

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2019 del R.G.E.

promossa da

*Monte dei Paschi di Siena spa*

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Via San Giacomo

Padula (sa)

Nato a Padula il 02/05/1976

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Via San Giacomo

Padula (sa)

Nato a Padula il 02/05/1976



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Dati Catastali .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Precisazioni .....	14
Stato conservativo .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Provenienze Ventennali .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità pregiudizievoli .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Normativa urbanistica .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Regolarità edilizia .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Vincoli od oneri condominiali .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2019 del R.G.E. ....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.271,76</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

All'udienza del 26/01/2022, il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (SA), email a.iula@live.it, PEC alessandro.iula@geopec.it, Tel. 328 70 20 137, Fax 0974 19 30 440, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Padula (SA) - Via San Giacomo, indeterminate con le seguenti particelle graffate:  
**Foglio 26 Particella 150 Subalterno 1 (graffata)**  
**Foglio 26 Particella 153 Subalterno 5 (graffata)**  
**Foglio 26 Particella 301 Subalterno 3 (graffata)**

## OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito il primo e l'unico accesso il giorno 17/03/2022 presso i beni pignorati. All'interno del compendio pignorato si rinveniva la presenza della signora ~~Dr. Maria Giovanna Nato a Polla il 05/05/1976~~ ed identificata a mezzo Carta di identità n° ~~AT260324~~.

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

In tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare i beni pignorati, mezzo planimetrie catastali. Accertatosi di aver individuato correttamente il compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici dettagliati (*cfr. allegato 6 - Rilievi Planimetrici*) e documentazione fotografica esaustiva (*cfr. allegato 7 - Documentazione Fotografica*). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

## DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Abitazione dislocata su 3 livelli fuori terra, situata al centro storico di Padula in zona San Francesco. Al piano terra si sviluppa la cantina, suddivisa in due ambienti principali, ed un terzo al quale si accede uscendo dal retro, attraversando precisamente la particella 152 e 151 (non oggetto di pignoramento), quest'ultimo ambiente, ha un'altra apertura lato nord che affaccia su un'altra particella (1358 non oggetto di pignoramento).

Al Piano Primo si accede a mezzo rampa di scala esterna con pianerottolo di modeste dimensioni. Dalle portone di ingresso si accede direttamente all'ambiente pranzo, di seguito si sviluppa un piccolo ambiente cucina, un soggiorno ed una stanza. Inoltre vi è una rampa di scale per accedere ai piani superiori.

Percorrendo due rampe di scale, si accede al piano secondo, il quale risultava suddiviso in due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno di modeste dimensioni.



Infine, percorrendo altre due rampe di scale si accede al piano terzo sottotetto, nel quale si è riscontrato un unico ambiente non abitabile per via delle altezze ridotte, e dello stato grezzo in cui si presenta.

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Padula (SA) - Via San Giacomo, indetificate con le seguenti particelle graffate:  
**Foglio 26 Particella 150 Subalterno 1 (graffata)**  
**Foglio 26 Particella 153 Subalterno 5 (graffata)**  
**Foglio 26 Particella 301 Subalterno 3 (graffata)**



Vista dalla strada pubblica



Vista dal retro



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Padula (SA) - Via San Giacomo, indetificate con le seguenti particelle graffate:  
**Foglio 26 Particella 150 Subalterno 1(graftata)**  
**Foglio 26 Particella 153 Subalterno 5(graftata)**  
**Foglio 26 Particella 301 Subalterno 3(graftata)**

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (*cf. allegato 2 - Certificati Catastali*);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (*cf. allegato 3 - Ipotecarie*);
- Richiesta al Comune di Spinoso (PZ), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (*cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie*);
- Richiesta al Comune di Spinoso (PZ), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (*cf. allegato 8 - Certificati*)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.

