dal rilievo topografico eseguito in data 15.06.2022 (All. 4.1), è di fatto arretrata di circa m 3.00 rispetto a come rappresentata in mappa e ciò comporta una riduzione della superficie di detta particella (p.lla 332) che, nell'intero, catastalmente, è riportata di mq 186;

conseguentemente

2) la rappresentazione del fabbricato nel mappale (All. 2.3) e nel docfa di costituzione (All. 2.4), dove fra l'altro non è stata riportata la corte scoperta che insiste al livello del lastrico di copertura del garage, non rispecchiano lo stato dei luoghi.

Le descritte difformità non consentono, quindi, di poter attestare la regolarità catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale rilevato sul posto, durante i sopralluoghi esperiti.

Tali difformità sono regolarizzabili presentando al catasto un nuovo tipo mappale ed un docfa di aggiornamento della planimetria della u.i. oggetto di procedura esecutiva.

Onorario e Spese per la regolarizzazione catastale (nuovo tipo mappale e docfa di aggiornamento della planimetria del bene): € 2.000,00 (ivi compresi i diritti per l'acquisizione del modello 51 e per la presentazione del tipo mappale e i diritti per la presentazione della planimetria aggiornata del bene mediante docfa).

---

#### ESISTENZA CONTRATTI- LOTTO 2

Dalle 2 attestazioni rilasciate via PEC dall'Agenzia delle Entrate (All. 5.4) nelle date del 08.04.2022 (Reg. Uff. n. 98860) e del 22.04.2022 (Reg. Uff. n. 112848), dietro istanza presentata via PEC dal sottoscritto in data 04.04.2022 acquisita dall'ente con il prot. 98229, relativamente alla u.i. oggetto di esec. immobiliare ed ai soggetti ivi indicati, non risultano contratti di locazione registrati anteriormente e posteriormente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 31.10.2019 e fino ad oggi.

---

#### PARTI COMUNI - LOTTO 2

La u.i. è ubicata in un lotto che presenta alcune parti comuni quali i muri perimetrali con soprastante recinzione in ferro, che lo separano da Via Atrigna (a Sud) e dalle p.lle finitime 166 (ad Ovest), 116 e 118 (a Nord) e 252 (ad Est).

---

#### SERVITU' - LOTTO 2

Non si segnala la esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto della presente procedura. Nell'atto di vendita per Notar ██████████ del 26.02.2013 (All.6.3), con cui il bene pervenne al possesso della signora ██████████, all'art. 3 "precisazioni" è riportato quanto segue: "La vendita comprende i

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, così come costituite e richiamate nell'atto del Notaro [REDACTED] in data 29.03.1984". Nel corpo di quest'ultimo atto (All. 6.2), con cui la signora [REDACTED] vendette alla signora [REDACTED], oltre all'appartamento (Lotto 1) anche lo spiazzo di mq 186 (attuale p.lla 332 dove insiste il garage), viene precisato: "in uno ad ogni diritto accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, servitù, nulla escluso od eccettuato così come a lei pervenne in virtù di atto di acquisto per Notar [REDACTED] del 19.01.1983 reg.to ad Agropoli il 04.02.1983 al n. 15".

Infine nell'atto per Notar [REDACTED] del 1983 (All. 6.1), con cui il quartino (Lotto 1) e l'annesso spiazzo (dove insiste attualmente il garage) furono venduti dai coniugi [REDACTED] alla signora [REDACTED], viene precisato quanto segue "la vendita viene fatta ed accettata con tutti i diritti, ragioni ed azioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed in uno ai proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del fabbricato per legge (ex art. 1117 c.c.) e per destinazione".

#### STATO DI POSSESSO - LOTTO 2

Il locale garage è nella disponibilità del debitore esecutato e risulta attualmente ingombro da varie tipologie di beni mobili, essendo utilizzato come deposito.

#### VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE- LOTTO 2

Non sono stati rilevati vincoli o oneri di natura condominiale per le ragioni innanzi esposte.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI- LOTTO 2

Dall'esame del certificato ipotecario ventennale allegato al fascicolo e dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, effettuato su piattaforma telematica Sister in data 06.07.2022 (All. 7), risultano trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **TRASCRIZIONI**

- **Atto di pignoramento** - Tribunale di Vallo della Lucania del 07.10.2019 Rep. 1010/2019 trascritto presso la CC.RR.II di Salerno il 31.10.2019 ai nn. 42854/32868;

##### **a favore di**

[REDACTED], per il diritto di proprietà e la quota di 1/1;

##### **contro**

[REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

### Unità negoziali:

- 1) NCEU comune di Rutino (SA) fg 10 p.lla 130 sub 2 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 4,5; Indirizzo Via Atrigna snc, piano Terra;
- 2) NCEU comune di Rutino (SA) fg 10 p.lla 332, cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) consistenza mq 22; indirizzo Via Atrigna snc.

