

Tribunale di Nocera Inferiore (Sa)
- Ufficio Esecuzioni immobiliari -

G.E. Dott. Luigi Bobbio

Relazione di stima immobiliare RGE n° 86/2020

Creditore procedente: CHECCARINI SPA

Debitore: OMISSIS

Descrizione - Confini

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- Capannone industriale, per allevamento di selvaggina, in materiale metallico sito nel Comune di Sarno alla via San Vito n. 102 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 31 part. 1556 sub 2 cat. C/2 classe 6 superf. catas. 378mq rendita € 678,62

Proprietario

- OMISSIS
- **Piena proprietà** – per i beni ubicati nel comune di Sarno (Sa)

Stato di occupazione

1. Comune di Sarno (Sa) Foglio 31 particella 1556 sub 2



OMISSIS debitrice

Custode giudiziario nominato: Avv. Amilcare Mancusi

Udienza di fissazione vendita: 26 maggio 2023

Valore del bene a base d'asta Lotto unico Euro 129.920,00

PREMESSA

In data 29 novembre 2022 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino con studio professionale in Cava dei Tirreni (SA) al Corso Principe Amedeo,91, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.1888, veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Luigi Bobbio del Tribunale di Nocera Inferiore - Salerno, esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.86/20 CHECCARINI S.P.A. contro OMISSIS

Di seguito, in forma sintetica la sottoscritta CTU riporta i quesiti postale dal G.E., per l'espletamento dell'incarico conferito.

Controllo Preliminare: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c*

- *l'esperto è invitato a porre massima attenzione alla certificazione notarile in atti ed alle integrazioni documentali del creditore, al fine di ricostruire tutti i passaggi relativi ai beni da periziare e ad identificare, senza dubbio alcuno, i diritti sui predetti beni in capo agli esecutati.*
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II**, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **il certificato di stato civile dell'esecutato***
- *l'esperto deve acquisire **il certificato di matrimonio** nonché **l'estratto di matrimonio** con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso*

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- *l'esperto deve precisare quali sono i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto ecc), ed i **beni oggetto del pignoramento***
- *in ordine al primo profilo l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore*
- *in ordine al secondo profilo l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento*
- *nell'ipotesi di **difformità formali** dei dati di identificazione catastale l'esperto dovrà precisare la **difformità riscontrata***

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- l'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze
- con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (posti auto, giardino, ecc)
- l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare in caso di assenza, i costi per l'acquisizione dello stesso.
- nella descrizione dello stato dei luoghi l'esperto deve, sempre, inserire già nel corpo della relazione, un **numero sufficiente di fotografie**.

3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- l'esperto deve procedere all' **identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando la p.lla dl terreno sul quale il fabbricato sia stato edificato.
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali
- deve indicare le **variazioni** e precisare le eventuali **difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

- l'esperto deve fornire le informazioni come da prospetto in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.

5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

- l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento
- l'esperto deve, sempre, acquisire in via integrale l'**atto di acquisto del bene in favore dell'esecutato**
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli **atti di acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità
- qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**

6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- *l'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** tenendo conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7,8 e 9)*
- *indicherà altresì l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo*
- *nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto*
- *in caso di **opere abusive** l'esperto verificherà, anzitutto, la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001**, l'eventuale avvenuta **presentazione di istanze di condono**, in terzo luogo se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o art. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 2001***
- *ove l'abuso non sia in **alcun modo sanabile**, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso*
- *l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di **destinazione urbanistica***

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

- *l'esperto deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi***

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- *l'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, in particolare la pendenza di **altre procedure esecutive** relativi ai medesimi beni pignorati, la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati*
- *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge della casa coniugale*
- *copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici***
- *verificare l'esistenza di **regolamento condominiale***
- *acquisire copia di eventuali **atti impositivi di servitù***
- *nell'ipotesi in cui sui beni risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** l'esperto acquisirà la relativa documentazione informandone tempestivamente il G.E.*

