

Tribunale Civile di Salerno
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Sara SERRETIELLO

- Numero ruolo generale: **231/2022**

**RELAZIONI DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Procedente: ILLIMITY BANK S.P.A.

→ avv.ti Giuseppe CARTENI e Rossella FUSCO

Esecutato:

data: 24/03/2023

il CTU

Aniello DI NAPOLI Ingegnere
Albo n. 1280 – Ordine degli
Ingegneri Provincia di Salerno

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Sara SERRETIELLO del Tribunale di Salerno
il CTU sottopone alla Sua attenzione la presente relazione sommariamente
riepilogata dall'indice sotto indicato:

| | |
|--|---------|
| A) Premessa e quesiti | pag. 2 |
| B) Svolgimento delle operazioni peritali | pag. 5 |
| C) Risposta ai quesiti | pag. 6 |
| D) Descrizione finale | pag. 25 |
| E) Elenco allegati | pag. 28 |

A) PREMESSA E QUESITI

In data 24 gennaio 2023, la S.V. nomina il sottoscritto ing. Aniello DI NAPOLI, residente alla via Domodossola 65/E nel comune di Battipaglia ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 1280, Consulente Tecnico d'Ufficio nel processo di esecuzione promosso da ILLIMITY BANK S.P.A. contro [] R.G. delle esecuzioni civili n. 231/2022) cui viene conferito, previo giuramento di rito depositato telematicamente in data 27/01/2023 c/o l'ufficio Cancelleria, l'incarico di stima configurato nei seguenti quesiti:

- 1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall' art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
per i beni per i quali la documentazione è completa e idonea:*
- 4) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al q.e.;*
- 5) precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6) valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

- 7) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento; di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.
Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL . NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);
- 10) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;
- 11) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 12) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 13) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità

di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Pertanto in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per quote indivise;
- 15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
- 16) corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alia particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alia particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno) ; 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sui medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
- 17) estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzioni, anche degli interni.

B) SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data 24 gennaio 2023 estrae dal sito “*procedure.it*” la documentazione telematica depositata della procedura.

In data 27 gennaio 2023

- deposita telematicamente c/o il Tribunale Ordinario di Salerno – terza sezione civile – esecuzioni immobiliari - il verbale di accettazione incarico e giuramento di rito;
- a mezzo canale telematico SISTER, sul sito della Agenzia delle Entrate – catasto – effettua richiesta di planimetrie:
 - planimetria_F3_part_219_sub_4

In data 01 febbraio 2023 -a mezzo canale telematico SISTER, sul sito della Agenzia delle Entrate – catasto – effettua richiesta di:

- elaborato planimetrico_F3_part_219

In data 04 febbraio 2023 in Trentinara, nelle località Serre Melito e Foria, viene eseguito l’accesso ai luoghi (v. **allegato verbale di sopralluogo**)

In data 10 febbraio 2023 a mezzo PEC inoltra richiesta:

- di certificati all’ufficio anagrafe del comune di Trentinara;
- di accesso atti all’UTC del comune di Trentinara.

In data 15 febbraio 2023 riceve dall’ufficio anagrafe del comune di Trentinara:

- certificato cumulativo stato famiglia/residenza []
- certificato stato civile []
- estratto atto di matrimonio []

In data 12 febbraio 2023 -a mezzo canale telematico SISTER, sul sito della Agenzia delle Entrate – catasto – effettua richiesta di:

- visura per soggetto: []

In data 16 febbraio 2023 in Trentinara:

- nelle località Serre Melito e Foria, proseguono le operazioni peritali (v. **allegato verbale di sopralluogo**)
- c/o l’UTC del comune di Trentinara effettua l’accesso agli atti con esito negativo.

In data 21 febbraio 2023 a mezzo PEC inoltra richiesta:

- di certificato di destinazione urbanistica all’UTC del comune di Trentinara.

In data 28 febbraio 2023 effettua, a mezzo canale telematico SISTER, sul sito della Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità immobiliare – ispezioni ipotecarie:

- 1) ispezione ipotecaria soggetto: []
- 2) ispezione ipotecaria F. 2 part. 3
- 3) ispezione ipotecaria F. 2 part. 123;
- 4) ispezione ipotecaria F. 2 part. 175;
- 5) ispezione ipotecaria F. 3 part. 218;
- 6) ispezione ipotecaria F. 3 part. 219 sub. 4;
- 7) nota iscrizione ipoteca giudiziale / 2018;
- 8) nota iscrizione ipoteca giudiziale / 2019 - correlata;

In data 28 febbraio 2023 -a mezzo canale telematico SISTER, sul sito della Agenzia delle Entrate – catasto – effettua richiesta di:

- 1) visura storica F2 part. 3;
- 2) visura storica F2 part. 123;
- 3) visura storica F2 part. 175;
- 4) visura storica F3 part. 218;
- 5) visura storica F3 part. 219 sub. 4.

In data 01 marzo 2023 c/o all’UTC del comune di Trentinara ritira il certificato di destinazione urbanistica ed effettua indagine di mercato nella zona.

In data 02 marzo 2023 effettua, a mezzo canale telematico SISTER, sul sito della Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità immobiliare – ispezioni ipotecarie:

- 1) nota trascrizione accettazione eredità dante causa / 2017;
- 2) nota trascrizione / 2017 []: NEGATIVO;
- 3) nota trascrizione titolo provenienza – SERRE MELITO

In data 15 marzo 2023 in Trentinara:

- nella località Foria proseguono le operazioni peritali (v. **allegato verbale di sopralluogo**);
- c/o all’UTC del comune di Trentinara ritira l’attestazione di regolarità edilizia.

C) RISPOSTA AI QUESITI

➤ QUESITO 1

se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

Per l'immobile in questione la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa in quanto agli atti è stato depositato:

- certificazione ipotecaria e visure storiche ed estratto mappa attestanti le risultanze delle consultazioni dei registri dell'Agenzia del Territorio di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare ed Ufficio Catastale, nel ventennio relative agli immobili oggetto del pignoramento riportanti provenienza, iscrizioni e trascrizioni.

➤ QUESITO 2

se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore precedente, di cui al precedente quesito, si osserva che la stessa è completa ed idonea.