### **ONERI DI CANCELLAZIONE**

- **Cancellazione di n° 1 atto di pignoramento:** Imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + taxa ipotecaria € 35,00 per un totale di € 294,00 (s.e. & o.).

### **NORMATIVA URBANISTICA - QUADRO VINCOLISTICO LOTTO 2**

Dal certificato di destinazione urbanistica trasmesso via PEC dalla Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rutino in data 23.05.2022 (all. 5.2.1), ritirato dal sottoscritto presso la sede comunale in data 26.05.2022, previo pagamento dei diritti di segreteria ed apposizione della marca da bollo, in riscontro ai punti 1 e 6 (inquadramento urbanistico e quadro vincolistico) della istanza inviata via PEC dal sottoscritto in data 04.04.2022 e con riferimento alla particella 332 del foglio 10, ove ricade il bene oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Via Atrigna snc censito nel NCEU del comune di Rutino al fg 10 p.lla 332 cat. C/6 (stalle, box, autorimesse ecc.), risulta quanto segue:

- la particella 332 del foglio 10 ricade in zona B "Centro Urbano" del P.R.G. vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 28.06.1985 e con D.P. della Giunta Regionale Campania n. 3699 del 30.04.1986.

Estratto norme di attuazione: Indice di fabbricazione fondiario 1,5 mc/mq; Indice di copertura del lotto pari ad  $\frac{1}{2}$ ; Distanza dai confini m. 5,00; Distanza tra i fabbricati m. 10,00; Altezza massima m. 10,50.

- **Vincoli:**
  - l'area NON ricade in zona SIC (Siti di interesse comunitario - Zona speciale di conservazione);
  - l'area NON ricade in zona ZPS (Zone di protezione speciale);
  - l'area NON è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 142 del D. lgs 42/2004 e s.m.i.;
  - l'area RICADE in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico (L.R. 11/1996 e succ. L.R. 3/2017);
  - l'area non ricade in zona di rispetto cimiteriale;
  - l'area è classificata sismicamente in zona 3, zona che può essere soggetta a forti terremoti ma rari (Ord. del Cons. dei Ministri n. 3274/2003);
  - l'area RICADE nel perimetro urbano.

Inoltre, in un successivo accesso concordato per le vie brevi con la Responsabile dell'Ufficio per il giorno 15.06.2022, è stata acquisita documentazione originale (consegnata poi in data 22.06.2022 - all. 5.2.2), in atti del comune, al fine di produrne copia, dei seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione - All. 7 del P.R.G. vigente;

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- Tavola di zonizzazione – All. n. 4 del P.R.G. vigente;

Per quanto concerne, infine, l'inquadramento della predetta particella nell'ambito della Cartografia del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (Rischio frana, Pericolo frana ed Aree di attenzione), disponibile sul sito dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale dove, dal 2016, è confluito il distretto idrografico dell'ex Autorità di Bacino Sinistra Sele, sulla base delle verifiche effettuate dal sottoscritto, è risultato che l'area non è connotata a rischio da frana e non ricade nelle aree di attenzione; ricade, invece, nella classe di Pericolosità d'Ambito Pa2 Media della Carta della Pericolosità da Frana: per tali aree, in base all'art 40 delle norme di attuazione del PSAI, in caso di eventuali interventi di tipo edilizio a farsi, è prevista la necessità di predisporre uno studio geologico di dettaglio (all. 5.2.4).

## REGOLARITA' EDILIZIA - LOTTO 2

Con il decreto semplificazioni n. 76 del 2020, convertito con modificazioni dalla Legge n. 120, è stato modificato l'art 9 bis del T.U.E. (380/01) con l'introduzione di un nuovo comma (1 bis) in materia di titolo di legittimità dell'immobile, che testualmente recita: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"*.

La conformità di un immobile è la rispondenza dello stato attuale alle norme di legge vigenti di carattere generale e settoriale, con riferimento a tutte le pratiche edilizie, che ne legittimano e disciplinano la sua configurazione fisica. Ogni titolo edilizio, corredato dai relativi elaborati grafici e descrittivi, andrebbe valutato nella sua unitarietà al fine di poterne esprimere un sereno e completo giudizio di conformità edilizia ed urbanistica.