### CONFINI

Il bene confina a nord con la particella 301 e 150, a sud con la particella 154 ed a ovest con la particella 151 e 152, infine ad est con la particella strade.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	53,60 mq	76,82 mq	0,20	15,36 mq	2,50 m	terra
residenziale	67,00 mq	89,84 mq	1,00	89,84 mq	2,50 m	Primo
residenziale	49,00 mq	59,20 mq	1,00	59,20 mq	3,00 m	Secondo
sottotetto	54,26 mq	60,60 mq	0,10	6,06 mq	1,00 m	sottotetto
vano scala	7,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,50 m	Primo
Balcone	14,70 mq	14,70 mq	0,20	2,94 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				174,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,80 mq		



**QUESITO N. 1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

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

- **[Redacted Name]**  
Codice fiscale: D [Redacted]  
Via San Giacomo  
Padula (sa)  
Nato a Polla il [Redacted]
- **[Redacted Name]**  
Codice fiscale: P [Redacted]  
Via San Giacomo  
Padula (sa)  
Nato a Polla il [Redacted]

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

1/1

- **[Redacted Name]**
- **[Redacted Name]**

Comproprietari in Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**QUESITO N. 2 PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

Lo scrivente C.T.U., a seguito di indagini presso la Conservatoria dei Registri di Salerno, ha potuto constatare che i beni oggetto di pignoramento immobiliare, sono pervenuti come di seguito schematizzato

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1951 al 01/08/2003	Setaro Rosa nata a Sassano il 03/12/1927 STRRS027T43I451L Proprietà 11 Codice Fiscale/P.IVA: STRRS027T43I451L	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Lagalla	29/01/1951		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		salerno	17/02/1951	2277	2097
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 17/09/1995 al  
01/08/2003

[REDACTED]  
a PADULA il 20/11/1948  
Codice Fiscale/P.IVA:  
[REDACTED]

SUCCESSIONE

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del registro di Sala Consilina	20/12/1955	57	307

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
salerno	23/01/1997	3132	2808

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/08/2003 al  
01/08/2003

De Martino [REDACTED]  
Padula il 20/11/1948; De  
Martino Teresa nata a  
Padula il 26/05/1953; De  
Martino Concetta nato a  
Padula il 06/04/1955.  
Codice Fiscale/P.IVA:  
[REDACTED]

Donazione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Buonocore Ermanno	01/08/2003	50227	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
salerno	07/08/2003	29276	21264

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/08/2003 al  
06/04/2006

[REDACTED]  
Padula il 20/11/1948  
Codice Fiscale/P.IVA:  
[REDACTED]

Atto di divisione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Buonocore Ermanno	01/08/2003	50227	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Salerno	07/08/2003	29277	21265

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/04/2006

[REDACTED]  
POLLA il 02/05/1976 Piena  
Proprietà in regime di  
comunione dei beni. [REDACTED]  
Vincenzo [REDACTED]  
17/04/1936 [REDACTED]  
in regime di comunione dei  
beni Codice Fiscale/P.IVA:  
[REDACTED]

Atto di Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Di Lizia	06/04/2006	79148	13224

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Salerno	19/04/2006	21651	13042



	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Di seguito si riporta anche la ricostruzione ventennale del Certificato Notarile Art. 567 2° comma C.P.C. depositato telematicamente nel fascicolo della procedura in oggetto:

L'unità censuaria sopra descritta oggetto della presente certificazione notarile si appartiene ai coniugi signor **Vincenzo** [redacted] nato il **17.04.1969** codice fiscale **PNTVCN69D17G793B**, e **De Martino** [redacted] nata il **02.05.1976** codice fiscale **DMRDMN76E426795C** per l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per averla acquistata mediante l'atto di compravendita del 06.04.2006 ai rogiti del Notaio Di Lizia Antonio da Potenza, repertorio n° 79148/13224, trascritto il 19.04.2006 ai nn. 21651/13042 da potere del signor **De Martino Giuseppe**, nato a Padula (SA) il **20.11.1948** codice fiscale [redacted]

Detta unità censuaria deriva dalla fusione e diversa distribuzione degli spazi interni delle unità censuarie censite con il foglio di mappa **26** particella **150, 153/4 e 301/2**, la cui provenienza si articola nella maniera seguente:

1 L'unità censuaria distinta in catasto con la **particella 150 del foglio di mappa 26**, era entrata nel patrimonio del predetto signor **De Martino Giuseppe**, per averla adottata per l'intera piena proprietà, mediante l'atto di divisione del 01.08.2003 ai rogiti del Notaio Buonocore Ermanno da Salerno, repertorio n° 50227, atto che risulta trascritto il 07.08.2003 ai nn. 29277/21265, con il quale si scioglieva la comunione con i signori **De Martino Teresa** nata a Padula (SA) il **26.05.1953** codice fiscale **DMRDMN53E426795C** e **De Martino Giuseppe** nato a Padula (SA) il **06.04.1955** codice fiscale **DMRDMN55E426795C**. Detta comunione si era generata mediante l'atto di donazione accettata dell'01.08.2003 ai rogiti del Notaio Buonocore Ermanno da Salerno, repertorio n° 50227, atto che risulta trascritto il 07.08.2003 ai nn. 29276/21264. La donazione sopra richiamata era avvenuta da potere della signora **De Martino Teresa** (SA) il **03.12.1927** codice fiscale **DMRDMN27E426795C**, la quale ne era divenuta a sua proprietaria, per averla acquistata mediante l'atto di compravendita del 29.01.1951 ai rogiti del notaio Francesco Lagalla, atto che risulta trascritto il 17.02.1951 ai nn°2277/2097 da potere della signora **De Martino Teresa** [redacted] nata a Padula (SA) il **03.12.1927** codice fiscale **DMRDMN27E426795C**

2. Le unità censuarie distinte in catasto con le **particelle 153/4 e 301/2 del foglio di mappa 26**, erano entrate nel patrimonio del predetto signor **De Martino Giuseppe**, per averle adottate per l'intera piena proprietà, mediante l'atto di divisione del 01.08.2003 ai rogiti del Notaio Buonocore Ermanno da Salerno, repertorio n° 50227, atto che risulta trascritto il 07.08.2003 ai nn. 29277/21265, con il quale si scioglieva la comunione con i signori **De Martino Teresa** nata a Padula (SA) il **26.05.1953** codice fiscale **DMRDMN53E426795C** e **De Martino Giuseppe** nato a Padula (SA) il **06.04.1955** codice fiscale **DMRDMN55E426795C**





Detta comunione si era generata, in parte, in forza di successione ereditaria legittima apertasi in data 17.09.1995, in morte del signor **De Martino Domenico nato a Padula (SA) il 22.08.1919 codice fiscale [REDACTED]** denuncia n. 57 volume 307, presentata all'ufficio del Registro di Sala Consilina il 20.12.1995 e trascritta il 23.01.1997 ai nn. 3132/2808 ed in parte mediante l'atto di donazione accettata del 01.08.2003 ai rogiti del Notaio Buonocore Ermanno da Salerno, repertorio n° 50227, atto che risulta trascritto il 07.08.2003 ai nn. 29276/21264 da potere della signora **Setaro Rosa nata a Sassano (SA) il 03.12.1927 codice fiscale STRRSO27T43I451L**, alla quale detta quota era pervenuta in forza della successione in morte del signor De Martino Domenico, sopra descritta.

Infine, il de cuius **De Martino Domenico nato a Padula (SA) il 22.08.1919**, era divenuto proprietario dell'unità immobiliare censita con il **foglio di mappa 26 particella 153/4**, mediante l'atto di cessione con obbligo di corrispondere l'assistenza vitalizia vita natural durante del 17.05.1958 ai rogiti del notaio Mario Sica, atto che risulta trascritto il 16.06.1958 ai nn°11664/10423 da potere delle madre **Acquavella Maria Raffaella Teresa nata a Padula l'01.11.1877**. Per quanto riguarda, l'unità immobiliare censita con il **foglio di mappa 26 particella 301 sub 2**, si rileva quanto segue:

- a. in data 28.06.1938 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor **De Martino Giuseppe fu Michele**, presentata all'ufficio del registro di Sala Consilina il 25.11.1938, denuncia di successione n°57 volume 143, trascritta in data 01.01.1939 ai nn°5/5. Nell'asse ereditario c'era il fabbricato rurale censito con il **foglio di mappa 26 particella 301/2** per l'intera piena proprietà, chiamati all'eredità sono i sette figli **De Martino Caterina, De Martino Rosa, De Martino Michele, De Martino Raffaele, De Martino Antonio, De Martino Assunta, De Martino Maria, De Martino Angelo, De Martino Domenico, De Martino Giovanni e De Martino Eleonora fu Giuseppe** per la quota di 1/11 ciascuno e il coniuge **Acquavella Teresa fu Michele** per l'usufrutto uxorio.
- b. in data 16.10.1947 con atto di donazione ai rogiti del notaio Francesco Lagalla repertorio 5944, trascritto il 05.11.1947 ai nn°15985/15169 i signori **De Martino Rosa, De Martino Raffaele, De Martino Antonio, De Martino Assunta, De Martino Maria, De Martino Angelo, De Martino Eleonora fu Giuseppe** hanno donato ai germani **De Martino Domenico e De Martino Giovanni fu Giuseppe** diritti di proprietà parti a 7/11 (sette undicesimi) del fabbricato rurale di cui trattasi.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sia telematiche che cartacee non si rileva la provenienza al signor De

Martino Domenico fu Giuseppe nato a Padula il 22/08/1919, della quota che era di proprietà del fratello De Martino Giovanni fu Giuseppe.



**QUESITO N. 3 ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

Abitazione dislocata su 3 livelli fuori terra, situata al centro storico di Padula in zona San Francesco. Al piano terra si sviluppa la cantina, suddivisa in due ambienti principali, ed un terzo al quale si accede uscendo dal retro, attraversando precisamente la particella 152 e 151 (non oggetto di pignoramento), quest'ultimo ambiente, ha un'altra apertura lato nord che affaccia su un'altra particella (1358 non oggetto di pignoramento).

Al Piano Primo si accede a mezzo rampa di scala esterna con pianerottolo di modeste dimensioni. Dalle portone di ingresso si accede direttamente all'ambiente pranzo, di seguito si sviluppa un piccolo ambiente cucina, un soggiorno ed una stanza. Inoltre vi è una rampa di scale per accedere ai piani superiori.

Percorrendo due rampe di scale, si accede al piano secondo, il quale risultava suddiviso in due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno di modeste dimensioni.

Infine, percorrendo altre due rampe di scale si accede al piano terzo sottotetto, nel quale si è riscontrato un unico ambiente non abitabile per via delle altezze ridotte, e dello stato grezzo in cui si presenta.