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

- *l'esperto deve procedere alla verifica 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 sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati*
- *laddove, in ultima ipotesi, dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata dalla relativa documentazione*

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

- *l'esperto deve fornire ogni informazione concernente l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali scadute, eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato*

12) Procedere alla valutazione dei beni

- *l'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015*
- *l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.*
- *nell'ipotesi in cui i beni siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. cpc*
- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il **valore del suolo** e dei costi di demolizione delle opere abusive*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione l'esperto determinerà il **valore d'uso del bene***

13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

- *nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa** l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, precisando se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura*

14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

- *l'esperto deve acquisire il certificato di residenza storico, sempre il certificato di stato civile, il certificato di matrimonio per estratto*

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Il giorno d'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti dal custode Avv. Amilcare Mancusi a mezzo e-mail e raccomandata a/r. ([allegato n.1](#))

I Sopralluoghi

1) In data 07 dicembre 2022 alle ore 9,45 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino, in compagnia del Custode Giudiziario nominato avv. Amilcare Mancusi si è recata, sui luoghi oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali e precisamente in Sarno (SA) in via San Vito n. 102. All'accesso è presente la sig.ra OMISSIS, debitrice. La sottoscritta CTU ha effettuato rilievo metrico e fotografico ed analizzato caratteristiche del bene. Al bene si accede da cancello elettrico e pedonale con passaggio dalla proprietà OMISSIS pertanto, nell'eventualità di vendita a terzi ci sarà bisogno della creazione di una servitù di passaggio essendo un fondo intercluso. Alle ore 10,05 il presente verbale veniva chiuso.

La sottoscritta CTU si riserva di effettuare un ulteriore accesso se necessario previo invio comunicazione. ([allegato n.2](#))

Controllo Preliminare: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c*

Nella documentazione acquisita dagli uffici della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore è presente

- Certificazione notarile per notaio OMISSIS del 14.09.2020 ([allegato n. 3](#))
- Non sono presenti l'estratto catastale storico, il certificato camerale, mappa catastale che sono stati reperiti dal CTU.

Da certificazione notarile in riferimento a detto immobile nel ventennio precedente la trascrizione di pignoramento, risultano pubblicate le seguenti Formalità Pregiudizievoli-

Trascrizione di verbale di Pignoramento trascritto il 1luglio 2004 ai nn. 27790/21005 per € 615,12 a favore di OMISSIS nato a Siano il 24 maggio 1941 (gravante, tra l'altro, sull'originaria particella n. 842)

Trascrizione di verbale di pignoramento trascritto il 3 maggio 2005 ai nn. 21743/15550 per € 1.203,65 a favore di OMISSIS nato a Siano il 24 maggio 1941, (gravante tra l'altro, sull'originaria part.lla n.842)

Trascrizione di verbale di pignoramento trascritto il dì 8 maggio 2009 ai nn 20809/16464 per €3922,49 a favore di OMISSIS con sede in Sale Marasino, (gravante tra l'altro, sull'originaria part.lla n. 842)

Trascrizione di verbale di pignoramento del 14 settembre 2020 nn. 28232/22004 per € 38.930,68 a favore di Checcarini SPA contro OMISSIS

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le formalità di cui dà nota rispondendo al quesito n. 8

Risposte ai quesiti

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- OMISSIS
 - **Proprietà per 1000/1000**–
- Capannone industriale, per allevamento di selvaggina, in materiale metallico sito nel Comune di Sarno alla via San Vito n. 102 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 31 part. 1556 sub 2 cat. C/2 classe 6 superf. catas. 378mq rendita € 678,62

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- Lotto Unico–

Sarno fa parte geograficamente dell'Agro nocerino sarnese e si sviluppa alle falde del monte Saro e sulle rive del fiume Sarno, da cui prende il nome. La sua economia si basa principalmente sulla produzione agricola e sull'industria conserviera, in particolare di pomodori (famoso il pomodoro San Marzano dop) e olive.

La frazione o località di San Vito sul monte Saro dista 2,53 chilometri dal medesimo comune di Sarno nella parte nordorientale del territorio di cui essa fa parte.