In riscontro alla istanza di accesso agli atti trasmessa via PEC dal sottoscritto all' Ufficio Tecnico del comune di Rutino (SA) in data 04.04.2022 ed acquisita al protocollo dell'ente con il n. 1849 (All. 5.2) in data 23.05.2022, è stata inviata al sottoscritto via PEC, dalla stessa Responsabile dell'U.T.C. di Rutino prot. 2709, una comunicazione con la quale si riportavano gli estremi delle pratiche edilizie rinvenute presso l'Archivio Comunale, invitando il sottoscritto a contattare l'Ufficio, al fine di concordare un appuntamento per la visione ed eventuale estrazione di copia degli atti.

Con specifico riguardo alla u.i. oggetto di esecuzione immobiliare è stata rinvenuta in atti, presso l'archivio del comune di Rutino, la Concessione edilizia n. 390 prot. 1860, inerente alla realizzazione di un garage ai sensi della Legge n. 122/89, rilasciata in data 10 agosto 1994 alla signora [REDACTED], precedente proprietaria, (all. 5.2.3).

All'interno del fascicolo è stata rinvenuta ed estratta copia dei seguenti atti:

- 1) Richiesta di Concessione Edilizia da parte della sig.ra [REDACTED] del 06/06/1990 con allegati Relazione Tecnica, Nota di trascrizione del citato atto per Notar [REDACTED] (con la quale la signora [REDACTED] ha venduto alla signora [REDACTED] l'immobile oggetto di cui all'art. 1 dello spoglio

di forma rettangolare costituito dalle p.lle 167 e 168 di complessivi mq 186, attuale p.lla 332), un unico elaborato grafico contenente una corografia, uno stralcio planimetrico, una pianta e un prospetto con una sezione.

- 2) Concessione edilizia n. 390 prot. 1860 rilasciata dal sindaco del comune di Rutino il 10.08.1994;
- 3) Comunicazione di inizio dei lavori da parte del Direttore dei Lavori per il 24.07.1995 e del nominativo della ditta esecutrice, acquisita dall'ente comunale con prot. 2327;
- 4) Pagamenti eseguiti in data 27.07.1994 dalla sig.ra [REDACTED], a mezzo bollettini postali, relativamente ai diritti di segreteria per il rilascio della concessione edilizia;
- 5) Verbale del sopralluogo eseguito dal comandante della stazione dei Carabinieri di Rutino unitamente alla sig.ra [REDACTED] in data 02.05.1996.

Nel corpo della relazione tecnica, il progettista incaricato dalla signora [REDACTED] precisa quanto segue:

- l'immobile sarà realizzato su un lotto di terreno di proprietà della committente, riportato in catasto al foglio 10 p.lla 167;
- la superficie occupata sarà di mq 24, per un volume di progetto pari a mc 64,80;
- nella progettazione si è tenuto conto della normativa dettata dalla Legge Tognoli n° 122/89;
- le strutture portanti verticali saranno in calcestruzzo e le orizzontali in latero-cemento, il pavimento in battuto di cemento, l'intonaco del tipo liscio a 2 strati, la porta di accesso in ferro.

Dal confronto, tra lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi esperiti nelle date del 6 maggio e del 15 giugno (All. 4.3) ed i grafici di progetto allegati al titolo edilizio, emerge quanto segue:

1) le superfici utile e lorda di progetto e la volumetria si discostano lievemente da quelli indicati nei grafici, rientrando nel limite del 2% tollerato dalle norme (art. 34 bis T.U. 380/01)

- Sup. utile rilevata:  $5,78 \text{ m} \times 3,52 \text{ m} = \text{mq } 20,34$  (progetto mq 20,16)

- Sup lorda rilevata:  $6,08 \text{ m} \times 4,02 \text{ m} = \text{mq } 24,44$  (progetto mq 24)

- Volumetria rilevata (h interna 2,42 + 0,20 di soletta sup. è pari a m 2,62, inferiore ai m 2,70 utilizzati nei calcoli volumetrici di progetto):  $24,44 \times 2,62 = \text{mc } 64,03$  (progetto mc 64,80);

2) la parete Nord del garage dista circa cm 75 dal muro perimetrale di confine e non, quasi in aderenza, come indicato nei grafici di progetto;

3) la porta del locale garage risulta più ampia ed incardinata direttamente sulle murature d'ambito, non essendo state realizzate le 2 spallette laterali; ciò ha consentito di recuperare circa 20 cm in termini di profondità, nel rispetto della volumetria di progetto;

4) all'interno del locale garage, nell'ambito della stessa volumetria assentita, è stato ricavato un piccolo locale deposito retrostante, della sup. utile di mq 4,15 (m 1.18 x m 3.52);

5) il cancello di ingresso, al locale garage, risulta arretrato ed installato in posizione obliqua rispetto a Via Atrigna ed è, su di un lato, incardinato sul muro perimetrale che, in quel tratto, presenta un andamento curvilineo, non rappresentato nei grafici assentiti;