**QUESITO N. 4 PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

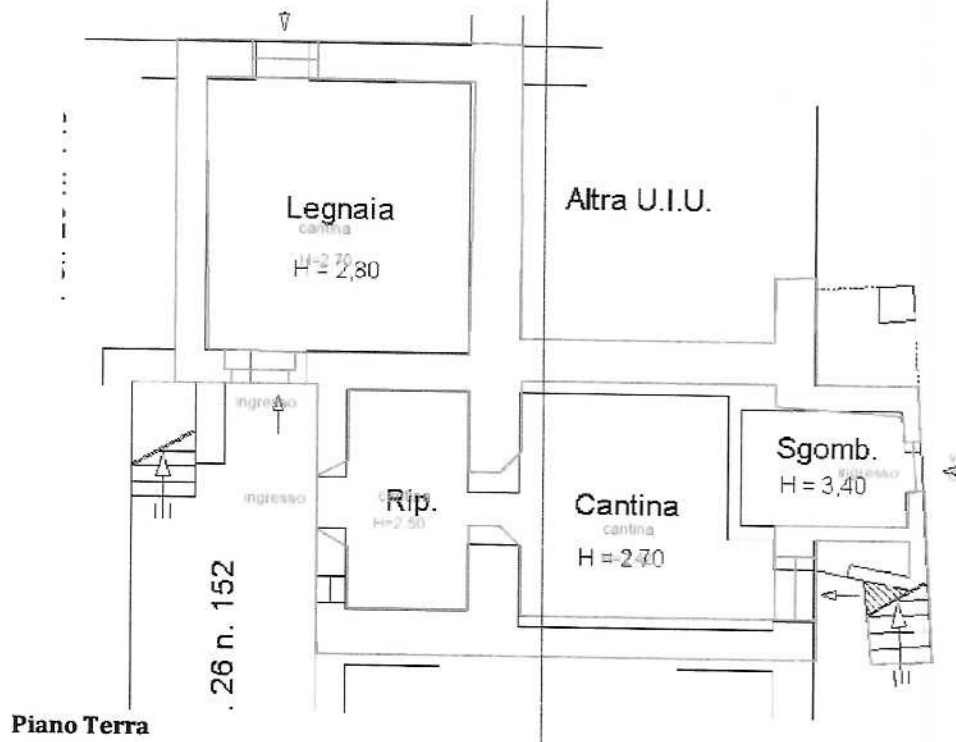
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	150	1		A4	3	8 vani	192 mq	388,38 €	T-1-2-3	part. 153 sub 5....	
	26	153	5		A4	3	8 vani	192 mq	388,38 €	T-1-2-3	part. 301 sub 3....	
	26	301	3		A4	3	8 vani	192 mq	388,38 €	T-1-2-3	part. 150 sub 1....	

**Corrispondenza catastale**

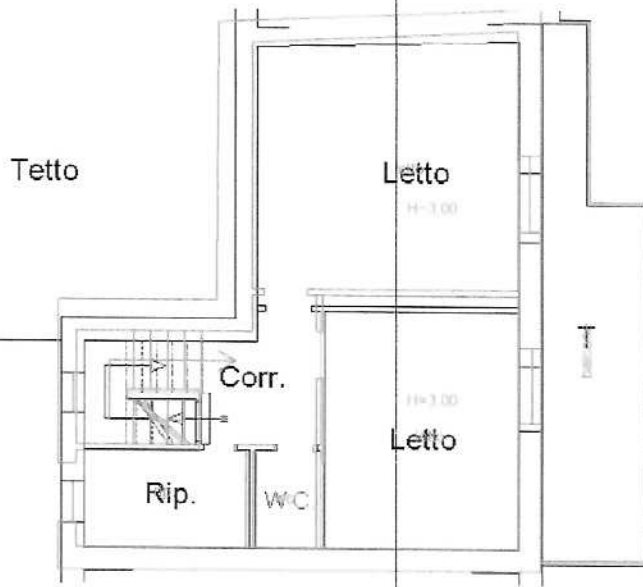
Di seguito si evidenzia la sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto. Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Entrate di Potenza settore catasto.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, e sulla superficie. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni". Nella successiva valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, saranno determinate.