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è sito in un lotto intercluso su via San Vito ed è stato realizzato senza Autorizzazione su terreno di proprietà OMISSIS. L'accesso, al momento è possibile solo tramite cancello elettrico che conduce ad altra proprietà OMISSIS il compendio oggetto di Esecuzione insiste sulla particella 1582, frutteto, proprietà OMISSIS





Un secondo ingresso può essere creato con la realizzazione di una rampa e di servitù di passaggio sul fondo part. 1582

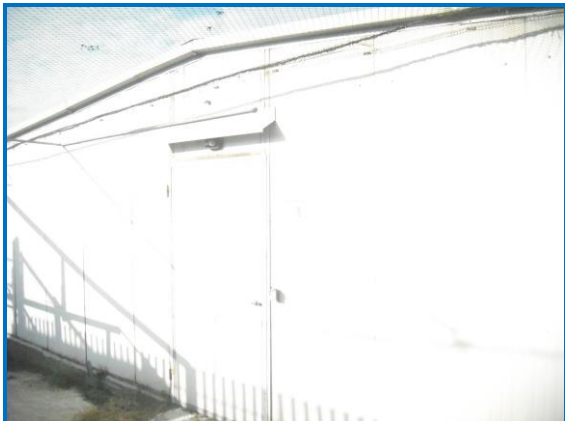
DESCRIZIONE – CONSISTENZA LOTTO UNICO

Il bene oggetto di Esecuzione è costituito da

1. Capannone industriale per allevamento di selvaggina in mediocre stato di conservazione in materiale metallico costituito da n. otto depositi che si snodano lungo un corridoio con tramezzi in metallo e cartongesso intonacati ma non imbiancati, la pavimentazione è data da un battuto di cemento, gli infissi sono metallici.



Arch- Lucia Pellegrino –
e-mail: pellegrino.lucia@tiscali.it
Pec: lucia.pellegrino@architettisalernopec.it
N.R.G. 86/20



3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- [Catasto Fabbricati Comune di Sarno, via San Vito n. 102 foglio 31 particella 1556 sub 2](#)
- Vastola OMISSIS
- **Proprietà per 1000/1000**–

Dalla visura storica n.SA0001157, i beni identificati con il foglio n.31 part.lla 1556 sub 2 cat. C/2, classe 6 Consistenza 365 mq Superficie catastale 378 mq rendita € 678,62 risultano intestati:

OMISSIS

- Proprietà per 1000/1000–

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel Classamento del 20.06.2013 Prot. n. SA0204019 in atti dal 20.06.2013

Variazione di Classamento (n. 37869.1/2013)

Variazione del 26.07.2012 Prot. SA0401105 in atti dal 26.07.2012 Dichiarazione UIU Art. 19 DL 78/10 (n.34132.1/2012)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 26.07.2012

OMISSIS - Proprietà per 1000/1000–

Variazione del 26.07.2012 Pratica n. SA0401105 in atti dal 26.07.2012 DICHIARAZIONE UIU ART. 19 DL 78/10 (n. 34132.1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03.02.2012

foglio n.31 part.lla 1556 sub 1 cat. C/6, classe 5 Consistenza 300 mq rendita € 588,76

via Santelmo snc piano T

COSTITUZIONE del 03.02.2012 Pratica n. SA0070447 in atti dal 03.02.2012 COSTITUZIONE (n. 1318.1/2012)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 03.02.2012

Proprietà per 1000/1000 – OMISSIS

COSTITUZIONE del 03.02.2012 Pratica n. SA0070447 in atti dal 03.02.2012 COSTITUZIONE (n. 1318.1/2012)

Gli esami delle schede planimetriche catastali prodotte con le visure sono congrue con il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo. ([allegato n. 5](#))

Il bene sottoposto a Procedura è stato realizzato, senza Autorizzazione, su terreno di proprietà OMISSIS

- [Catasto Terreni Comune di Sarno, via San Vito n. 102 foglio 31 particella 1582](#)

- OMISSIS

- Proprietà per 1000/1000-

Dalla visura storica n.SA0001180, i beni identificati con il foglio n.31 part.lla 1582 Qualità classe FRUTTETO 1 Superficie are 22,17 Reddito Dominicale €38,36 Reddito Agrario € 21,75
OMISSIS - Proprietà per 1000/1000-

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 05.04.2017

TABELLA di VARIAZIONE del 05.04.2017 Pratica SA0076760 in atti dal 05.04.2017
RIPRISTNO COLTURA per avvenuta presentazione Atto Tecnico (n. 1344.1/2017)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 27.07.2012

Tipo Mappale del 24.07.2012 Pratica n. SA0396188 in atti dal 24.07.2012 presentato il
23.07.2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 396188.1/2012)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 24.07.2012

OMISSIS - Proprietà per 1000/1000-

Tabella di Variazione del 24.07.2012 presentato il 23.07.2012 PER NUOVA COSTRUZIONE n.
396188.1/2012 Pratica n. SA0396188 in atti dal 24.07.2012

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03.02.2012

i beni identificati con il foglio n.31 part.lla 842 Qualità classe FU D ACCERT Superficie are
25,95

Variazione d'ufficio del 03.02.2012 Pratica SA0070448 in atti dal 03.02.2012 (n.
611.1/2012)

- [Annotazioni: Particella interessata da Immobile Urbano non ancora regolarizzato ai sensi DL 78/2010- Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU](#)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 20.06.1986

i beni identificati con il foglio n.31 part.lla 842 Qualità classe FRUTTETO 1 Superficie are
25,95 Reddito Dominicale €44,90 Reddito Agrario € 25,46

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 218.12.1997

OMISSIS - Proprietà per 1000/1000-

Atto del 18.12.1997 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep.n. 23878 Voltura n. 3712.1/1998 in atti dal
24.11.1998

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO- Capannone industriale-

- OMISSIS
- **Proprietà per 1000/1000** -

La frazione o località di San Vito sul monte Saro dista 2,53 chilometri dal medesimo comune di Sarno nella parte nordorientale del territorio di cui essa fa parte.

- **Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è sito in un lotto intercluso su via San Vito ed è stato realizzato senza Autorizzazione su terreno di proprietà OMISSIS**

L'accesso, al momento è possibile solo tramite cancello elettrico che conduce ad altra proprietà OMISSIS il compendio oggetto di Esecuzione insiste sulla particella 1582, frutteto sempre di proprietà OMISSIS

Un secondo ingresso può essere creato con la realizzazione di una rampa e di servitù di passaggio sul fondo part. 1582

Il capannone industriale, per allevamento di selvaggina, oggetto di Esecuzione è in mediocre stato di conservazione, è in materiale metallico ed è costituito da n. otto depositi che si snodano lungo un corridoio, la pavimentazione è data da un battuto di cemento, gli infissi sono metallici .

Il bene, ad oggi, non è sanabile, pertanto la sottoscritta CTU per una prima valutazione ha applicato il valore minimo del borsino immobiliare dell' Agenzia delle Entrate con una decurtazione del 20%

- per la posizione di bene intercluso,
- realizzazione di rampa di accesso e servitù di passaggio,
- **predisposizione del computo metrico per l'abbattimento della struttura, essendo il bene ad oggi non sanabile**

Quindi per poter ottenere la stima effettiva del bene, la sottoscritta CTU ha valutato l'area di sedime calcolando il valore d'uso del capannone e quindi di godimento del bene su 10 anni .

- PREZZO BASE € 129.920,00 –

5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

- Il bene, oggetto di Procedura, è stato realizzato senza Autorizzazione su terreno di proprietà OMISSIS
- Il frutteto, su cui insiste il compendio, foglio 31 part.IIa 1582 deriva dall'originaria part.IIa 842,
- **Alla Sig.ra OMISSIS** l'appezzamento di terreno è pervenuto con atto di vendita a rogito notaio OMISSIS del 18 dicembre 1987 rep. 23878, racc. 7692 in cui la sig.ra OMISSIS vendeva alla sig.ra OMISSIS appezzamento di terreno riportati al N.C.T. di Sarno foglio 31 particella 842(ex 42/b) particella 843 (ex 43/b). (allegato n.6)

6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Da indagini effettuate all'ufficio tecnico del Comune di Sarno il bene identificato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno. Foglio 31 part1556 sub 2 **non ha legittimità urbanistica**. Il bene insiste su terreno di proprietà OMISSIS identificato al Catasto Terreni al foglio 31 part.IIa 1582 e da Certificato di Destinazione Urbanistica il bene è in Zona **"TIPO EAA"** Aree Agricole di elevato pregio per la produzione o con particolari specializzazioni agronomiche. (allegato n.7)

Sul bene oggetto di Procedura, dall'anno 1971 ad oggi non sono stati effettuati accertamenti di verifica e conformità e l'immissione in mappa catastale è stata effettuata d'ufficio, fatto evidenziato dal simbolo "virgolette" disegnate sull'immobile part.IIa 1556.



Per quanto riguarda, Permessi di costruire e Condoni non sono state riscontrate domande a nome della proprietaria OMISSIS e dell'impresa OMISSIS, l'indagine è stata poi allargata al sig. OMISSIS marito della debitrice e alla sig.ra OMISSIS proprietaria del terreno fino al 1997, con esito negativo. Per poter capire il periodo dell'abuso la sottoscritta CTU ha visionato le foto aeree dell'IGM della zona Sarno

I sorvoli aerei sono stati realizzati nel 1996 e nel 2007



Come si evince dalle foto nel 1996 il bene non era stato ancora realizzato, nel 2007 il capannone è presente.

Il bene, se realizzato nei primi anni 2000, poteva ottenere una parziale legittimità urbanistica, con Condono n. 269 del 2003, anche se secondo le Norme di Attuazione del PUC il bene non è conforme agli standard di edificabilità. ([allegato n.7](#))

L'indice di utilizzazione fondiaria nelle aree "**TIPO EAA**" prevede un Lotto minimo di 10.000 mq con part.lla di 2500 mq con edificabilità di un immobile di 500 mc, il bene interessato da Procedura è di circa 900mc.

Visto la mancanza di legittimità urbanistica, la mancanza di qualsivoglia domanda o pratica urbanistica e la non conformità alle norme del PUC, ad oggi il bene **non è sanabile**.

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'epoca dell'accesso il bene oggetto di Procedura era occupato dalla debitrice.

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le seguenti formalità

Indagine per nominativo: OMISSIS

- Trascrizione a favore del 08.11.1983– Reg. Part. 23468 Reg. Gen. 27474 Atto per causa morte- Certificato di Denunciata successione
- Trascrizione a favore del 30.12.1997– Reg. Part. 27398 Reg. Gen.34446 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 23878 del 18.12.1997 Atto tra Vivi- Compravendita-Immobili in Sarno– Soggetto Acquirente
- Trascrizione contro del 10.03.1999 – Reg. Part.5304 Reg. Gen. 6807 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 14345 del 26.01.1999 Atto tra vivi- Compravendita – Immobili siti in Nocera Inferiore- Soggetto venditore
- Trascrizione contro del 01.07.2004- Reg. Part. 21005 Reg. Gen. 27790 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale Rep. 508/2004 del 23.02.2004 ATTO Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili- Immobili siti in Sarno.
- Trascrizione contro del 03.05.2005 – Reg. Part. 15550 Reg. Gen.21743 Pubblico ufficiale Uff. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 3056 del 03.01.2005 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– Immobili siti in Sarno
- Iscrizione contro del 03.11.2008– Reg. Part. 7081 Reg. Gen.43927 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 54260/3981 del 23.10.2008 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali -Immobili in Sarno– Soggetto Debitore

1. Annotazione n. 677 del 21.02.2020 (cancellazione totale)

- Trascrizione contro del 08.05.2009– Reg. Part.16464 Reg. Gen. 20809 Pubblico ufficiale Tribunale Nocera Inferiore- UNEP Rep.877/2009 del 26.03.2009 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili- Immobili siti in Sarno-
- Trascrizione a favore e contro del 04.06.2010- Reg. Part. 16943 Reg. Gen. 23280 Pubblico Ufficiale Tribunale di Nocera Inferiore Rep. 2566/2010 del 17.04.2010 Domanda Giudiziale- Divisione Giudiziale- Immobili siti in Sarno.
- Iscrizione contro del 02.02.2012 – Reg. Part. 364 Reg. Gen.4917 Pubblico ufficiale Uff. OMISSIS Rep. 55230/18205 del 16.01.2012 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali– Immobili siti in Sarno- Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca

1.Annotazione n. 678 del 21.02.2020 (cancellazione totale)

- Trascrizione contro del 14.09.2020 – Reg. Part. 22004 Reg. Gen.28237 Pubblico ufficiale Uff. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 158/2020 del 20.07.2020 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– Immobili siti in Sarno

Indagine per immobile: Foglio 31 particella 1556 sub 2 Comune di Sarno

- Trascrizione del 14.09.2020– Reg. Part. 22004 Reg. Gen. 28237 Pubblico ufficiale Tribunale di Nocera Inferiore Repertorio 1158/2020 del 20.07.2020 Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili (allegato n. 8)

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetti di Procedura non ricadono su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Livello (nozione): il livello costituiva all'origine una vendita a termine dietro versamento di un corrispettivo (detto livello, pensio o censo), per cui allo scadere del termine (salvo rinnovo del contratto) la piena proprietà tornava al concedente, il quale rimaneva pertanto sempre quale domino diretto.

Il contratto aveva durata lunga o addirittura perpetua e contemplava, oltre l'obbligo del pagamento della prestazione, anche l'obbligo di miglioria, nonché la erogazione di altre prestazioni o servizi (differentemente dal censo ove invece l'obbligo era soltanto quello di pagare il canone).

Usi civici, legati ai bisogni di un'agricoltura e di una vita agreste in gran parte superati, si intendono sia proprietà collettive delle comunità locali, meglio definibili come terre civiche, assimilate nel regime giuridico alle proprietà demaniali, sia gli usi civici intesi come diritti collettivi di godimento e d'uso su terre di proprietà privata e anche di enti pubblici.

I beni sottoposti a Procedura non rientrano in nessuno dei tre casi precedentemente riassunti

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

- OMISSIS
 - **Proprietà per 1000/1000–**
 1. Capannone industriale, per allevamento di selvaggina, in materiale metallico sito nel Comune di Sarno alla via San Vito n. 102 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 31 part. 1556 sub 2 cat. C/2 classe 6 superf. catas. 378mq rendita € 678,62 **non vi è condominio**

12) Procedere alla valutazione dei beni

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento si è utilizzando il metodo della stima sintetica. La banca dati dell'agenzie delle entrate per immobili simili riporta un valore pari a:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SARNO

Fascia/zona: Periferica/SS 367/V.S.VALENTINO, SP AMENDOLA, V.VECCHIA
LAVORATE,LAVORATE
CENTRO,V.PIOPPAZZE,V.QUATTROFUNI,V.FOSSALUPARA,V.S.VITO,V.BRACIGLIANO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	455	660	L	2,8	4,2	L

La valutazione del bene è stata fatta in due fasi:

- considerato il mediocre stato di conservazione la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore minimo dei valori desunti dal borsino immobiliare per i capannoni dell'Agenzia dell'entrate pari a **455 €/mq**
- decurtazione del 20%
- computo metrico per abbattimento struttura

LOTTO UNICO -Comune di Sarno (Sa) -Foglio n. 31 part. 1556 sub 2

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Superfici raggugliate (mq.)
Capannone	380,00	1	380,00
Totale			380,00

VALUTAZIONE CAPANNONE: mq 380 x 455 € = € 172.900

€ 34.580 (20%) decurtazione per bene intercluso, realizzazione rampa di accesso e servitù di passaggio

€ 27.657,44 computo metrico per abbattimento struttura (allegato n.10)

Per ottenere il valore base d'asta:

Essendo **il bene non sanabile** è opportuno fare una valutazione sul valore d'uso e sul valore di sedime e quindi di godimento del bene in un periodo di 10 anni, lasso di tempo in cui possono verificarsi normative differenti o accertamenti di verifiche e conformità con relativo abbattimento per abuso.