6) il lotto è dotato di 2 cancelli di ingresso diretto su Via Atrigna ed in virtù della particolare situazione dei luoghi, che determina una pendenza della strada compresa tra l'1% ed il 0%, risulta articolato su 2 piani a

dislivello: il primo (piano sottostrada) comprende, oltre al locale garage, l'area scoperta lastricata in pietra di porfido, costituita dalla rampa di accesso che si diparte da Via Atrigna e dalla porzione di area di forma triangolare antistante e latitante al cancello di ingresso; il secondo (piano terra), dotato di cancello di ingresso disposto parallelamente a Via Atrigna, che fuoriesce rispetto al piano inclinato della predetta via con altezze progressivamente crescenti, comprende invece l'area soprastante al locale garage, anch'essa lastricata in pietra, ove dimorano alcune piante da frutto, con tratti di aiuole dotate di bordure perimetrali in elementi laterizi; da tale area è possibile accedere, a mezzo scaletta in ferro, sul lastrico di copertura pavimentato in gres del garage dove, attualmente, è presente un serbatoio di accumulo di acqua potabile, munito di elettropompa, utilizzato sia dal debitore che da terzi.

Per la regolarizzazione delle difformità descritte ai punti 2), 3),4),5) e 6) è necessario acquisire un titolo in sanatoria (SCIA), verificando, tramite un accertamento di doppia conformità, ai sensi dell'art 37 del DPR 380/01, il rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento e sia al momento della presentazione della domanda (dal 1985 ad oggi vige il P.R.G.).

I costi relativi all'accertamento di conformità da presentare, ai sensi dell'art 37 DPR 380/01, sono:

€ 150,00 per diritti di segreteria + Sanzione Pecuniaria che verrà determinata dalla Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'atto dell'esame della pratica, in conformità di quanto disposto dal T.U 380/01 + Spese tecniche per la presentazione di un titolo in sanatoria (con allegati descrittivi e grafici), quantificabili approssimativamente in € 1.200,00, per complessivi € 1.350,00.

Nel fascicolo della pratica non è stata rinvenuta, poi la documentazione relativa allo svincolo idrogeologico dell'area, motivo per cui si dovrà procedere all'acquisizione di un'autorizzazione in sanatoria presso l'ente preposto (Comunità Montana Alento-Montestella), previo pagamento dei diritti di segreteria pari ad € 100,00 + le spese tecniche relative alla documentazione da allegare all'istanza (fra cui la relazione tecnica con allegati grafici, relazione geologica e geotecnica ecc.), quantificabili approssimativamente in € 1.000,00, per complessivi € 1.100,00.

Inoltre, a seguito di una istanza inviata a mezzo email al Genio Civile di Salerno, acquisita al protocollo dell'ente in data 08.06.2022 con il n. 0298393, con riferimento alla suindicata C.E. n. 390, prot. 1860, rilasciata il 10.08.1994 (all. 5.2.3), NON RISULTA alcuna documentazione relativa al deposito dei calcoli ed al collaudo delle strutture (prot. 2022\_0305401 del 13.06.2022).

In merito alla mancanza del collaudo delle strutture, il sottoscritto ritiene sia possibile ottenerlo a posteriori, eseguendo le prove ed i sondaggi, con un costo preventivabile di circa € 1.500,00 (che comprende la parcella del tecnico più le spese per le prove sui materiali e le strutture che saranno scelte dal collaudatore); per quanto concerne poi l'impianto elettrico, così come descritto a pag. 34, sarà necessario realizzarlo ex novo, prevedendo un costo indicativo di € 1.200,00.

Agli atti comunali NON è stato rinvenuto neanche il certificato di agibilità.

In proposito, il nuovo D. Lgs 222/2016 ha introdotto la Segnalazione Certificata di Agibilità che non può più essere richiesta al comune con istanza ma è stata privatizzata, ponendo l'obbligo dell'attività di segnalazione interessato stesso; quest'ultimo dovrà incaricare un professionista che dovrà presentare una Segnalazione

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Certificata di Agibilità, asseverando la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, corredando la pratica di tutta la documentazione occorrente tra cui il certificato di collaudo statico (con costi variabili a seconda del professionista ed in base alla tipologia ed all'entità delle opere oggetto di verifica), gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale, la dichiarazione della impresa installatrice di conformità degli impianti i alla normativa vigente ecc.

Sulla base di tutto quanto precede si riportano i costi per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie a farsi:

- Onorario e spese per presentazione accertamento di conformità: € 1.200,00 di onorario + € 150,00 di diritti di segreteria + sanzione pecuniaria, che verrà calcolata dalla Responsabile sulla base delle prescrizioni del T.U. 380/01, all'atto dell'esame della pratica;
- Onorario e spese per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, completa di tutta la documentazione richiesta tra cui il collaudo: € 2.700,00 (valore indicativo)
- Realizzazione impianto elettrico con rilascio della Dichiarazioni di conformità alle normative vigenti: € 1.200,00 (valore indicativo).