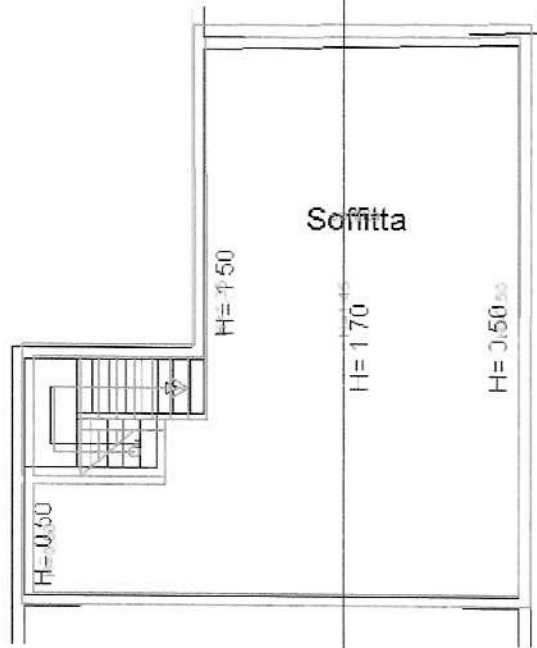




Fol. 26 n. 152



**Piano Secondo**



**Piano Sottotetto**



**QUESITO N. 4.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI (CFR. ALLEGATO 2 - CERTIFICATI CATASTALI).**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2005 al 06/04/2006	DE MARCO GIUSEPPE il 20/11/1948 DMRGPP48S20G226H Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 150, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 388,38 Piano T-1-2-3 Graffato FG. 26 part. 153 sub 5 e FG. 26 part. 301 sub 3
Dal 06/04/2006 al 30/12/2005	1 DE MARCO GIUSEPPE 02/05/1976 DMRGNN76E42G793Q Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; 2 DE MARCO VINCENZO nato a POLI L. il 17/04/1969 PNTV [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 150, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 192 mq Rendita € 388,38 Piano T-1-2-3 Graffato FG. 26 part. 153 sub 5 e FG. 26 part. 301 sub 3

Il bene, oggi identificato in un'unica unità immobiliare, deriva dalla soppressione delle unità immobiliari censite con il Foglio 26 particella 150, particella 153 sub 4 e particella 301 sub 2, a seguito di variazione del 30/12/2005 protocollo n. SA0368196 in atti dal 30/12/2005 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 30330.1/2005).

**QUESITO N. 5 PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Padula (SA) - Via San Giacomo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 150, Sub. 1, Categoria A4, Graffato a particella 153 sub 5 e Graffato a particella 301 sub 3.	Superficie lorda	Cantina P. Terra = 76,82 mq Residenziale P. 1 = 89,84 mq Residenziale P. 2 = 59,20 mq Vano scala = 7,00 mq Balcone = 14,70 mq Sottotetto = 60,60 mq
Stato conservativo:	Alla data di accesso il bene si presentava in scarse condizioni d'uso e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria. Impianti elettrici ed idraulici non conformi alla normativa vigente. Muffe ed infiltrazioni ed alcune lesioni in buona parte della struttura. A parere dello scrivente sono necessari interventi di consolidamento della struttura portante, nonché delle pareti e dei solai. Oltre al completo rifacimento degli impianti.		
Descrizione:	Abitazione dislocata su 3 livelli fuori terra e sottotetto. Piano Terra Cantina, Piano Primo e Secondo residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Stato di occupazione:	alla data dell'accesso il bene risultava occupato dalla sig.ra Di Muria Giovanna, il marito Pinto Vincenzo e figli.		



**QUESITO N. 6 PROCEDERE VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

**Normativa urbanistica**

a seguito di formale richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Padula, il responsabile dell'Ufficio ha riscontrato quanto segue:

Che NON RISULTANO AGLI Atti di questo ufficio tecnico pratiche edilizie intestate al Sig. Pinto Vincenzo nato a Polla il

17.04.1969, ovvero alla Sig.ra Di Muria Giovanna nata a Polla il 02.05.1976 per gli immobili distinti in catasto al Foglio

di mappa n. 26 particella n. 150 sub 1 - 153 sub 5 e 301 sub 3;

per gli stessi immobili non risultano pratiche edilizie intestate ai precedenti proprietari sigg. De Martino - Setaro;

che i suddetti immobili ricadono:

Fg. 26 part. 150/1 - 153/5 in zona classificata "A Centro Storico" dal vigente Piano Regolatore Generale;

Fg. 26 part. 301/3 in zona classificata Agricola E3 dal vigente Piano Regolatore Generale;

Tutte le particelle ricadono altresì in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.L.vo 42/2004 e vincolo

Autorità di Bacino: Piano Stralcio Assetto Idrogeologico

**Regolarità edilizia**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. e 1945.

Il bene risulta regolare in quanto risulta edificato in data remota. Sicuramente prima del 1945, in quanto il fabbricato risulta sulle mappe catastali di impianto costituite nei primi anni del 1900.

