
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentile Filomena, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2014 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI.....	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15

Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2014 del R.G.E.	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI.....	22

INCARICO

In data 23/02/2021, il sottoscritto Geom. Gentile Filomena, con studio in Via Nazionale - Contrada Macerrina - 84030 - Atena Lucana (SA), email filomenagentile@tiscali.it, PEC filomena.gentile@geopec.it, Tel. 335 8435176 - 097571067 - 097571369, Fax 097571369 - 097571067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI (Coord. Geografiche: 40.3030366, 15.66648055)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI (Coord. Geografiche: 40.303026, 15.666273)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PADULA (SA) - VIA CENTOTOMOLI

PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO FUORI LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO URBANO, IN APERTA CAMPAGNA IN ZONA PIANEGGIANTE ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' RURALE DEL POSTO. FABBRICATO AFFETTO DA DIVERSE ANOMALIE (CATASTALI E URBANISTICHE).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PADULA (SA) - VIA CENTOTOMOLI

AMPIO LOCALE COSTITUITO DA TRE CORPI DI CUI DUE A DEPOSITI E UNO A STALLA, SVILUPPANTESI IN PIANO TERRA, CON ANNESSA CORTE SU CUI INSISTE CONCIMAIA. UBICATO FUORI LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO URBANO, IN APERTA CAMPAGNA IN ZONA PIANEGGIANTE ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' RURALE DEL POSTO.

SI PRECISA CHE DEL SEDIME DEL FABBRICATO (MQ 253,33) MQ 115,20 RICADONO SULLA PARTICELLA 184 E MQ 10,50 RICADONO SULLA PARTICELLA 332

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

[REDACTED]

CONFINI

ALTRA PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI PER PIU LATI, PASSAGGIO INTERPODERALE (RIPORTATO IN MAPPA)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	49,03 mq	1,00	49,03 mq	2,70 m	TERRA
DEPOSITO	38,00 mq	44,55 mq	0,20	8,91 mq	2,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				57,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

PORZIONE DI FABBRICATO CON CARATTERISTICHE RURALI IN PESSIME CONDIZIONI STATICHE. ESSO ALLO STATO ATTUALE E' COMPOSTO DA PIANO TERRA SUDDIVISO IN CUCINA CON BAGNO, CAMERA E ANTISTANTE RIPOSTIGLIO E SOVRASTANTE SOFFITTA-SOTTOTETTO ADIBITA A DEPOSITO. ALLO STATO

ATTUALE ENTRAMBI I PIANI NON HANNO ACCESSO AUTONOMO, INFATTI IL PIANO TERRA E' ACCESSIBILE DALLA CORTE DEL FABBRICATO P.LLA 311 MENTRE IL PIANO SUPERIORE E' ACCESSIBILE (CON SCALA MOVIBILE) DALL'ADIACENTE STALLA INDIVIDUATA DALLA PARTICELLA 308 (NON PIGNORATA).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1976 al 29/12/1988	██████████	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 153 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.15
Dal 29/12/1988 al 10/12/2010	██████████	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 309 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.15
Dal 16/12/2010 al 03/11/2022	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 309 Categoria A4 Cl.1 Rendita € 70,24 Piano t-1

All'intestazione catastale attuale (██████████) è omessa la dicitura "in regime di comunione".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	309			A4	1	2		70,24 €	t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Quanto riscontrato in loco differisce dalla documentazione catastale.

In particolare e con riferimento all'allegata "Planimetria di dettaglio":

- il sedime del corpo principale della porzione di fabbricato interessata misura mq 44,55 e, comprensivo di ripostiglio (mq 4,48), mq. 49,03; il fabbricato acquistato dalla ██████████ in regime di comunione è descritto "in catasto rustico..fabbr.rur. are 0.15" (vedi descrizione contenuta nell'allegato atto di provenienza

del 29/12/1988);

- la particella 154 (corte comune alla particelle 308 (non pignorata) e alla particella 309 (pignorata) è assorbita completamente dal sedime dei due fabbricati;
- l'ubicazione della particella 309 (ex 153 NCT) in mappa risulta parallela alla via/servitù di accesso, mentre in loco è perpendicolare rispetto l'accesso, ovvero ruotata di 90°; la indicazione dell'orientamento catastale (N - il nord) è palesemente errata (vedi elaborato planimetrico allegato);
- parte del fabbricato (mq.2,10) ricade sulla via di accesso;
- l'elaborato planimetrico, di cui al tipo mappale 695352 del 10/12/2010 (vedi allegato), rappresenta solo l'ingombro del fabbricato e omette completamente il perimetro del suolo rispetto a cui il fabbricato è ubicato, ovvero, è fatto in maniera tale che non si evincono gli sconfinamenti rispetto la originaria sagoma del fabbricato, evidentemente più piccola.