TOTALE Onorari e spese per regolarizzazioni urbanistico ed edilizie:

- € 1.350,00 (onorario + diritti di segreteria per pres. accertam. di conformità)
- € 2.000,00 (onorario e spese per mappale e docfa di aggiornamento)
- € 2.700,00 (onorario e spese per Segnalazione Certificata di Agibilità € 1.200,00 + collaudo € 1.500,00)
- € 1.100,00 (onorario e spese per rilascio autorizzazione in sanatoria per svincolo idrogeologico)
- € 1.200,00 (realizzazione impianto elettrico)

per un ammontare di € 8.350,00 \*

\*la suddetta somma non comprende la sanzione pecuniaria che verrà determinata dalla Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'atto dell'esame della pratica relativa alla istanza di accertamento di doppia conformità, ai sensi dell'art 37 DPR 380/01, da presentare per acquisire un titolo in sanatoria).

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**LOTTO 2 – Comune di Rutino (SA) Via Atrigna snc: Locale garage con annesse antistanti e soprastanti aree scoperte.**

Il locale garage e le aree scoperte ad esso annesse, così come descritte a pag. 33, sono ubicate in Via Atrigna snc, strada di ridotta sezione, di media ed accentuata pendenza, con innesto dalla S.S. 18, a servizio dei fabbricati presenti nella zona. I principali servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze della centralissima Piazza Vittorio Veneto, a circa 200-300m di distanza dalla u.i.

#### **IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI**

**NCEU del Comune di Rutino, Via Atrigna snc, fg 10 p.lla 332 cat. C/6, classe 7, piano T, mq 22, sup. cat. mq 30, R.C. € 34,09**

Il più probabile valore venale della u.i., oggetto della presente relazione, è stato determinato con gli stessi criteri adottati per la determinazione del valore venale del primo lotto.

Pertanto, noti i prezzi di immobili analoghi, il più probabile valore di mercato è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario e più precisamente:

$V_{mi} = S * P$  dove  $V_{mi}$  = valore di mercato dell'immobile;  $S$  = superficie dell'immobile;  $P$  = prezzo.

La ricerca dei prezzi di mercato degli immobili è stata espletata presso le Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Rutino, Agropoli e Vallo della Lucania e con riferimento a beni con caratteristiche costruttive, funzionali, estetiche e posizionali simili a quelle del bene oggetto di stima.

Dalla ricerca effettuata sono scaturiti prezzi di mercato oscillanti tra 400 e 500 €/mq, media € 450,00

Tale valore di mercato unitari, forniti dalle Agenzie Immobiliari contattate, è stato poi confrontato, per destinazione d'uso e localizzazione degli immobili, con i prezzi di mercato forniti dall' OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 2° semestre del 2021 e con riferimento all'area in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione.

Nella seguente Tabella Omi, si riportano pertanto i valori di mercato unitari min e max dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

#### **Tabella Omi**

**Risultato interrogazione:** Anno 2021 - Semestre 2

**Provincia:** Salerno; **Comune:** Rutino

**Fascia/zona:** Centrale / CENTRO URBANO

**Codice zona:** B1- Microzona: 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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	870	L	1,9	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,8	2,2	L
Ville e Villini	Normale	800	930	L	2,1	2,7	L
<b>Box</b>	<b>Normale</b>	<b>350</b>	<b>470</b>	<b>L</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>	<b>L</b>

La Tabella Omi, con riferimento agli immobili ricadenti nel comune di Rutino, codice zona B1 a destinazione residenziale, riporta, come valori di mercato Min e Max (anno 2021, 2° semestre), per la tipologia Box, qual è quella in cui risulta iscritta la u.i. oggetto di valutazione, valori compresi tra € 350,00 ed € 470,00 (media € 410,00)

Dal confronto e media tra il valore fornito dagli agenti immobiliari operanti nella zona (media € 450,00/mq) e quello ottenuto dai valori di mercato forniti dall'OMI, è stato possibile determinare il valore di mercato unitario per la u.i. oggetto di stima, in zona Centro Urbano del comune di Rutino, nella misura di € 430,00 €/mq.

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Sulla base dei criteri generali indicati nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 "Norme Tecniche per la valutazione della superficie catastale delle u.i. a destinazione ordinaria" è stata determinata la superficie convenzionale vendibile (SCV), per lo più utilizzata per gli immobili a destinazione residenziale; essa è ottenuta sommando 1) le superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore max di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore max di cm 25; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di balconi, terrazzi, loggiati, portici ecc.; 3) le quote percentuali delle superfici pertinenziali della u.i.