**QUESITO N. 7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Alla data dell'accesso il bene risultava occupato dalla sig.ra Di Muria Giovanna il marito Pinto Vincenzo e figli.

**QUESITO N. 8 SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 14/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Salerno il 19/04/2006  
Reg. gen. 21652 - Reg. part. 6306  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di Monte dei Paschi di Siena spa  
Contro Di Muria Giovanna, Pinto Vincenzo  
Capitale: € 75.000,00



Rogante: Notaio Di Lizia Antonio  
Data: 06/04/2006  
N° repertorio: 79149  
N° raccolta: 13225

*Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Salerno il 23/03/2019  
Reg. gen. 12420 - Reg. part. 9655  
A favore di Monte dei Paschi di Siena spa  
Contro Di Muria Giovanna, Pinto Vincenzo

**PRECISAZIONI**

Si precisa che, al piano terra(cantina) per accedere al vano cantina lato nord(confinante con la particella 145 e 151, è necessario attraversare le particelle 152 e 151 non oggetto di pignoramento e quindi non oggetto di vendita. Pertanto il futuro acquirente, per accedere al vano cantina di cui sopra, attraverso un procedimento civile dovrà instaurare una servitù di passaggio.

**STATO CONSERVATIVO**

Alla data di accesso il bene si presentava in scarse condizioni d'uso e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria. Impianti elettrici ed idraulici non conformi alla normativa vigente. Muffe ed infiltrazioni ed alcune lesioni in buona parte della struttura. A parere dello scrivente sono necessari interventi di consolidamento della struttura portante, nonché delle pareti e dei solai. Oltre al completo rifacimento degli impianti.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Fabbricato ubicato in centro storico di remota costruzione. Struttura portante in muratura di pietra, solai con travi di legno. infissi in parte in alluminio ed in parte in legno. Copertura in travi di legno e listelli, sormontati da tegole tipo Coppi.  
Pareti esterne quasi del tutto con faccia a vista in pietra, ad esclusione del piano secondo.  
Pavimentazione nella zona residenziale i gran parte in mattonelle di graniglia di marmo.  
Tutti gli impianti, sia idrici che lettrici non risultano a norma, e in scarsa condizione.  
Riscaldamento con amino a legno, posizionato nel piano Primo dell'abitazione.

**QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali.

**QUESITO N. 10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Non risultano pesi e/o vincoli sui beni.





**QUESITO N. 11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

Lo scrivente CTU, ha verificato che non vi è costituzione di condominio, e quindi non risulta alcuna spesa di gestione gravante sul bene pignorato.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

**QUESITO N. 12 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazione le fonti dei OMI dell' Agenzia delle Entrate, le quotazioni del Borsino immobiliare,, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore (*cf. allegato 9 - Quotazioni Immobiliari*).





VALUTAZIONE SUPERFICIE ABITAZIONE CIVILE

479,00 €/mq Borsino Immobiliare  
 500,00 €/mq Quotazioni Omi  
 550,00 €/mq Agenzia Immobiliare di zona

Pertanto, effettuando una media, il valore di mercato unitario (**Vu**) stimato arrotondato è di:

**510,00€ / metro quadrato convenzionale.**

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

• **LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Padula (SA) - Via San Giacomo  
 Abitazione dislocata su 3 livelli fuori terra e sottotetto.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 150, Sub. 1, Categoria A4, Graffato a particella 153 sub 5 e  
 Graffato a particella 301 sub 3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 89.148,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Padula (SA) - Via San Giacomo	174,80 mq	510,00 €/mq	€ 89.148,00	100,00%	€ 89.148,00
Valore di stima:					€ 89.148,00

Valore di stima: € 89.148,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Stato di possesso	3,00	%
costituzione di servitù di passaggio	5000,00	€

Valore finale di stima: € 50.271,76

**Valore finale di stima arrotondato: € 50.000,00 (cinquantamila,00 euro)**

**Per la quota di 1/1**



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

Castelnuovo Cilento, li 16/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Iula Alessandro