STATO CONSERVATIVO

Pessimo

PARTI COMUNI

E' comune il muro di spina con la particella 308 e l'accesso ad entrambi i piani. L'accesso al piano terra avviene dalla corte della particella 311 e l'accesso al primo piano avviene dalla particella 308 (stalla).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione non si evince la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

Tuttavia la stada di accesso al compendio pignorato è una servitù che in mappa vecchia e in quella attuale (Wegis) è ben rappresentata. Si precisa che parte del fabbricato ricade in pieno su detta servitù e che il suo sviluppo, di conseguenza, è modificato. In loco si osservano anche fili aerei su palo di corrente (media tensione) e telefono, ed inoltre, l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo ubicato sulla proprietà confinante. Per nessuna delle servitù risulta formalizzata l'esistenza e/o disciplinato l'uso.

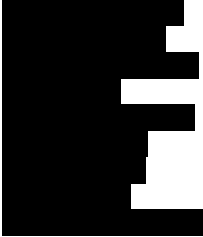
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto osservato in loco la struttura portante è costituita da muratura mista di pietrame e blocchi di lapillo e cemento. il solaio intermedio e la copertura sono orditi con travi di legno. Le pareti sono grossolanamente intonacate esternamente e internamente, gli infissi sono in legno, la pavimentazione in cemento battuto. L'approvvigionamento idrico, per quanto osservato in loco, avviene da pozzo ubicato su proprietà confinante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1988		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pietro Romanelli	29/12/1988	12142	5678
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	21/01/1989	2346	1937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sala Consilina	16/01/1989	126	IV		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a SALERNO il 29/12/2010
Reg. gen. 51928 - Reg. part. 10750


Francesco

Data: 22/12/2010
N° repertorio: 12840
N° raccolta: 6717

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 15/09/2014

Reg. gen. 30846 - Reg. part. 25870

A favore di

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che in relazione alla formalità da cancellare, il costo è da quantificare in base al valore di trasferimento dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

L'AREA IN CUI E' UBICATA LA PORZIONE D'IMMOBILE IN TRATTAZIONE RICADE IN ZONA CLASSIFICATA "AGRICOLA E2".

Nelle aree classificate "E2", costituenti le aree seminative ed a frutteti, del territorio comunale, le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento diretto, previo ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia. In tali zone sono consentite le costruzioni, indicate al punto precedente ai numeri 1., 2., ed inoltre modeste attrezzature sportive (piscine e relative strutture di copertura, piste per ciclocross, motocross e Karting, maneggi), comunque nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Indice di fabbricabilità residenze If0,03 mc/mq
- Indice di fabbricabilità locali agric.If0,10 mc/mq
- Superficie minima del lottoSl (resid.-dep.) 3.000,00 mq
- Rapporto di coperturaRc 0,10 mq/mq
- Altezza delle frontiHf 7,50 m
- Numero di piani N 2
- Superficie parcheggi Sp 1mq/10mc
- Distanze: dai confini -minima5,00 m; dalle strade: comunali 5,00 m provinciali 6,00 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

In ordine alla edificazione della particella de quo si legge a pag. 2 del richiamato atto Romanelli del 29/12/1988 "...ai sensi degli artt....della legge 47/85, mi dichiarano che il piccolo corpo di fabbrica, allo stato di rudere,...è stato edificato anteriormente al 1°settembre 1967, che relativamente ad esso non sono state apportate modificazioni..".

Si ribadisce che, a suo tempo, la superficie del rudere era di 15 mq, attualmente il sedime del fabbricato è di mq 49.03.

Il comune di Padula in ordine alla edificazione e/o ristrutturazione e/o ampliamento ha comunicato che "NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE".

Per quanto innanzi, la scrivente considera abusiva la parte eccedente gli originari 15 mq.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

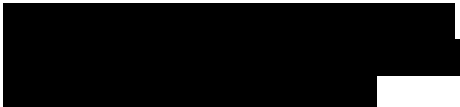
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- 

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

[REDACTED]

CONFINI

ALTRA PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI PER PIU LATI, PASSAGGIO INTERPODERALE (RIPORTATO IN MAPPA), PROPRIETA' [REDACTED] (332), P [REDACTED] [REDACTED] 155).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
DEPOSITO	220,00 mq	253,33 mq	1,00	253,33 mq	3,00 m	TERRA
CONCIMAIA	52,00 mq	57,00 mq	0,60	34,20 mq	1,20 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				287,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				287,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

AMPIO FABBRICATO SVILUPPANTESI IN PIANO TERRA, CON SCARSO GRADO DI RIFINITURA, IN PESSIME CONDIZIONI STATICHE. E' ANNESSA CORTE PERTINANZIALE SU CUI E' UBICATA CONCIMAIA NON RIPORTATA IN CATASTO. L'AREA LIBERA DA INGOMBRO DI FABBRICATI (CORTE) E' PARI A CIRCA 420 MQ. L'ACCESSO AVVIENE ATTRAVERSO IL VANO PORTA UBICATO PARALLELAMENTE ALLA STADA INTERPODERALE DI ACCESSO RIPORTATA IN MAPPA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1976 al 29/12/1988	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 151 Qualità seminativo Superficie (ha are ca) 00.33.71 Reddito dominicale € 6,96 Reddito agrario € 15,67
Dal 29/12/1988 al 13/12/2010	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 46, Part. 311 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.06.96
Dal 16/12/2010 al 03/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 311 Categoria C2 Cl.2, Cons. 260 Rendita € 255,13 Piano terra

All'intestazione catastale attuale ([REDACTED]) è omessa la dicitura "in regime di comunione".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	311			C2	2	260		255,13 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Quanto riscontrato in loco differisce dalla documentazione catastale.

In particolare e con riferimento all'allegata "planimetria di dettaglio":

- la sagoma del fabbricato è ben oltre il limite della originaria particella 151 (da cui hanno avuto luogo le particelle derivate 310 e 311)
- in questo caso l'elaborato planimetrico, di cui al tipo mappale 694649 del 10/12/2010 (vedi allegato), rappresenta solo l'ingombro del fabbricato che è indicato per due lati sul confine della originaria particella 151, con tratto lineare.
- il lato Nord del deposito, invece, è costituito da una linea spezzata che all'altezza della metà forma una "pancia" visibile già ad occhio nudo e per mq 115,20 ricade sulla limitrofa particella 184;
- il lato EST ricade sulla particella 332 (di [REDACTED]) per mq 10,50;

Nel T.M. è omesso completamente il perimetro del suolo, ovvero, è fatto in maniera tale che non si evincono gli sconfinamenti del fabbricato che, evidentemente, è più grande di quello rappresentato.

STATO CONSERVATIVO

Pessimo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione non si evince la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

Tuttavia la stada di accesso al compendio pignorato è una servitù che in mappa vecchia D'IMPIANTO e in quella attuale (Wegis) è ben rappresentata; nel tratto terminale detta servitù è occupata da parte del sedime della particella 309 che di fatto impedisce l'accesso diretto alla particella 311. L'accesso a quest'ultima è praticato su parte della particella 332 confinante (di altri proprietari non interessati dal pignoramento) Si precisa che in loco si osservano anche fili aerei su palo di corrente (media tensione) e telefono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto osservato in loco la struttura portante del fabbricato principale è costituita da muratura mista di blocchi di lapillo e cemento. I vari tratti di copertura sono orditi, a una falda, con travi di legno e sormontati da pannelli metallici coibentati per copertura. Le pareti sono grossolanamente intonacate esternamente e internamente, gl'infissi sono sono metallici, la pavimentazione in cemento battuto per i due ambienti interni alla particella 311 mentre la tettoria (che sconfinava sulla particella 332) è dotata di pavimentazione in battuto di terra e inerti. La concimaia è posta lungo il lato opposto al deposito e, a causa dei rovi e della vegetazione spontanea, a mala pena s'intravede giacchè le pareti perimetrali, anch'esse in muratura, in altezza sono a filo con il piano di campagna circostante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1988		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pietro	29/12/1988	12142	5678

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che in relazione alla formalità da cancellare, il costo è da quantificare in base al valore di trasferimento dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

L'AREA IN CUI SONO UBICATE LE OPERE IN TRATTAZIONE RICADE IN ZONA CLASSIFICATA "AGRICOLA E2". Nelle aree classificate "E2", costituenti le aree seminative ed a frutteti, del territorio comunale, le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento diretto, previo ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia. In tali zone sono consentite le costruzioni, indicate al punto precedente ai numeri 1., 2., ed inoltre modeste attrezzature sportive (piscine e relative strutture di copertura, piste per ciclocross, motocross e Karting, maneggi), comunque nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Indice di fabbricabilità residenze If0,03 mc/mq
- Indice di fabbricabilità locali agric.If0,10 mc/mq
- Superficie minima del lotto Sl (resid.-dep.) 3.000,00 mq
- Rapporto di copertura Rc 0,10 mq/mq
- Altezza delle fronti Hf 7,50 m
- Numero di piani N 2
- Superficie parcheggi Sp 1mq/10mc
- Distanze: dai confini -minima 5,00 m; dalle strade: comunali 5,00 m provinciali 6,00 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In ordine al fabbricato qui trattato nell'allegato atto Romanelli del 29/12/1988, ovvero l'acquisto effettuato dalla ██████████ in regime di comunione legale, non vi è alcuna citazione.

Il comune di Padula, interpellato sulla situazione, in ordine alla edificazione e/o ristrutturazione e/o ampliamento ha comunicato che "NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE".

La scrivente ha provveduto a chiedere anche alla esecutata, attraverso ██████████, eventuale documentazione autorizzativa non ottenendo risposta.

Per quanto innanzi, la scrivente considera le opere completamente abusive.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

ATTUALMENTE LA CORTE DELLA PARTICELLA 311 E' UTULIZZATA ANCHE PER L'ACCESSO ALLA PARTICELLA 309.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Le decurtazioni sono scaturite dalla mancanza di documentazione autorizzativa per l'edificazione dei due corpi di fabbrica, come da certificazione del comune di Padula.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI
PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO FUORI LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO URBANO, IN APERTA CAMPAGNA IN ZONA PIANEGGIANTE ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' RURALE DEL POSTO. FABBRICATO AFFETTO DA DIVERSE ANOMALIE (CATASTALI E URBANISTICHE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 309, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.952,80
Allo stato, l'immobile non è sanabile.
Con riferimento all'allegata planimetria di dettaglio:
A) i costi di abbattimento, relativamente la superficie eccedente i 15 mq, sono determinati da:
- ripostiglio ricadente su altra particella e su strada di accesso (H+I) mq 4,48 x h(media) 2,70= mc 12,10
- sedime (D+E+F) 49,03 - 15,00= mq 34,03 x h(media) 4,70= mc 159,95
per complessivi mc 174,75 x € 17,30= € 3.023,18

B) smaltimento di materiale derivante da demolizione mc 159,95 x € 4,65= € 812,59
PER COMPLESSIVI € 3.835,77

IL VALORE DELL'IMMOBILE CORRETTO, AL NETTO DEI COSTI DA SOSTENERE, AMMONTA A € 3.177,03

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI	57,94 mq	120,00 €/mq	€ 6.952,80	100,00%	€ 6.952,80
				Valore di stima:	€ 6.952,80

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI
AMPIO LOCALE COSTITUITO DA TRE CORPI DI CUI DUE A DEPOSITI E UNO A STALLA, SVILUPPANTESI IN PIANO TERRA, CON ANNESSA CORTE SU CUI INSISTE CONCIMAIA. UBICATO FUORI LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO URBANO, IN APERTA CAMPAGNA IN ZONA PIANEGGIANTE ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' RURALE DEL POSTO. SI PRECISA CHE DEL SEDIME DEL FABBRICATO (MQ 253,33) MQ 115,20 RICADONO SULLA PARTICELLA 184 E MQ 10,50 RICADONO SULLA PARTICELLA 332

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 311, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 28.753,00

Allo stato, l'immobile non è sanabile.

Con riferimento all'allegata planimetria di dettaglio:

A) i costi di abbattimento sono determinati da:

- sedime (A+B+C)= mq 253,33 x h(media) 4,70= mc 1.090,66

- concimaia (M)= 7.60 x 4 x 0.50 x 1,20= mc 18,24

per complessivi mc 1108,90 x € 17,30= € 19.183,97

B) costi di smaltimento di materiale derivante da demolizione mc 1108,90 x € 4,65= € 5.156,39

PER COMPLESSIVI € 24.340,36

IL VALORE DELL'IMMOBILE CORRETTO, AL NETTO DEI COSTI DA SOSTENERE, AMMONTA A € 4.412,64

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI	287,53 mq	100,00 €/mq	€ 28.753,00	100,00%	€ 28.753,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LE REGOLARIZZAZIONI CATASTALI ALLO STATO ATTUALE SONO IMPROPONIBILI ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE GIACCHE' RIGUARDANO AREE CON INTESTAZIONI ETEROGENEE, OVVERO AREE CON ENTROSTANTI PORZIONI DI FABBRICATI DEGLI ESECUTATI E CONTIGUI PEZZI DI FABBRICATI RICADENTI SU ARRE DI PERSONE DIVERSE DAGLI ESECUTATI. LE SUDETTE SARANNO FATTIBILI DOPO LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE.

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

Atena Lucana, li 04/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gentile Filomena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ATTO NOTAIO ROMANELLI DEL 29/12/1988 CON ALLEGATI
- ✓ Altri allegati - CATASTO ORTOFOTO FOGLIO 46 PARTICELLA 309
- ✓ Altri allegati - CATASTO ORTOFOTO FOGLIO 46 PARTICELLA 311
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 02/11/2022)
- ✓ Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO FOGLIO 46 PART 309
- ✓ Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO FOGLIO 46 PARTICELLA 311
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI PADULA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI NCEU FGL 46 P.LLE 309-311
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONI DI [REDACTED]

- ✓ Altri allegati - LIBRETTO DELLE MISURE E PLANIMETRIA CON SAGOME FABBRICATI RILEVATI
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA DI DETTAGLIO
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA DELL'IMPIANTO
- ✓ Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO DEL 25/07/2022
- ✓ Altri allegati - ANALISI COSTI PER DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO
- ✓ Altri allegati - PROVA DELL'AVVENUTA NOTIFICA ALLE PARTI COSTITUITE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI
PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO FUORI LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO URBANO, IN APERTA CAMPAGNA IN ZONA PIANEGGIANTE ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' RURALE DEL POSTO. FABBRICATO AFFETTO DA DIVERSE ANOMALIE (CATASTALI E URBANISTICHE). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 309, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'AREA IN CUI E' UBICATA LA PORZIONE D'IMMOBILE IN TRATTAZIONE RICADE IN ZONA CLASSIFICATA "AGRICOLA E2". Nelle aree classificate "E2", costituenti le aree seminative ed a frutteti, del territorio comunale, le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento diretto, previo ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia. In tali zone sono consentite le costruzioni, indicate al punto precedente ai numeri 1., 2., ed inoltre modeste attrezzature sportive (piscine e relative strutture di copertura, piste per ciclocross, motocross e Karting, maneggi), comunque nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: •Indice di fabbricabilità residenze If0,03 mc/mq •Indice di fabbricabilità locali agric.If0,10 mc/mq •Superficie minima del lottoSl (resid.-dep.) 3.000,00 mq •Rapporto di coperturaRc 0,10 mq/mq •Altezza delle frontiHf 7,50 m •Numero di piani N 2 •Superficie parcheggi Sp 1mq/10mc •Distanze: dai confini -minima5,00 m; dalle strade: comunali 5,00 m provinciali 6,00 m.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI
AMPIO LOCALE COSTITUITO DA TRE CORPI DI CUI DUE A DEPOSITI E UNO A STALLA, SVILUPPANTESI IN PIANO TERRA, CON ANNESSA CORTE SU CUI INSISTE CONCIMAIA. UBICATO FUORI LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO URBANO, IN APERTA CAMPAGNA IN ZONA PIANEGGIANTE ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' RURALE DEL POSTO. SI PRECISA CHE DEL SEDIME DEL FABBRICATO (MQ 253,33) MQ 115,20 RICADONO SULLA PARTICELLA 184 E MQ 10,50 RICADONO SULLA PARTICELLA 332
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 311, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'AREA IN CUI SONO UBICATE LE OPERE IN TRATTAZIONE RICADE IN ZONA CLASSIFICATA "AGRICOLA E2". Nelle aree classificate "E2", costituenti le aree seminative ed a frutteti, del territorio comunale, le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento diretto, previo ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia. In tali zone sono consentite le costruzioni, indicate al punto precedente ai numeri 1., 2., ed inoltre modeste attrezzature sportive (piscine e relative strutture di copertura, piste per ciclocross, motocross e Karting, maneggi), comunque nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: •Indice di fabbricabilità residenze If0,03 mc/mq •Indice di fabbricabilità locali agric.If0,10 mc/mq •Superficie minima del lotto Sl (resid.-dep.) 3.000,00 mq •Rapporto di copertura Rc 0,10 mq/mq •Altezza delle fronti Hf 7,50 m •Numero di piani N 2 •Superficie parcheggi Sp 1mq/10mc •Distanze: dai confini -minima 5,00 m; dalle strade: comunali 5,00 m provinciali 6,00 m.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 309, Categoria A4	Superficie	57,94 mq
Stato conservativo:	Pessimo		
Descrizione:	PORZIONE DI FABBRICATO UBICATO FUORI LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO URBANO, IN APERTA CAMPAGNA IN ZONA PIANEGGIANTE ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' RURALE DEL POSTO. FABBRICATO AFFETTO DA DIVERSE ANOMALIE (CATASTALI E URBANISTICHE).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Padula (SA) - VIA CENTOTOMOLI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 311, Categoria C2	Superficie	287,53 mq
Stato conservativo:	Pessimo		
Descrizione:	AMPIO LOCALE COSTITUITO DA TRE CORPI DI CUI DUE A DEPOSITI E UNO A STALLA, SVILUPPANTESI IN PIANO TERRA, CON ANNESSA CORTE SU CUI INSISTE CONCIMAIA. UBICATO FUORI LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO URBANO, IN APERTA CAMPAGNA IN ZONA PIANEGGIANTE ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' RURALE DEL POSTO. SI PRECISA CHE DEL SEDIME DEL FABBRICATO (MQ 253,33) MQ 115,20 RICADONO SULLA PARTICELLA 184 E MQ 10,50 RICADONO SULLA PARTICELLA 332		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

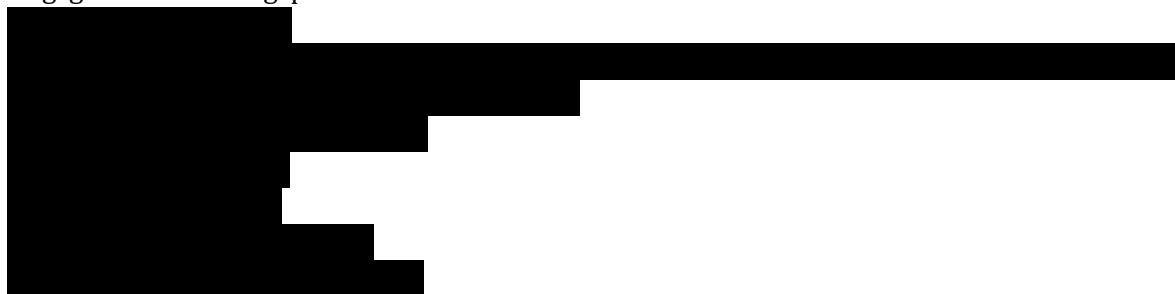
BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PADULA (SA) - VIA CENTOTOMOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a SALERNO il 29/12/2010

Reg. gen. 51928 - Reg. part. 10750



Data: 22/12/2010

N° repertorio: 12840

N° raccolta: 6717

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 15/09/2014

Reg. gen. 30846 - Reg. part. 25870



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PADULA (SA) - VIA CENTOTOMOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a SALERNO il 29/12/2010

Reg. gen. 51928 - Reg. part. 10750



Data: 22/12/2010

N° repertorio: 12840

N° raccolta: 6717

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 15/09/2014

Reg. gen. 30846 - Reg. part. 25870