Nel caso in esame sono stati adottati i seguenti coefficienti:

Locale garage	1.00
Deposito retrostante	0.50
Aree scoperte	0.10

#### VALORE DI MERCATO UNITARIO DELL'IMMOBILE

Sulla base delle considerazioni svolte, tenuto conto del particolare momento di stagnazione del mercato immobiliare, delle ricerche di mercato eseguite consultando i dati dell'OMI e con le Agenzie Immobiliari che operano nel settore, è stato determinato il valore venale della u.i., precisando che per le tipologie Box,

Publicazione  
 riproduzione o ripro

Posti auto ed Autorimesse, in linea con quanto stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Pertanto, stabilito il valore di mercato pari ad € 430,00/mq e moltiplicandolo per la superficie convenzionale, così come determinata nel calcolo della consistenza rip a pag. 35, pari a mq 36,49 si è ottenuto il più probabile valore venale o di mercato della u.i. in esame:

$$V_M = p \times S_{conv} \text{ da cui}$$



Valore di Mercato della u.i.: € 430,00 x mq 36,49 = € 15.690,70

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Infine, per addivenire al valore da porre a base d'asta, si apportano le dovute decurtazioni dal valore di mercato ottenuto in considerazione in considerazione delle regolarizzazioni a farsi sotto il profilo urbanistico-edilizio e più precisamente:

- € 1.350,00 (onorario + diritti di segreteria per pres. accertam. di conformità\*)
- € 2.000,00 (onorario e spese per mappale e docfa di aggiornamento)
- € 2.700,00 (onorario e spese per Segnalazione Certificata di Agibilità € 1.200,00 + collaudo € 1.500,00)
- € 1.100,00 (onorario e spese per rilascio autorizzazione in sanatoria per svincolo idrogeologico)
- € 1.200,00 (realizzazione impianto elettrico)

per un ammontare di € 8.350,00.

Traendo le conclusioni, il valore da porre a base d'asta è: € 15.690,70 - € 8.350,00 = € 7.340,70 che si arrotondano ad € 7.300,00, data l'approssimazione della stima.

**VALORE a base d'asta del LOTTO = € 7.300,00 (\*)**  
(diconsi euro settemilatrecento/00)

(\*) Nell'importo non è compresa la sanzione pecuniaria che verrà determinata dalla Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'atto dell'esame della pratica, in conformità di quanto disposto dal T.U 380/01. Nel suddetto importo non sono comprese neanche le spese per la trascrizione del vincolo di pertinenzialità del garage, realizzato con la Legge 122/89.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Infine, qui di seguito, si riportano indicativamente gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

**ONERI DI CANCELLAZIONE**

- Cancellazione di n° 1 atto di pignoramento: Imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 +  
tassa ipotecaria € 35,00 per un totale di € 294,00 (s.e. & o.)

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di aver risposto compiutamente ai quesiti assegnati ed alle  
osservazioni pervenute via PEC in data 29.07.2022 dall'avv. [REDACTED] (All. 8), quale  
difensore del creditore intervenuto [REDACTED] deposita la presente relazione di stima rimanendo a  
disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 2 settembre 2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

- [REDACTED] -

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## RIEPILOGO STIMA – LOTTO 1

**Lotto n° 1** - Comune di Rutino (SA) Via Atrigna n° 10 (SA): Appartamento composto da soggiorno, stanza da letto con annesso wc, cucina ed un ambiente suddiviso, a mezzo divisorio in legno, in 2 parti, di cui una funge da dispensa e l'altra da corridoio che immette in un bagno.

- **Id. catastali attuali:** NCEU fg 10 p.lla 130 sub 2, Via Atrigna, piano T, cat. A/3, cl. I, vani 4.5, sup. catastale mq 71, R.C. € 199,87; – **Conformità catastale:** sono necessarie delle regolarizzazioni catastali attuabili con la presentazione di un nuovo tipo mappale del fabbricato e di una planimetria catastale aggiornata della u.i.
- **Attuale intestatario e diritti posti in vendita:** [REDACTED] – Piena proprietà (1/1)
- **Stato di possesso:** la u.i. è nel possesso del proprietario/debitore esecutato ed è attualmente ingombrata da varie tipologie di beni mobili, essendo per lo più utilizzata come deposito.
- **Dest. urbanistica di zona:** Zona B "Centro Urbano" del vigente PRG
- **Regolarità edilizia:** U.I. realizzata in assenza di titolo edilizio per la quale è necessario ricorrere ad un accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art 36 del T.U. 380/01 per l'acquisizione di un titolo in sanatoria
- **Vincoli:** Zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 11/1996 e succ. L.R. 3/2017 – Piano Stralcio di Assetto idrogeologico: Zona classificata in zona Pa 2 "Pericolosità d'ambito media", relativamente alla Pericolosità da frana.