➤ QUESITO 4

identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al q.e.;

identificazione dell'immobile

Dall'esame della documentazione agli atti risulta che il pignoramento immobiliare è stato eseguito in danno di

- sig. (SA) il 16/11/1968 e residente a Trentinara contrada Serre Melito;

proprietario di:

- 1) *Fabbricato sito nel Comune di Trentinara (SA) e censito al Catasto fabbricati al fg. 3, part. 218-219, sub. 4, di proprietà del Debitore;*
- 2) *Fabbricato sito nel comune di Trentinara (SA) e censito al Catasto fabbricati al fg. 2, part. 3, per la quota di 1/2;*
- 3) *Fabbricato sito nel comune di Trentinara (SA) e censito al Catasto fabbricati al fg. 2, part. 123, per la quota di 1/2;*
- 4) *3) Terreno sito nel comune di Trentinara (SA) e censito al Catasto terreni al fg. 2, part. 175, per la quota di 1/2;*

***catasto fabbricati – comune di Trentinara

| foglio | part.lla | sub. | categ. | classe | consistenza | superf. catastale | scala | piano | interno | rendita |
|--------|----------|------|--------|--------|-------------|-------------------|-------|-------|---------|----------|
| 3 | 219 | 4 | A/3 | 2 | 3,5 vani | 60 m ² | U | T-1 | | € 162,68 |

*****catasto terreni – comune di Trentinara**

| foglio | part.lla | Porzioni | qualità | classe | superficie | reddito dominicale | reddito agrario |
|--------|----------|----------|----------------|--------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 3 | 218 | AA | SEMINATIVO | 4 | 7415 m ² | € 11,49 | € 7,28 |
| | | AB | ULIVETO | 2 | 491 m ² | € 1,14 | € 1,14 |
| 2 | 3 | *** | SEMIN ARBOR | 4 | 4445 m ² | € 5,74 | € 14,92 |
| 2 | 123 | *** | SEMIN ARBOR | 3 | 5325 m ² | € 11,00 | € 19,25 |
| 2 | 175 | *** | SEMIN ARBOR | 4 | 60 m ² | € 0,08 | € 0,20 |

Dal confronto tra i dati riportati nell'istanza di pignoramento ed i dati catastali emerge che:

- gli immobili (foglio 2 – particelle 3 e 123) di cui ai punti 2) e 3) dell'istanza di pignoramento sono stati identificati come "fabbricati" censiti al Catasto fabbricati, mentre in realtà sono "terreni" censiti al Catasto terreni **come da tabella (v. allegato n. 2)**;

confini F3 – part. 219 - sub. 4:

abitazione P. T-1 con corte - *EST part. 218, OVEST part. 302 e corte di altri sub. della part. 219, NORD strada Provinciale SP13, SUD part. 218*, salvo altri.

confini F3 - part. 218:

terreno – *EST part. 4, OVEST corte part. 219 sub. 4, part. 302 e part. 124, NORD strada Provinciale SP13, SUD part. 4*, salvo altri.

confini F2 - part. 3:

terreno – *EST part. 172, OVEST strada comunale, NORD part. 123, SUD part. 175 e strada comunale*, salvo altri.

confini F2 - part. 123:

terreno – *EST part. 174, OVEST part- 180, NORD foglio 1, SUD part.3*, salvo altri.

confini F2 - part. 175:

terreno – *EST part. 3, OVEST part. 410, NORD part. 3, SUD strada comunale*, salvo altri.

Descrizione dettagliata dell'immobile pignorato

Gli immobili nel comune di Trentinara sono dislocati in due località (v. allegati 2 - 5):

→→ in contrada Serre Melito

sono ubicati gli immobili identificati catastalmente nel Foglio n. 3 part. 218 e part. 219 sub. 4 consistenti rispettivamente in un appezzamento di terreno ed in un fabbricato con corte e pertinenze.

È presente in aderenza al fabbricato abitazione un corpo aggiunto.

La zona di appartenenza è limitrofa al confine al comune di Capaccio attraversata dalla strada provinciale SP13 che collega i due comuni; altitudine circa 480 m s.l.m.

L'accesso alla part. 219 sub. 4 avviene attraverso la part. 218 dotata di accesso diretto sulla SP13.

Il fabbricato, costituito da piano terra e piano primo a cui si accede da scala esterna, ha una struttura in muratura con solai laterocementizi

Ha destinazione abitazione costituita da unico locale a piano terra e da piano primo con disimpegno, ripostiglio, camera e balcone.

La copertura è a lastrico solare.

Esternamente il fabbricato, con facciate intonacate e tinteggiate, presenta segni di criticità a livello di intonaco e tinteggiatura localizzate in vari punti in particolare su aggetti e cornicioni (sottobalconi e frontalini)... La scala esterna, priva di balaustra e con gradini privi di rivestimento, versa in uno stato di fatiscenza e pericolosità.

L'abitazione costituita da piano terra e piano primo ha le seguenti superfici:

❖ **abitazione piano T-1**

- cucina: mq. 19,94
- disimpegno: mq. 2,33
- ripostiglio: mq. 3,00
- camera: mq. 14,22
- balcone: mq. 4,95
- scala: mq. 5,65

per un totale di:

abitazione P. T-1: Superficie Utile (calpestio) = 39,49 mq. (H=2,70/2,80 m)

Superficie Non Residenziale (balcone/scala) = 10,60 mq.

Superficie Lorda abitazione: 2 x 29,55 = 59,10 mq.

Superficie Lorda S.N.R.: 10,60 mq.

Stato di conservazione: (v. allegato n. 5)

Internamente l'abitazione si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri a piano primo e scarse a piano terra; porte interne in legno tamburate; invetriate in legno con vetri semplici; persiane in PVC; porte di caposcala in legno degradate sia a piano terra che a piano primo; pavimenti con piastrelle d'epoca; assenza di WC; tinteggiatura a tempera; pavimentazione balcone piastrelle d'epoca con ricorrenza in marmo.

Gli impianti in dotazione del cespite sono: elettrico (assenza di salvavita) / camino

Il **corpo aggiunto**, costituito da piano terra e sottotetto, ha una struttura portante in muratura di blocchi forati e solai laterocementizi;

E' costituito da due piccoli locali a piano terra a destinazione ricovero animali ed un sottotetto.

Si presenta allo stato grezzo con blocchi a vista.

❖ **corpo aggiunto piano T**

- locale 1: mq. 1,95
- locale 2: mq. 3,95
- sottotetto: mq. 6,37

per un totale di:

corpo aggiunto P. T: Superficie Utile locali (calpestio) = 5,90 mq. (H=1,21 m)

Superficie Non Residenziale (sottotetto) = mq. 6,37 (Hm=1,07 m)

Superficie Lorda locali: 7,92 mq.

Superficie Lorda sottotetto: 7,92 mq.

Stato di conservazione: (v. allegato n. 5)

Internamente si presenta allo stato grezzo in condizioni di manutenzione e conservazione scarse; privo di porte; tetto in coppi semicrollato.

Il corpo di fabbrica pertinenze ha una struttura portante in muratura di blocchi forati e solai laterocementizi.

È costituito da tre piccoli locali a piano terra con antistanti recinti in muratura di blocchi, a destinazione ricovero animali, ed un sottotetto; in aderenza un pollaio perimetrato da rete metallica ancorata a pali in legno.

Le altezze di tutti i locali sono basse.

Si presenta allo stato grezzo con blocchi a vista e copertura parte a tegole marsigliesi e parte a lastrico solare.

❖ **pertinenze piano terra**

- locale 1: mq. 3,04
- locale 2: mq. 3,60
- locale 3: mq. 3,37
- sottotetto: mq. 9,45
- recinto 1: mq. 6,46
- recinto 2: mq. 2,31
- pollaio: mq. 9,22

per un totale di:

ricovero animali a P.T.: Superficie Utile locali (calpestio locali) = 10,01 mq. (H=150/125)

Superficie utile recinti: 8,77 mq.

Superficie utile pollaio: 9,22 mq.

Superficie Lorda sottotetto: 9,45 mq.

Stato di conservazione: (v. allegato n. 5)

Il tutto, sia internamente che esternamente, si presenta allo stato grezzo in condizioni di manutenzione e conservazione scarse; locali privi di porte.

appezzamento di terreno

L'appezzamento di terreno, di superficie mq. 7906, ha un fronte sulla strada Provinciale SP13 da cui si accede attraverso un passaggio, privo di cancello, confinato lateralmente dall'interruzione del Guard-Rail; si estende con pendenza, non sempre regolare, accentuata in direzione SUD.

Si presenta nella maggioranza incolto con due piccole zone coltivate ad uliveto per un totale di circa 25 piante.

Nella zona NORD, prospiciente la strada Provinciale sono posizionati due pozzi raccolta acque piovane di profondità dichiarata dall'esecutato di circa 6 m.

I confini sono materializzati da recinzioni metalliche **(v. allegato n. 5)**.

→→ in località Foria

in località Foria sono ubicati gli immobili identificati catastalmente nel Foglio n. 2 part. 3 - 123 – 175, il tutto consistente in un appezzamento di terreno con un corpo di fabbrica ed altri manufatti tutti insistenti sulla part. 123; la zona di appartenenza è la zona **NORD/OVEST** del comune, alle pendici del monte Soprano, altitudine circa 570 m s.l.m.

L'accesso al lotto avviene dalla strada comunale sterrata via Foria (**v. allegato n. 5**).

Appezzamento di terreno

La superficie totale di questo appezzamento di terreno, di forma trapezoidale, ammonta a 9830 mq.; ha un fronte sulla strada comunale via Foria da cui si accede attraverso un passaggio privo di cancello e si estende con pendenza, non sempre regolare, accentuata in direzione **NORD**; presenta vegetazione spontanea ed arbusti (castagni selvatici innestati nella zona **NORD** / querce giovani nella zona **SUD**).

I confini sono materializzati da recinzioni costituite per lo più da pietrame sovrapposto alla rinfusa (**v. allegato n. 5**).

Il corpo di fabbrica ha una struttura in muratura di pietra viva, senza intonaco, con solaio inclinato in legno e sovrapposto manto di copertura in tegole marsigliesi.

Il ricovero animali ha una struttura verticale in legno (pali) con copertura inclinata in legno e sovrastante manto di tegole marsigliesi.

La tettoia con struttura inclinata in legno e sovrastanti pannelli in lamiera metallica poggia da lato su una parete in muratura in blocchi / pietra viva e sull'altro sul cornicione della copertura del manufatto ricovero animali, costituendone così continuità.

La zona recintata presenta una pavimentazione in cemento ed è confinata in maggioranza da recinzione in rete metallica elettrosaldata.

Il recinto cani è costituito da una gabbia metallica, divisa in due settori, coperta da pannelli coibentati inclinati.

❖ **corpo di fabbrica**

- locale K: mq. 17,67

per un totale di:

locale K a P.T.: Superficie Utile (calpestio) = 17,67 mq. (Hm=2,85 m)
Superficie Lorda: 28,88 mq.

❖ **pertinenze**

- ricovero animali: mq. 19,24
- tettoia: mq. 26,56
- zona recintata: mq. 47,75
- recinto cani: mq. 20,44

per un totale di:

ricovero animali a P.T.: Superficie Utile (calpestio) = 19,24 mq. (Hm=2,21 m)
Superficie Lorda: 20,21 mq

tettoia a P.T.: Superficie Utile (calpestio) = 26,56 mq. (Hm=2,77 m)

zona recintata a P.T.: Superficie Utile (calpestio) = 47,75 mq.

recinto cani a P.T.: Superficie Utile (calpestio) = 20,44 mq. (Hm=2,05 m)

Superficie Lorda: 20,44 mq

Stato di conservazione: (v. allegato n. 5)

Il locale K internamente si presenta in condizioni ordinarie di manutenzione e conservazione per la peculiare tipologia, ad eccezione degli infissi esterni in legno che evidenziano scarsa manutenzione; pavimento in cemento; pareti senza intonaco (pietra viva); travi in legno della copertura a vista.

IMPIANTI: nessuno

Il ricovero animali internamente si presenta in condizione ordinarie di manutenzione e conservazione per la peculiare tipologia; pavimento in cemento; pareti in legno (listelli orizzontali); travi in legno della copertura a vista.

La tettoia internamente si presenta in condizione di manutenzione e conservazione scarse; pavimento in cemento; parete di appoggio in muratura senza intonaco.

La zona recintata si presenta in condizione di manutenzione e conservazione scarse; pavimento in cemento; recinzione metallica non verniciata; presenta un tratto interessato da copertura in lamiera metallica.

Il recinto cani si presenta in condizione normali di manutenzione e conservazione.

Determinazione Superficie Commerciale

*** la Superficie Lorda viene calcolata al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - con il seguente criterio: i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
Il calcolo delle superfici è comunque orientativo e non impegnativo in quanto la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura.

→ Contrada SERRE MELITO *** Quadro sinottico superfici

| Tipologia Superficie | Superficie Calpestabile [mq] | ***Superficie Lorda [mq] | Coefficiente Omogeneizzazione | Superficie Commerciale [mq] |
|--|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Abitazione: - piano terra | 19,94 | 29,55 | 1 | 29,55 |
| piano primo | 19,55 | 29,55 | 1 | 29,55 |
| balcone | 4,95 | 4,95 | 0,25 | 1,24 |
| corte | 200 | 200 | 0.05 | 10 |
| | | | totale | 70,34 |
| (*) Corpo aggiunto: piano terra | 5,90 | 7,92 | ***** | ***** |
| sottotetto | 6,37 | 7,92 | | |
| | | | totale | ***** |
| (*) Pertinenze: piano terra | 10,01 | 13,94 | ***** | ***** |
| sottotetto | 7,03 | 9,45 | | |
| recinto | 8,77 | *** | | |
| pollaio | 9,22 | *** | | |
| | | | totale | ***** |

(*) Tali immobili non sono oggetto di stima perché vanno a demolizione

➔ Località FORIA

*** Quadro sinottico superfici

| Tipologia Superficie | Superficie Calpestabile [mq] | ***Superficie Lorda [mq] | Coefficiente Omogeneizzazione | Superficie Commerciale [mq] |
|--|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| (*) Locale K: - piano terra | 17,67 | 28,88 | **** | **** |
| | | | totale | **** |
| (*)Pertinenze: <i>ricovero animali</i> | 19,24 | 20,21 | **** | ***** |
| <i>tettoia</i> | 26,56 | *** | | |
| <i>zona recintata</i> | 47,75 | *** | | |
| <i>recinto cani</i> | 20,44 | 20,44 | | |
| | | | totale | **** |

(*) Tali immobili non sono oggetto di stima perché vanno a demolizione

➤ **QUESITO 5**

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

Provenienza degli immobili al debitore esecutato:

All'attualità il debitore esecutato risulta proprietario in virtù di:

- atto di donazione notar CAMMARANO PASQUALE in Salerno (SA) in data 29/01/2002 rep. 66607/10764 trascritto a Salerno il 13/02/2002 ai nn. 5168/3966 (v. **certificazione notarile agli atti - allegato n. 7**) – immobili in contrada Serre Melito.
- atto di compravendita notar RAIMONDO MALINCONICO in Salerno in data 27/08/2013 rep. 71769/32754 trascritto a Salerno il 23/09/2013 ai nn. 34054/28324 (v. **certificazione notarile agli atti - allegato n. 7**) - immobili in località Foria.

continuità nel ventennio:

*** come da certificazione notarile in atti e titoli di provenienza fino a (v. **certificazione notarile agli atti - allegato 7**).

➤ **QUESITO 6**

valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

Nel caso di specie l'**appezzamento di terreno sito in loc. Foria** nel Comune di Trentinara, identificato al catasto terreni al Foglio 3, part.lla 3-123-175, di estensione totale 9830 mq. ed in comproprietà con per la quota di 1/2 si presta ad una divisione in natura senza conguagli in denaro. Tale possibilità è data da:

- configurazione tale per cui la quota pignorata (1/2) si presta facilmente ad essere separata dal resto dell'intero con una operazione di frazionamento concordata tra esecutato ed il sig. si rende disponibile a tale soluzione.

Generalità nato a e residente in alla via contrada

Formazione delle singole masse:

Per la individuazione grafica delle singole masse si rimanda al progetto di divisione in allegati (v. allegato n. 6).

- **massa 1:** estensione mq. 4915 attribuita a [redacted] detta massa, costituita da terreno di estensione pari alla metà dell'intero, viene staccato nella zona SUD del lotto con accesso (quello all'attualità esistente) dalla via Foria su cui prospetta l'intero lato SUD;
i confini sono rappresentati da: SUD via Foria, NORD ed EST massa_2, OVEST part. 180 salvo altri;
- **massa 2:** estensione mq. 4915 attribuita a [redacted] detta massa, costituita da terreno di estensione pari alla metà dell'intero, viene staccato nella parte NORD del lotto con accesso (da realizzare) dalla via Foria e strada di penetrazione (da realizzare) lungo il confine EST del lotto ed ospita i manufatti abusivi; la strada di penetrazione di larghezza di 5 metri presenta un innesto su via Foria largo 6,00 metri per una profondità di 10 metri.
i confini sono rappresentati da: SUD massa 1 e via Foria, NORD foglio 1, EST part. l. 172 e 174, OVEST part. 180 salvo altri;

➤ **QUESITO 7**

dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Con riferimento allo stato di possesso gli immobili esecutati sono occupati:

- in contrada Serre Melito dallo stesso [redacted]
- in località Foria da [redacted].

➤ **QUESITO 8**

determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;

Il fabbricato sub. 4 della part. 219, atteso lo stato di manutenzione e conservazione scarso, nonché la mancanza di WC e la pericolosità della rampa scala non si presta ad essere immesso nel circuito delle locazioni.

Per quanto concerne i terreni non esiste un mercato attivo di fitto ed ove avviene si parla di cifre irrisorie (circa € 100 / ettaro) e per gli uliveti si usa dividere il prodotto finito al 50% tra proprietario e chi opera raccolta e frangitura; per cui anche gli appezzamenti di terreno esecutati non si prestano ad essere immessi nel circuito delle locazioni.

➤ **QUESITO 9**

indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Il regime patrimoniale del debitore è il seguente:

- **regime della separazione dei beni**, giusto estratto atto di matrimonio in cui è annotato anche il provvedimento di omologazione della **separazione consensuale** tra i coniugi (Tribunale di Brescia).
(v. allegato n. 3).

➤ **QUESITO 10**

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili; indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

Per quanto riguarda i vincoli di natura paesaggistica e simili si riporta il quadro sinottico stralciato dal certificato di destinazione urbanistica **(v. allegato n. 3)**:

| Foglio n. | Particella n. | Destinazione di PUC | Vincoli PTP/PRP/Paesist./ecc. |
|-----------|---------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 2 | 3 | ZAP - ZFRI | P.N.C.V.D. |
| 2 | 123 | ZAP - ZFRI | P.N.C.V.D. |
| 2 | 175 | ZAP | P.N.C.V.D. |
| 3 | 218 | F.R.I - ZAP - Em. Archeo | P.N.C.V.D. - emergenze archeologiche |
| 3 | 219 | F.R.I - ZAP - Em. Archeo | P.N.C.V.D. - emergenze archeologiche |

dove P.N.C.V.D. = Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

Per quanto concerne l'assetto idrogeologico **(v. allegato n. 3)**:

- per gli immobili in contrada Serre Melito: **PERICOLOSITA' FRANA "nessuno" / RISCHIO FRANA "nessuno"**;
- per gli immobili in località Foria: **PERICOLOSITA' FRANA "molto elevata" / RISCHIO FRANA "medio"**

Per quanto concerne formalità, vincoli o oneri di natura condominiale si espone quanto segue, evidenziando:

- per gli immobili in contrada Serre Melito: **NESSUNO**;
- per gli immobili in località Foria: all'attualità detti immobili sono in comunione e per essi vale il principio del pari utilizzo (in maniera diretta o mediante avvicendamento);

Per quanto concerne:

- convenzioni matrimoniali: **NESSUNA**
- provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: **NESSUNO**

Sulle part. 218 e 219 esistono servitù di passaggio: linea interrata scarico acque piovane, linee aree elettrica e telefonica (v. allegato n. 5).

➤ **QUESITO 11**

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

Sul bene oggetto di pignoramento e stima gravano le seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONE del 10/07/2018 - Registro Particolare 3316 Registro Generale 27398
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4390/2018 del 22/06/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore: BANCA INTERPROVINCIALE SPA
sede MODENA (MO) - c.f. 03192350365
domicilio eletto SALERNO - VIA ZARA 32 c/o avv. R. Tesoro Olivieri
per la quota 1/1 (diritto di proprietà) su immobili in Trentinara (SA):
catasto fabbricati F. 3 – part.lla 219 – sub. 4
catasto terreni F. 3 – part.lla 218
per la quota 1/2 (diritto di proprietà) su immobili in Trentinara (SA):
catasto terreni F. 2 – part.lla 3
F. 2 – part.lla 123
F. 2 – part.lla 175

capitale € 53.041,66
tasso interesse annuo =====
spese =====
totale € 70.000,00

contro

➤ /1968 –

per diritto di proprietà (quota 1/1) su immobili in Trentinara (SA):
catasto fabbricati F. 3 – part.lla 219 – sub. 4
catasto terreni F. 3 – part.lla 218
per diritto di proprietà (quota 1/2) su immobili in Trentinara (SA):
catasto terreni F. 2 – part.lla 3
F. 2 – part.lla 123
F. 2 – part.lla 175

costo cancellazione: imposta ipotecaria = € 350,00 (70.000x0,5%)
bollo = € 59,00
tassa ipotecaria = € 35,00

Totale € 444,00

TRASCRIZIONE del 18/10/2022 - Registro Particolare 34826 Registro Generale 43912
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6708 del 19/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

creditore iscritto: ILLIMITY BANK S.P.A.

sede MILANO (MI) - c.f. 03192350365

domicilio eletto =====

per la quota di 1/2 (dir. proprietà) su immobili in Trentinara (SA):

catasto fabbricati F. 3 – part.lla 219 – sub. 4

catasto terreni F. 3 – part.lla 218

per diritto di proprietà (quota 1/2) su immobili in Trentinara (SA):

catasto fabbricati F. 2 – part.lla 3

catasto fabbricati F. 2 – part.lla 123

catasto terreni F. 2 – part.lla 175

contro

➤ 968 –

per diritto di proprietà (quota 1/2) su immobili in Trentinara (SA):

catasto fabbricati F. 3 – part.lla 219 – sub. 4

catasto terreni F. 3 – part.lla 218

per diritto di proprietà (quota 1/2) su immobili in Trentinara (SA):

catasto fabbricati F. 2 – part.lla 3

catasto fabbricati F. 2 – part.lla 123

catasto terreni F. 2 – part.lla 175

costo cancellazione: imposta ipotecaria = € 200,00

bollo = € 59,00

tassa ipotecaria = € 35,00

Totale € 294,00

NOTA: le part.lla 3 e 123 del foglio 2 sono da identificare al "catasto terreni"

➤ **QUESITO 12**

acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (v. allegato n. 2):

- per immobile: sono state acquisite le visure storiche e planimetria del sub. 4;

- per soggetto:

Sono state acquisite le visure ipotecarie aggiornate al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, in forma sintetica ed integrale:

→ in forma sintetica:

• per immobile (v. allegato n. 4)

Comune di Trentinara

➤ **F. 3 - part. 219 sub. 4**

***** Catasto Fabbricati**

1. TRASCRIZIONE del 13/02/2002 - Registro Particolare 3966 Registro Generale 5168
Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Repertorio 66607 del 29/01/2002
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. ISCRIZIONE del 10/07/2018 - Registro Particolare 3316 Registro Generale 27398
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4390/2018 del 22/06/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 4329 del 14/08/2019
3. TRASCRIZIONE del 18/10/2022 - Registro Particolare 34826 Registro Generale 43912
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6708 del 19/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

F. 3 - part. 218

***** Catasto terreni**

1. 1. TRASCRIZIONE del 13/02/2002 - Registro Particolare 3966 Registro Generale 5168
Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Repertorio 66607 del 29/01/2002
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. ISCRIZIONE del 10/07/2018 - Registro Particolare 3316 Registro Generale 27398
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4390/2018 del 22/06/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 4329 del 14/08/2019
3. TRASCRIZIONE del 18/10/2022 - Registro Particolare 34826 Registro Generale 43912
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6708 del 19/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

F. 2 - part. 3

***** Catasto terreni**

1. TRASCRIZIONE del 19/07/2007 - Registro Particolare 23767 Registro Generale 38867
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 67/1136 del 08/06/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 23/09/2013 - Registro Particolare 28324 Registro Generale 34054
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 71769/32754 del 27/08/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12162 del 24/04/2017
3. TRASCRIZIONE del 24/04/2017 - Registro Particolare 12162 Registro Generale 15592
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 71769 del 27/08/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 28324 del 2013
4. ISCRIZIONE del 10/07/2018 - Registro Particolare 3316 Registro Generale 27398
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4390/2018 del 22/06/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 4329 del 14/08/2019

F. 2 - part. 123

***** Catasto terreni**

1. TRASCRIZIONE del 23/09/2013 - Registro Particolare 28324 Registro Generale 34054
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 71769/32754 del 27/08/2013
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 12162 del 24/04/2017
2. TRASCRIZIONE del 24/04/2017 - Registro Particolare 12162 Registro Generale 15592
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 71769 del 27/08/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 28324 del 2013

3. ISCRIZIONE del 10/07/2018 - Registro Particolare 3316 Registro Generale 27398
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4390/2018 del 22/06/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4329 del 14/08/2019

F. 2 - part. 175

***** Catasto terreni**

1. TRASCRIZIONE del 19/07/2007 - Registro Particolare 23767 Registro Generale 38867
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 67/1136 del 08/06/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 23/09/2013 - Registro Particolare 28324 Registro Generale 34054
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 71769/32754 del 27/08/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 12162 del 24/04/2017

3. TRASCRIZIONE del 24/04/2017 - Registro Particolare 12162 Registro Generale 15592
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 71769 del 27/08/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 28324 del 2013

4. ISCRIZIONE del 10/07/2018 - Registro Particolare 3316 Registro Generale 27398
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4390/2018 del 22/06/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4329 del 14/08/2019

5. TRASCRIZIONE del 18/10/2022 - Registro Particolare 34826 Registro Generale 43912
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6708 del 19/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

• per soggetto (v. allegato n. 4a)



1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1988 - Registro Particolare 16852 Registro Generale 21413
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2002 - Registro Particolare 3966 Registro Generale 5168
Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Repertorio 66607 del 29/01/2002
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in TRENINARA(SA)
SOGGETTO DONATARIO

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/2013 - Registro Particolare 28324 Registro Generale 34054
Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 71769/32754 del 27/08/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TRENINARA(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12162 del 24/04/2017

4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2018 - Registro Particolare 3316 Registro Generale 27398
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4390/2018 del 22/06/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in TRENINARA(SA)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 4329 del 14/08/2019

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2022 - Registro Particolare 34826 Registro Generale 43912
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6708 del 19/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TRENINARA(SA)

➤ **formalità evidenziate si riferiscono al bene pignorato**

→ in forma integrale:

• per immobile (v. **documentazione in atti – allegato n. 4**)
con le esplicitazioni di cui al **quesito n. 11**

• per soggetto (v. **documentazione in atti – allegato n. 4**):

SEGNALAZIONE: nell'elenco formalità delle part. lle 3 e 123 del F2 non figura la formalità attinente il "pignoramento" (v. **ispezioni ipotecarie in cartella conservatoria**).

Tale discrasia, verosimilmente, potrebbe essere stata generata dalla non corretta identificazione catastale degli immobili eseguiti nella "nota di trascrizione pignoramento" per come evidenziato al quesito 4.

➤ **QUESITO 13**

riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi,

aniello di napoli – battipaglia – via domodossola 65/e – cell. 3386179817 – ingegnere
ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli
immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47
ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento
del titolo in sanatoria;

Inquadramento urbanistico:

Da indagine svolta presso l'UTC del Comune di Trentinara è emerso che:
lo strumento urbanistico attualmente in vigore è il Piano Urbanistico Comunale (PUC),
approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 21/12/2020.

Gli immobili eseguiti ricadono nelle zone urbanistiche di cui alla seguente tabella:

| Foglio n. | Particella n. | Destinazione di PUC | Vincoli PTP/PRP/Pacisist./ecc. |
|-----------|---------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 2 | 3 | ZAP - ZFRI | P.N.C.V.D. |
| 2 | 123 | ZAP - ZFRI | P.N.C.V.D. |
| 2 | 175 | ZAP | P.N.C.V.D. |
| 3 | 218 | F.R.I - ZAP - Em. Archeo | P.N.C.V.D. - emergenze archeologiche |
| 3 | 219 | F.R.I - ZAP - Em. Archeo | P.N.C.V.D. - emergenze archeologiche |

ZAP = zona agricola di protezione
ZFRI = zona forestale di riserva integrale
FRI = zona di rispetto delle infrastrutture

Per gli interventi e destinazioni ammessi si rimanda prescrizioni normative delle NTA del PUC (v. allegato cartella Comune di Trentinara) ed indicativamente:

- per zone ZAP all'art. 78-79;
- per zone ZFRI all'art. 74;
- per zone "emergenze archeologiche" all'art. 77

Regolarità edilizia:

Da indagini svolte presso UTC del comune di Trentinara non è stata rintracciato alcun titolo abilitativo edilizio relativo al fabbricato (abitazione) ricadente sulla part. 219 sub. 4, come da attestazione del dirigente (v. allegato n. 3):

Nel titolo di provenienza si dichiara che il detto fabbricato è stato costruito "antecedentemente al 01/09/1967", e come tale trattandosi di fabbricato agricolo si può ritenere legittimo.

Sono da considerarsi abusivi:

- il corpo aggiunto e le pertinenze ubicate sulla corte del sub. 4 part. 219 del Foglio 3;
- i pozzi di raccolta acqua su part. 218;
- il corpo di fabbrica e pertinenze ubicate su part. 123 del Foglio 2.

Costo della regolarizzazione edilizia.

Attesa l'esistenza dei vincoli tali immobili abusivi elencati non possono essere sanati.

Per essi si prevede la demolizione con un costo forfettario stimato di circa:

- € 3.000,00 comprendente spese tecniche, demolizione, trasporto a rifiuto e conferimento in discarica per gli immobili in contrada Serre Melito;
- € 4.000,00 comprendente spese tecniche, demolizione, trasporto a rifiuto e conferimento in discarica per gli immobili in località Foria.

Agibilità: assente

Certificazione energetica: assente

Collaudo: assente

➤ **QUESITO 14**

determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per quote indivise;

Il criterio adottato per stabilire il valore di mercato (valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse compravenduto) è quello sintetico – comparativo, ritenuto il più congruo, atteso che si possono reperire sul mercato valori comparabili riferiti a tipologie similari.

A tal fine, il CTU ha proceduto all'accertamento del mercato degli immobili eseguiti alla data attuale, elaborando opportunamente i dati acquisiti in base alla personale esperienza, precisando che la *valutazione del bene è da ritenersi effettuata a corpo e non a misura.*

→ In contrada **SERRE MELITO**

*****FABBRICATO**

Le fonti di rilevazione, prese in considerazione e confrontate tra loro, per ricavare il valore medio di mercato sono:

A) banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, anno 2021 semestre 2° (v. allegato n. 7):

- rileva un valore di mercato oscillante tra € 455,00 e € 530,00 [€/mq di superficie lorda] riferito ad abitazioni di tipo civile, con stato conservativo normale ed ubicate in zona extraurbana;

B) tecnici della zona territoriale, Agenzie Immobiliari e siti Web conoscitori della tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe con stato conservativo normale ed ubicati in zona extraurbana, hanno fornito indicazioni che rilevano un valore di mercato medio intorno ad € 27.000,00 a corpo;

Si sviluppano e si confrontano i risultati delle tre fonti di rilevazione.

Con riferimento alla fonte di rilevazione A): considerato l'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni del mercato in generale si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale:

- **abitazione:** il valore unitario medio **Vum** pari a **€/mq 490,00** valore dedotto dalla citata fonte di mercato confrontando immobili simili per consistenza, ubicazione, destinazione e con stato conservativo normale, tutto in regime di libera contrattazione.

Il valore medio di mercato **Vm1** all'attualità viene calcolato con l'espressione:

$$Vm1 = Sc \times Vum$$

Vm1= valore medio di mercato

Sc= superficie commerciale

Vum= valore unitario medio

Sviluppando i dati si ha:

$$Vm1 = 70,34 \times 490,00 = \text{€ } 34.466,60$$

Con riferimento alla fonte di rilevazione B):

$$Vm2 = \text{€ } 27.000,00$$

Pertanto, mediando i risultati dei criteri estimativi adottati, si ottiene il più probabile valore di mercato di base Vmb dell'immobile periziato, ammontante a:

$$Vmb = (Vm1 + Vm2)/2 = (34.466,60 + 27.000,00) / 2 = \text{€ } 30.733,30$$

A questo valore vanno applicati coefficienti (migliorativi e/o decurtativi) per adeguamenti e correzioni della stima come di seguito specificati:

Il valore medio di mercato **Vm** all'attualità viene calcolato con l'espressione:

$$Vm = Vmb \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$$

Vm = valore medio di mercato

Vmb = valore medio di mercato base

K1 = stato d'uso: 1

K2 = vetustà/manutenzione: 0,75

K3 = stato di possesso: 1

K4 = abbattimento forfettario per assenza di garanzia, per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -10% [= 0,90]

K5 = assenza impianto riscaldamento: 0,95

K6 = assenza WC: 0,90

Sviluppando l'espressione riportata si ha:

$$Vm = 30.733,30 \times 1 \times 0,75 \times 1 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 = \text{€ } 17.736,96$$

A questo valore bisogna sottrarre il costo della regolarizzazione edilizia ammontante ad **€ 3.000,00** e quindi si ottiene il nuovo valore di **Vm = € 15.000,00** (cifra arrotondata) che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato.

*****TERRENO**

Trattandosi di terreno agricolo, tenuto delle destinazioni del PUC e della ridotta attività di compravendita rilevata anche dal WEB, si fa riferimento ai valori di mercato correnti che nel caso di specie, vista la posizione (prospiciente la strada provinciale), si possono attestare su un valore di circa **€ 3,50/mq**. Detto valore di stima si ritiene congruo, attesa la morfologia del sito e la limitata zona di coltura ad uliveto.

Come strumento di consultazione e verifica di validità di tale valutazione effettuata si possono prendere a confronto i VAM (Valori Agricoli Medi) sebbene non costituiscano un preciso riferimento. Con riferimento ai VAM il Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 139 del 07/03/2022, per la zona n. 5 in cui ricade il comune di Trentinara, riporta questi valori (v. allegato n. 7):

| Tipo di coltura | Valori fondiari medi unitari €/Ha |
|---------------------|-----------------------------------|
| Seminativo asciutto | 8.400,00 |
| Uliveto | 21.000,00 |

Da qui si ottiene il valore di stima del terreno **Vt** sito in contrada Serre Melito:

$$Vt = 7.906 \times 3,50 = \text{€ } 27.671,00$$

da cui va sottratto il 10% per abbattimento forfettario, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$Vt = 27.671,00 \times 0,90 = \text{€ } 24.903,90$$

che arrotondato a **€ 25.000,00** rappresenta il più probabile valore di mercato

→ In località Foria

*****TERRENO**

Trattandosi di terreno agricolo, tenuto conto delle destinazioni del PUC e della ridotta attività di compravendita rilevata anche dal WEB, si fa riferimento ai valori di mercato correnti che nel caso di specie si possono attestare su un valore di circa **€ 1,50/mq**.

Detto valore di stima si ritiene congruo, attesa la posizione e la morfologia del sito.

Come strumento di consultazione e verifica di validità di tale valutazione effettuata si possono prendere a confronto i VAM (Valori Agricoli Medi) sebbene non costituiscano un preciso riferimento. Con riferimento ai VAM il Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 139 del 07/03/2022, per la zona n. 5 in cui ricade il comune di Trentinara, riporta questi valori (v. allegato n. 7):

| Tipo di coltura | Valori fondiari medi unitari €/Ha |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Seminativo arborato asciutto | 9.500,00 |

Nel caso di specie altro confronto può essere il prezzo di acquisto riportato nel titolo specifico di provenienza (anno 2013), prezzo pari a € 10.000,00.

Da qui si ottiene il valore di stima del terreno **Vt** sito in località Foria:

$$Vt = 9.830 \times 1,50 = \text{€ } 14.745,00$$

da cui va sottratto il 10% per abbattimento forfettario, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$Vt = 14.745,00 \times 0,90 = \text{€ } 13.270,50$$

A questo valore bisogna sottrarre il costo della regolarizzazione edilizia ammontante ad **€ 4.000,00** e quindi si ottiene il nuovo valore di **Vt = € 9.000,00** (cifra arrotondata) che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato **referito all'intero**.

FORMAZIONE DI MASSE (massa 1 - stralciata dall'intero)

Per quanto esposto in risposta al quesito n. 6 (...formazione masse...) la **massa 1** attribuita (esecutato) è costituita da un lotto di terreno di estensione 4.915 mq. il cui valore di mercato, in virtù del criterio di stima utilizzato, ammonta a:

$$Vt = 4.915 \times 1,50 = \mathbf{€ 7.372,50}$$

da cui va sottratto il 10% per abbattimento forfettario, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$Vt = 7.372,50 \times 0,90 = \mathbf{€ 6.635,25}$$

che arrotondato a **€ 7.000,00** rappresenta il più probabile valore di mercato **referito alla quota pignorata rappresentata dalla massa 1 stralciata dall'intero**.

A questo valore non va sottratto il costo della regolarizzazione edilizia, atteso che gli immobili abusivi ricadono sulla massa 2 attribuita a il quale, peraltro, si è reso responsabile di tali abusi per come dichiarato nel verbale di sopralluogo.

➤ **QUESITO 15**

quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

Nell'unità abitazione di contrada Serre Melito e nel locale K di località Foria sono presenti mobili e suppellettili attinenti la destinazione abitazione di ordinario valore commerciale; si stima un costo complessivo di circa **€ 700,00** per rimozione, trasporto e dismissione.

Il presumibile valore di mercato degli stessi si stima in circa **€ 1.300,00**.

➤ **QUESITO 16**

corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

A corredo della relazione:

- 1) planimetria catastale (**v. allegato n. 2**)
- 2) elaborato planimetrico: piante immobili (**v. allegato n. 6**)
- 3) riepilogo o descrizione finale: **v. fine relazione**

➤ **QUESITO 17**

estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione anche degli interni.

Con riferimento al reperto fotografico estratto - stato dei luoghi e interni della unità – si rinvia agli allegati (**v. allegato n. 5**).

D) DESCRIZIONE FINALE

Lotto UNICO

Sommara descrizione

Gli immobili stimati consistono in un fabbricato rurale e due appezzamenti di terreno, così costituiti:

Consistenza di fatto

1. **Fabbricato rurale (abitazione)** con corte esclusiva di circa 200 mq.; si sviluppa su due piani con scala esterna (cucina a P.T. / disimpegno, ripostiglio e camera a P.1) per un totale di superficie utile interna calpestabile di circa 39,49 mq e di superficie balcone di circa 4,95 mq; P.T H=2,70 mt / P.1 H=2,80 mt.
2. **Appezzamento di terreno**, di estensione circa 7.906 mq, incolto e con pendenza a tratti accentuata (tipologia collinare); presenza di diffusa vegetazione naturale e zone ospitanti piantagione di ulivi (circa n. 25 piante); accesso da strada Provinciale SP13.
3. **Appezzamento di terreno**, di estensione circa 9.830 mq, incolto e con pendenza accentuata in particolare nel versante NORD a ridosso delle pendici del retrostante monte Soprano; presenza di vegetazione naturale ed arbusti (castagno innestato zona NORD / quercia giovane zona SUD); accesso da strada comunale sterrata.

Su quest'ultimo bene è stata operata la "formazione di masse"

La massa che rientra nel lotto unico è:

MASSA 1: estensione mq. 4915 attribuita a

detta massa, costituita da terreno di estensione pari alla metà dell'intero, viene staccato nella zona SUD del lotto con accesso (quello all'attualità esistente) dalla via Foria su cui prospetta l'intero lato SUD;

i confini sono rappresentati da: SUD via Foria, NORD ed EST massa_2, OVEST part. 180 salvo altri.

comune di ubicazione, frazione, via o località

Trentinara (SA) – contrada Serre Melito (1. e 2.) / loc. Foria (3.)

Confini

confini F3 – part. 219 - sub. 4:

abitazione P. T-1 con corte - EST part. 218, OVEST part. 302 e corte di altri sub. della part. 219, NORD strada Provinciale SP13, SUD part. 218, salvo altri.

confini F3 - part. 218:

terreno – EST part. 4, OVEST corte part. 219 sub. 4, part. 302 e part. 124, NORD strada Provinciale SP13, SUD part. 4, salvo altri.

confini F2 - part. 3:

terreno – EST part. 172, OVEST strada comunale, NORD part. 123, SUD part. 175 e strada comunale, salvo altri.

confini F2 - part. 123:

terreno – EST part. 174, OVEST part- 180, NORD foglio 1, SUD part.3, salvo altri.

confini F2 - part. 175:

terreno – EST part. 3, OVEST part. 410, NORD part. 3, SUD strada comunale, salvo altri.

Identificazione catastale

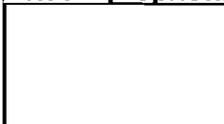
*****catasto fabbricati – comune di Trentinara (SA)**

| foglio | part.lla | sub. | categ. | classe | consistenza | superf. catastale | scala | piano | interno | rendita |
|--------|----------|------|--------|--------|-------------|-------------------|-------|-------|---------|----------|
| 3 | 219 | 4 | A/3 | 2 | 3,5 vani | 60 m ² | U | T-1 | | € 162,68 |

*****catasto terreni – comune di Trentinara (SA)**

| foglio | part.lla | Porzioni | qualità | classe | superficie | reddito dominicale | reddito agrario |
|--------|----------|----------|-------------|--------|---------------------|--------------------|-----------------|
| 3 | 218 | AA | SEMINATIVO | 4 | 7415 m ² | € 11,49 | € 7,28 |
| | | AB | ULIVETO | 2 | 491 m ² | € 1,14 | € 1,14 |
| 2 | 3 | *** | SEMIN ARBOR | 4 | 4445 m ² | € 5,74 | € 14,92 |
| 2 | 123 | *** | SEMIN ARBOR | 3 | 5325 m ² | € 11,00 | € 19,25 |
| 2 | 175 | *** | SEMIN ARBOR | 4 | 60 m ² | € 0,08 | € 0,20 |

Attuale proprietario

 703I

Proprietà

1/1

Titolo di provenienza

- atto di donazione notar CAMMARANO PASQUALE in Salerno (SA) in data 29/01/2002 rep. 66607/10764 trascritto a Salerno il 13/02/2002 ai nn. 5168/3966

***contrada Serre Melito

 703 I

1/2

- atto di compravendita notar RAIMONDO MALINCONICO in Salerno in data 27/08/2013 rep. 71769/32754 trascritto a Salerno il 23/09/2013 ai nn. 34054/28324

+

 17 N

1/2

***località Foria

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 10/07/2018 - Registro Particolare 3316 Registro Generale 27398
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4390/2018 del 22/06/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 4329 del 14/08/2019

Trascrizioni:

- 1) TRASCRIZIONE del 18/10/2022 - Registro Particolare 34826 Registro Generale 43912
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6708 del 19/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*)

(*) l'elenco delle formalità delle part. lle 3 e 123 del foglio 2 non riporta la formalità "pignoramento"

Stato di occupazione

Gli immobili esegutati risultano:

→ In contrada Serre Melito

occupati da

→ In località Foria

occupati da quale comproprietario.

Regolarità edilizio-urbanistica

Da indagini svolte presso UTC del comune di Trentinara non è stata rintracciato alcun titolo abilitativo edilizio relativo al fabbricato (abitazione) ricadente sulla part. 219 sub. 4.

Nel titolo di provenienza si dichiara che il detto fabbricato è stato costruito "antecedentemente al 01/09/1967", e come tale trattandosi di fabbricato agricolo si può ritenere legittimo.

Sono da considerarsi abusivi:

- in contrada Serre Melito il corpo aggiunto e le pertinenze ubicate sulla corte del sub. 4 part. 219 del Foglio 3; i pozzi di raccolta acqua su part. 218;
- in località Foria il corpo di fabbrica e pertinenze ubicate su part. 123 del Foglio 2.

Costo della regolarizzazione edilizia.

Attesa l'esistenza dei vincoli tali immobili abusivi elencati non possono essere sanati.

Per essi si prevede la demolizione con un costo forfettario stimato di circa:

- € 3.000,00 comprendente spese tecniche, demolizione, trasporto a rifiuto e conferimento in discarica per gli immobili in contrada Serre Melito;
- € 4.000,00 comprendente spese tecniche, demolizione, trasporto a rifiuto e conferimento in discarica per gli immobili in località Foria.

Abitabilità: dichiarazione assente

Certificazione energetica: attestato NON presente

Collaudo: certificato non presente

Valore dell'intera quota

Sulla base di quanto esposto si stima il più probabile valore commerciale degli immobili in
€ 49.000,00 riferito ad intera quota

*****Quadro riassuntivo**

| ubicazione | unità | Valore intera quota | Valore quota pignorata (1/2) (intero - senza formazione di masse) | Valore quota pignorata (1/2) (con formazione di masse) |
|-----------------------|----------------------|---------------------|---|--|
| contrada Serre Melito | fabbricato / terreno | € 40.000,00 | € 20.000,00 | € 20.000,00 |
| località Foria | terreno | € 9.000,00 | € 4.500,00 | € 7.000,00 |
| totale | | € 49.000,00 | € 24.500,00 | € 27.000,00 |

Pertanto:

il più probabile valore di mercato della quota complessiva pignorata da porre all'asta con formazione di masse si stima in:

€ 27.000,00 (cifra tonda)

(diconsieuroventisettemila/00)

Si precisa che bisogna effettuare c/o il Catasto:

- 1) allineamento catastale degli immobili non accatastati
 - prima della vendita a carico della procedura
 - dopo la vendita a carico dell'aggiudicatario.

E) ALLEGATI

- 1) *verbali di sopralluogo*
- 2) *documentazione AGENZIA DEL TERRITORIO – Servizio Catasto*
- 3) *documentazione COMUNE di TARENTINARA*
- 4) *documentazione AGENZIA DEL TERRITORIO – Servizio Pubblicità Immobiliare*
- 5) *documentazione fotografica*
- 6) *elaborati planimetrici*
- 7) *altro*

Avendo espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza, che si compone di 28 fogli scritti su unica facciata con programma di video scrittura e n. 7 categorie di allegati come da elenco. Si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

*** in data 24/03/2023

il CTU

Aniello DI NAPOLI ingegnere
Albo n. 1280 – Ordine degli
Ingegneri Provincia di Salerno