Ufficio del territorio di SALERNO

Data: 14/11/2006
Ora: 9.49.56

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.3 del 09/05/2005

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 15 COLLINE LITORANEE DEL GOLFO DI POLICASTRO Comuni di: CAMEROTA ,ISPANI ,SAN GIOVANNI A PIRO ,SANTA MARINA ,SAPRI ,TORRACA ,VIBONATI				REGIONE AGRARIA N°: 16 AGRO NOCERINO Comuni di: ANGRÌ ,CASTEL SAN GIORGIO ,NOCERA INFERIORE ,PAGANI ,ROCCAPIEMONTE ,SAN MARZANO SUL SARNO ,S EGIPIO D MONTE ALBINO ,SAN VALENTINO TORIO ,SARNO ,SCAFATI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	23660,00	SI	SI		62878,00			
BOSCO CEDUO	2202,00				2407,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	17964,00				15734,00			
COLTURE ORTICOLE IRRIGUE	20901,00				89766,00			
FLOREALE IRRIGUO					97017,00			
FRUTTETO	12564,00				53894,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1351,00				1468,00			
NOCCIOLETO					46968,00			
NOCCIOLETO IRRIGUO					51664,00			
ORTO					70069,00			
ORTO IRRIGUO					96400,00			
PASCOLO	2613,00							
PASCOLO ARBORATO	2672,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	2084,00							
PRATO					18552,00			
QUERCETO	2906,00							
SEMINATIVO	6634,00				27535,00			
SEMINATIVO ARBORATO	9276,00				37721,00			

Per calcolare il valore dell'area di sedime la sottoscritta CTU ha utilizzato i Valori agricoli medi dell'Agenzia del Territorio che per la provincia di Salerno sono fermi all'anno 2005, pertanto ha effettuato un aggiornamento dei prezzi del 10%.

Frutteto € 53.894,00 ad ettaro

Aggiornamento sui prezzi del 10% 5.389,40

Euro/Ha 59.283,40 5,90 al mq

€ 5,90 x 380 mq= € 2.242,00 valore area di sedime

Calcolo del valore d'uso del bene sui 10 anni

Secondo la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari il valore minimo di locazione

Fitto € 2,8/mq/ mese  € 2,8 x 380 mq = € 1064/ mese

€ 1064 x 12 mesi = € 12.768 x 10 anni = € 127.680,00 + area di sedime € 2.242,00

€ 127.680,00 + € 2.242,00= € 129.920,00 VALORE BASE D'ASTA

13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

- OMISSIS
- Proprietà per 1000/1000

14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e

precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

“OMISSIS”

Indirizzo sede legale: Sarno (SA) Via San Vito 102 84087

Titolare di impresa individuale OMISSIS

Domicilio digitale/PEC OMISSIS

Numero REA SA- OMISSIS

C.F. P.IVA OMISSIS

Forma giuridica Impresa individuale

Data iscrizione 19.10.2015

Data ultimo protocollo 02.11.2015

Stato attività ATTIVA (allegato n.9)

Valore base d'asta: (II semestre 2022)

Lotto Unico

Euro 129.920,00

RIEPILOGO FINALE

OMISSIS

- Proprietà per 1000/1000–

Capannone industriale, per allevamento di selvaggina, in materiale metallico sito nel Comune di Sarno alla via San Vito n. 102 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 31 part. 1556 sub 2 cat. C/2 classe 6 superf. catas. 378mq rendita € 678,62

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

- Lotto Unico: Capannone –

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è sito in un lotto intercluso su via San Vito.

L'accesso, al momento è possibile solo tramite cancello elettrico che conduce ad altra proprietà OMISSIS il compendio oggetto di Esecuzione insiste sulla particella 1582, frutteto, proprietà OMISSIS

PROVENIENZA:

Il bene, oggetto di Procedura, è stato realizzato senza Autorizzazione su terreno di proprietà OMISSIS

Il frutteto, su cui insiste il compendio, foglio 31 part.lla 1582 deriva dall'originaria part.lla 842,

Alla Sig.ra OMISSIS l'appezzamento di terreno è pervenuto con atto di vendita a rogito notaio OMISSIS del 18 dicembre 1987 rep. 23878, racc. 7692 in cui la sig.ra OMISSIS vendeva alla sig.ra OMISSIS appezzamento di terreno riportati al N.C.T. di Sarno foglio 31 particella 842(ex 42/b) particella 843 (ex 43/b).

REGOLARITA' URBANISTICA

Da indagini effettuate all'ufficio tecnico del Comune di Sarno il bene identificato al Catasto Fabbricati Comune di Sarno. Foglio 31 part1556 sub 2 non ha legittimità urbanistica. Il bene insiste su terreno di proprietà OMISSIS identificato al Catasto Terreni al foglio 31 part.lla 1582 e da Certificato di Destinazione Urbanistica il bene è in Zona "TIPO EAA" Aree Agricole di elevato pregio per la produzione o con particolari specializzazioni agronomiche.

Sul bene oggetto di Procedura, dall'anno 1971 ad oggi non sono stati effettuati accertamenti di verifica e conformità, l'immissione in mappa catastale è stata effettuata d'ufficio, fatto evidenziato dalle virgolette disegnate sull'immobile part.lla 1556. Per quanto riguarda, Permessi di costruire e Condoni non sono state riscontrate domande da parte della proprietaria OMISSIS, dell'impresa OMISSIS, l'indagine è stata poi allargata al sig. OMISSIS, marito della debitrice e alla sig.ra OMISSIS proprietaria del terreno fino al

1997, con esito negativo. Per poter capire il periodo dell'abuso la sottoscritta CTU ha visionato le foto aeree dell'IGM della zona Sarno

I sorvoli aerei sono stati realizzati nel 1996 e nel 2007 Come si evince dalle foto nel 1996 il bene non era stato ancora realizzato, nel 2007 il capannone è presente.

Il bene, se realizzato nei primi anni 2000, poteva ottenere una parziale legittimità urbanistica con il Condono n. 269 del 2003 anche se secondo le Norme di Attuazione del PUC il bene non è conforme agli standard di edificabilità.

L'indice di utilizzazione fondiaria nelle aree "TIPO EAA" prevede un Lotto minimo di 10.000 mq con part.lla di 2500 mq con edificabilità di un immobile di 500 mc, il bene interessato da Procedura è di circa 900mc.

Visto la mancanza di legittimità urbanistica, la mancanza di qualsivoglia domanda o pratica urbanistica e la non conformità alle norme del PUC, ad oggi il bene non è sanabile. Pertanto la sottoscritta CTU ha effettuato la stima del bene calcolando il valore d'uso del bene sui 10 anni.

Valore base d'asta: (II semestre 2022)

Lotto Unico: Euro 129.920,00

Rassegnando il mandato ricevuto all' Ill.mo G.E. Dott. Luigi Bobbio e ringraziandolo per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione

L'Esperto

Arch. Lucia Pellegrino

Elenco allegati

Allegato n.1 – Comunicazione accessi

- “ n.2 – Verbali
- “ n.3 – Certificazione notarile
- “ n.4 – Planimetrie
- “ n. 5 – Visure storiche catastali
- “ n. 6 – Titolo di proprietà
- “ n. 7 – Documentazione rilasciata dal Comune di Sarno
- “ n. 8 – Ispezioni ipotecarie
- “ n.9 – Visura Camerale
- “ n.10 – Computo metrico

Allegato a parte: Fotografie