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
Comune di Rutino (SA) Via Atrigna n° 10: Appartamento composto da soggiorno, stanza da letto con annesso wc, cucina ed un ambiente suddiviso, a mezzo divisorio in legno, in 2 parti, di cui una funge da dispensa e l'altra da corridoio che immette in un bagno.					
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 70.85</b>	<b>€ 612,50/mq</b>	<b>€ 43.395,62</b>	<b>Piena proprietà</b>	<b>€ 43.395,62</b>
				Deprezzamento pari al 20% per ripristino ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione	- € 8.679,12
				Regolarizzazioni urbanistico-edilizie	- € 8.400,00
				<b>VALORE A BASE D'ASTA del LOTTO</b>	<b>€ 26.000,00*</b>

\* Nell'importo non è compreso il contributo di costruzione che verrà determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'atto dell'esame della pratica in conformità di quanto disposto dagli artt. 16 e 17 del T.U. 380/01. Tale contributo sarà commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, da stabilirsi con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle che la regione definisce per classi di comuni in funzione di determinati parametri, nonché al costo di costruzione.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## RIEPILOGO STIMA – LOTTO 2

**Lotto n° 2** - Comune di Rutino (SA) Via Atrigna snc: Locale garage con annesse aree scoperte; l'area ove ricade il bene si sviluppa su 2 piani a dislivello entrambi dotati di cancelli di ingresso diretto su Via Atrigna : uno costituito dall'area antistante e latistante al cancello di ingresso e dalla breve rampa di accesso lastricata in pietra che conduce al locale garage dotato di piccolo vano deposito retrostante e l'altro, soprastante al garage, comprendente, oltre ad un'area anch'essa lastricata in pietra in cui dimorano piante da frutto con aiuole sparse delimitate da bordure perimetrali in elementi laterizi, la parte pavimentata in gres che si sviluppa sul lastrico di copertura del garage.

- **Id. catastali attuali:** NCEU fig 10 p.lla 332, Via Atrigna, piano T, cat. C/6, cl. 7, sup. catastale mq 22, R.C. € 34,09; - **Conformità catastale:** con riferimento alla rappresentazione in mappa e conseguentemente nel docfa di costituzione della u.i. del 2010 sono presenti delle difformità che dovranno essere regolarizzate presentando un nuovo mappale del fabbricato ed una planimetria aggiornata del bene.
  - **Attuale intestatario e diritti posti in vendita:** ██████████ - Piena proprietà (1/1)
  - **Stato di possesso:** la u.i. è nel possesso del proprietario/debitore esecutato ed è utilizzata come deposito di materiali di vario genere.
  - **Dest. urbanistica di zona:** Zona B "Centro Urbano" del vigente PRG
  - **Regolarità edilizia:** u.i. realizzata con concessione edilizia n. 390 rilasciata dal sindaco del Comune di Rutino il 10.08.1994 alla sig.ra ██████████ - Sono presenti delle difformità per le quali è necessario ricorrere ad un accertamento di conformità urbanistica, ai sensi dell'art 37 del T.U. 380/01
- Vincoli :** Zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 11/1996 e succ. L.R. 3/2017 - Piano Stralcio di Assetto idrogeologico : Zona classificata in zona Pa 2 "Pericolosità d'ambito media", relativamente alla Pericolosità da frana.

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
Comune di Rutino (SA) Via Atrigna snc: Locale garage con annesse aree scoperte - L'area ove ricade il bene si sviluppa su 2 piani a dislivello entrambi dotati di cancelli di ingresso diretto su Via Atrigna : uno costituito dall'area antistante e latistante al cancello di ingresso e dalla breve rampa di accesso lastricata in pietra che conduce al locale garage dotato di piccolo vano deposito retrostante e l'altro, soprastante al garage, comprendente, oltre ad un'area anch'essa lastricata in pietra in cui dimorano piante da frutto con aiuole sparse delimitate da bordure perimetrali in elementi laterizi, la parte pavimentata in gres che si sviluppa sul lastrico di copertura del garage.					
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 36,49</b>	<b>€ 430,00/mq</b>	<b>€ 15.690,70</b>	<b>Piena proprietà (1/1)</b>	<b>€ 15.690,70</b>
Regolarizzazioni urbanistico-edilizie					<b>- € 8.350,00</b>
<b>VALORE A BASE D'ASTA del LOTTO</b>					<b>€ 7.300,00*</b>
*Nell'importo non è compreso l'importo relativo alla sanzione pecuniaria che verrà determinato dalla Responsabile dell'Ufficio Tecnico in conformità a quanto disposto dal T.U. 380/01, all'atto dell'esame della pratica relativa all'accertamento di conformità da presentare ai sensi dell'art 37 del T.U. 380/01, per il rilascio di un titolo in sanatoria. - Si ricorda altresì della necessità di dover procedere alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità del garage realizzato con la Legge 122/89.					

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## ELENCO ALLEGATI

### **ALLEGATO 1: PROVVEDIMENTO DI NOMINA E MANDATO – VERBALI**

- 1.1 Provvedimento di nomina e mandato
- 1.2 Verbali dei sopralluoghi del 06.05.2022 e del 15.06.2022

### **ALLEGATO 2: WEGIS e VISURE STORICHE CATASTALI LOTTO 1 e LOTTO 2**

- 2.1 Wegis e Visure storiche catastali Lotto 1
- 2.2 Scheda planimetrica n. SA0103532 dell'01.03.2010 – Lotto 1 (NCEU Rutino fg 10 p.lla 130 sub 2 cat. A/3, abitazione di tipo economico)
  - 2.2.1 Scheda planimetrica prot. n. 2 del 19.09.1979 – Lotto 1
- 2.3 Wegis e visure storiche catastali - Lotto 2
- 2.4 Scheda planimetrica n. SA0120415 del 10.03.2010 - Lotto 2 (NCEU fg 10 p.lla 332 cat. C//6 box, stalle, autorimesse ecc.)

### **ALLEGATO 3: REPORT FOTOGRAFICI LOTTO 1 e LOTTO 2**

- 3.1 Report fotografico Lotto 1 (Appartamento)
- 3.2 Report fotografico Lotto 2 (Garage)

### **ALLEGATO 4: RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DELLE U.L. – LOTTO 1 e LOTTO 2**

- 4.1 Rilievo topografico del 15.06.2022 Lotto 1 e Lotto 2
- 4.2 Rilievo dello stato di fatto Lotto 1 (Appartamento)
- 4.3 Rilievo dello stato di fatto + Viste AA' e BB' - Lotto 2 (Garage)

### **ALLEGATO 5: ISTANZE – RISCONTRI – DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

- 5.1 Prima Istanza PEC trasmessa all' Ufficio Tecnico Comune di Rutino in data 06.08.2020 - Riscontri e comunicazione della sospensione
- 5.2 Seconda Istanza trasmessa via PEC all'Uff. Tec. del Comune di Rutino in data 04.04.2022 -Riscontri
  - 5.2.1 Certificato di destinazione Urbanistica delle p.lle ove ricadono i beni (NCEU fg 10 p.lle 130 e 332)
  - 5.2.2 Documentazione acquisita presso l'UTC di Rutino: Zonizzazione e Norme PRG, Zonizzazione Programma di Fabb. + Rel. Tecnica + Regolamento Edilizio
  - 5.2.3 Concessione Edilizia n. 390 prot. 1860 rilasciata alla sig.ra [REDACTED] per la costruzione di un garage ai sensi della Legge Tognoli – Lotto 2
  - 5.2.4 Verifica inquadramento dell'area ove ricadono i beni in ambito PSAI
- 5.3 Istanza via PEC in data 09.04.2022 all'Uff. Anagrafe del Comune di Rutino -- Certificato di residenza aggiornato dell'esecutato
- 5.4 Istanza via PEC in data 04.04.2022 all'Agenzia delle Entrate: Verifica della esistenza contratti di locazione - Riscontri pervenuti via PEC nelle date dell'8.04.2022 e del 22.04.2022
- 5.5 Istanza trasmessa via email in data 07.06.2022 all'Uff. del Genio Civile di Salerno: Verifica esistenza deposito calcoli e collaudo delle strutture - Riscontro pervenuto a mezzo Raccom. A.R.

### **ALLEGATO 6: PROVENIENZA VENTENNALE**

- 6.1 Atto per Notar [REDACTED] del 19.01.1983 Rep. 20826
- 6.2 Scrittura privata con autentica di firma per Notar [REDACTED] del 29.03.1984 Rep. n. 155887
- 6.3 Atto per Notar [REDACTED] del 26.02.2013 Rep. 45891

### **ALLEGATO 7: ISPEZIONE IPOTECARIA (agg. al 06.07.2022)**

**ALLEGATO 8: Chiarimenti dell'Esperto alle osservazioni sull'elaborato peritale trasmesse via pec in data 29.07.2022 dall'Avv. [REDACTED], legale del creditore intervenuto [REDACTED], relativamente al valore di mercato attribuito al Lotto n° 1.**

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione