

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All' Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Giuliana Santa Trotto

Oggetto: E.I. Procedura n. 93/2018 R.G.E.
- Relazione del C.T.U. -

PREMESSO

Che il sottoscritto ing. Pietro Mangieri nato a Polla (SA) il 23/04/1972, C.F. MNG PTR 72D23 G793K con studio in Salerno alla via San Leonardo 120 Traversa Migliaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 3878, in data 03.03.2022 accettava l'incarico conferito, quale esperto estimatore della procedura in oggetto.

Tanto premesso, con riferimento ai quesiti che gli sono stati posti, il sottoscritto rende la presente relazione.

1. Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

La documentazione, a seguito anche della integrazione documentale da parte del creditore avvenuta in data 14.03.2022, risulta costituita da:

- **certificato Ipotecario Speciale** rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliari nel periodo che va dal 04/12/1982 al 29/11/2018;
- **estratto catastale attuale e storico;**
- **certificato di stato civile dell'esecutato** (*vedi allegato n.1*)



Da quest'ultimo si evince che il sig. _____ risulta coniugato

con la sig.ra _____ nata a _____ il _____

Al fine di definire la proprietà esclusiva dei beni oggetti di causa al sig.

_____ ho provveduto all'acquisizione del **certificato di matrimonio** (vedi allegato n.2), che mi sono stato resi a mezzo PEC dal Comune di _____ (SA).

Dallo stesso si evince che il sig. _____ è coniugato con la sig.ra _____ dal _____ in regime di comunione dei beni.

Considerato che i beni oggetto di perizia, sono pervenuti sig. _____

_____ in forza di atto di successione trascritto in data **04/12/1982** (antecedente alla data di matrimonio)- Registro Particolare _____ Registro Generale _____, a seguito del decesso del sig. _____ la cui eredità è

stata devoluta in virtù di testamento olografe registrato a Sala Consilina il _____ al n. _____ (vedi allegato n.5), gli stessi sono di sua proprietà esclusiva.

QUESITO 1)

Identificare precisamente i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

Diritto di Piena Proprietà **1/1** spettante al sig. _____ come

da nota di trascrizione estratto dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno (vedi allegato n.3), dei seguenti immobili oggetto di pignoramento, individuati in catasto del comune di POLLA (SA):



1. NCU foglio n. 18 particella n. 840 sub.1, cat. C/2 – magazzini e locali di deposito - cl.5 consistenza 143 mq – superficie catastale 178 mq;
2. NCU foglio n. 18 particella n. 840 sub.2, cat.A2 – abitazione di tipo civile – classe 5 - consistenza 7,5 vani;
3. NCU foglio n. 18 particella n. 840 sub.3, cat.A2 – abitazione di tipo civile - classe 5 - consistenza 8 vani;

i beni di cui ai punti 1-2-3) discendono dalla particella n. 480 del foglio n. 18 (vedi allegato n.3):

4. NCT foglio n. 18 particella n. 611 – consistenza 17 are 70 centiare.

Il bene indicato al n.4, **a seguito di frazionamento del 25/05/2022**, alla data odierna è individuato al catasto del comune di POLLA (SA), con i seguenti dati catastali (vedi allegato n.4):

- 4.1 NTC foglio n.18 particella n. 1954 – consistenza 16 are 10 centiare;
- 4.2 NTC foglio n.18 particella n. 1956 – consistenza 01 are 15 centiare
- 4.3 NCU foglio n.18 particella n. 1955 – cat. C/2 – magazzini e locali di deposito - cl.5 consistenza 27 mq

Pertanto, nell’atto di pignoramento, antecedente al frazionamento avvenuto in data 25/05/2022, non era individuato, catastalmente, il piccolo deposito come attualmente indicato al punto 4.3).

Si evidenzia, altresì, che nell’atto di pignoramento, nella descrizione dei beni pignorati, era stato descritto come: Unità immobiliare distinta al “catasto terreni foglio n. 18 particella n. 611 classe 4 – sup.1770 R.D. Lire 30.975 r.a.

L. 25.665.



Il suddetto immobile viene pignorato con i relativi accessori, comunioni,,
pertinenze dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto”.

QUESITO 2)

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

1. Fabbricato sito in Polla alla via Luigi Curto (ex via Crispi) distinto in catasto al foglio 18 particella n. 840 sub. nn. 1-2-3;
2. Terreno distinto in catasto al foglio n.18 particella 1954;
3. Terreno distinto in catasto al foglio n.18 particella 1956;
4. Locale deposito distinto in catasto al foglio n. 18 particella n. 1955;

Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in POLLA (SA), sopra descritti, sono di titolarità del sig.

in forza di atto di successione trascritto in data

Registro Particolare 24969 Registro Generale 29202, a seguito del decesso del sig.

la cui eredità è stata devoluta in virtù di testamento olografe registrato a Sala Consilina il al n. (vedi allegato n.5):.

Origine dei beni sopra descritti:

- **Il fabbricati sito in via Luigi Curto n.19** (ex via Crispi), si compone di due corpi strutturali realizzati in epoche diverse; il primo, prospiciente su via Luigi Curto, era già presente all'impianto catastale (vedi allegato n.6), pertanto si desume che sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967; il secondo corpo strutturale realizzato in c.a., dalla ricerca effettuata presso l'UTC del Comune di Polla, durante il primo accesso agli atti, **non stati rinvenuti titoli edilizi afferenti**

l'immobile, come evidenziato nella nota n. G. 0010008/2022 - U -



19/09/2022 del Responsabile del Procedimento - geom. Vito Corradino (vedi allegato n.7). Al fine di approfondire la ricerca, è stato effettuato un secondo accesso,, in data 28/10/2022, e per il secondo corpo, è stata rinvenuta una concessione edilizia in sanatoria n. 217 del 25/06/1998 (vedi allegato n.8).

- **Locale deposito distinto in catasto al foglio n.18 particella n. 1955 (ex particella n.611):**

Dalla ricerca effettuata presso il'UTC del Comune di Polla, per l'immobile accatastato solo in data 25/05/2022, **non sono stati rinvenuti titoli edilizi afferenti l'immobile**, come evidenziato nella nota n. G. 0010008/2022 - U - 19/09/2022 del Responsabile del Procedimento - geom. Vito Corradino (vedi allegato n.7), è stata ritrovata una pratica edilizia inerente il "Progetto di ristrutturazione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 23/11/1980 sito in Polla alla via Rione Nuovo" (vedi allegato n.18), l'assenza di qualsiasi dato catastale nella pratica edilizia, non garantisce che la stessa sia riferita all'immobile in esame.

Ai fini della messa in vendita, si ritiene sulla base delle caratteristiche e dell'ubicazione dei beni pignorati, opportuno formare **due lotti distinti**.

LOTTO N.1:

Immobile sito in Polla (SA) alla via Luigi Curto n.19:

- Locale deposito distinto al NCU foglio n. 18 particella n. 840 sub.1, cat. C/2 – cl.5 consistenza 143 mq – superficie catastale 178 mq sito in Via Luigi Curto – Piano seminterrato - rendita Euro 302,80;
- Fabbricato distinto al NCU foglio n. 18 particella n. 840 sub.2, cat.A2



– abitazione di tipo civile – classe 5 - consistenza 7,5 vani sito in Via Luigi Curto – Piano Terra - rendita Euro 464,81;

- Fabbricato distinto al NCU foglio n. 18 particella n. 840 sub.3, cat.A2 – abitazione di tipo civile – classe 5 - consistenza 8 vani sito in Via Luigi Curto – Piano Primo - rendita Euro 495,80;

L'intero complesso oggetto di pignoramento ed indicato come unico corpo, confina sul lato EST con fabbricato distinto in catasto foglio n. 18 particella n. 43 di proprietà _____ nata a _____ (SA) il _____ e di _____ nato a _____ (SA) il _____ ad SUD con strada comunale via Luigi Curto, ad OVEST fabbricato distinto in catasto foglio n. 18 particella n. 45 di proprietà della _____

con sede in _____

LOTTO N.2:

Immobili sito in Polla (SA) alla via Paolo Eterni / Luigi Pica:

- Locale deposito distinto al NCU al foglio n. 18 particella n. 1955 sito in via Paolo Eterni n.1, Piano Terra cat. C/2 cò.1 consistenza 27 m, superficie catastale 31 mq, Rendita 29,28 euro;
- Terreno distinto al NCT al foglio n.18 particella 1954 sito in via Paolo Eterni cl.4 qualità Seminativo arboreo - Superficie 1.610 mq - Reddito Domenicale Euro 14,55 – Reddito Agrario Euro 12,06;
- Terreno distinto al NCT al foglio n.18 particella 1956 sito in via Paolo Eterni cl.4 qualità Seminativo arboreo - Superficie 115 mq - Reddito Domenicale Euro 1,04 – Reddito Agrario Euro 0,86;

L'intero complesso oggetto di pignoramento ed indicato come unico corpo,





foto n.1



foto n.2



foto n.3



foto n.4

Struttura portante mista parte in muratura e parte in c.a., copertura a doppia falda. Le finiture sono di tipo civile.



foto n.5

Al Piano rialzato, attraverso una zona ingresso, dove è presente la scala che porta al piano primo (foto 6), si accede alla prima unità immobiliare dotata di un'ampia zona pranzo (foto 7).



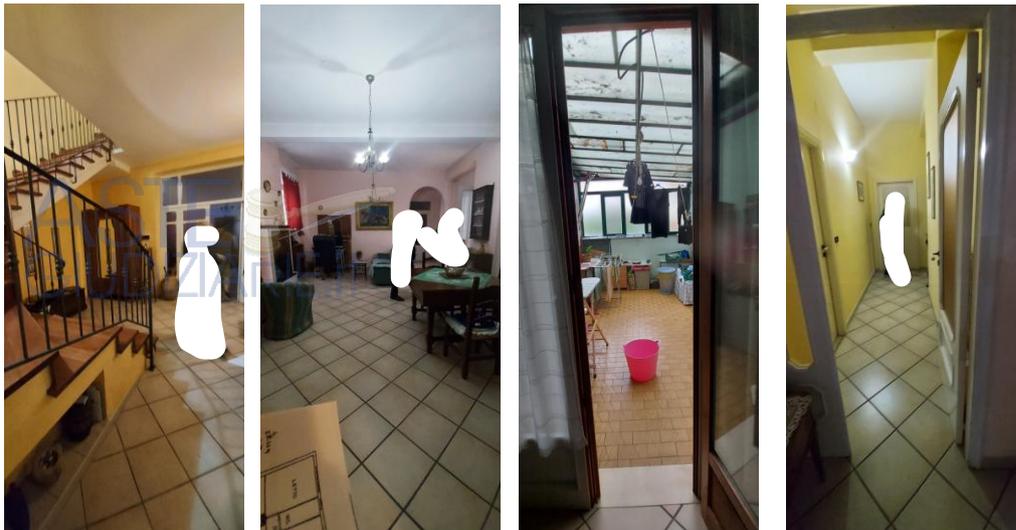


foto n.6

foto n.7

foto n.8

foto n.9

Dalla zona pranzo, si accede ad un veranda coperta con copertura il polycarbonato e struttura in ferro (foto 8).

Gli ulteriori ambienti sono serviti da un corridoio (foto 9); sono presenti una soggiorno (foto 10), due bagni (foto 11-12), una cucina (foto 13) e due camere

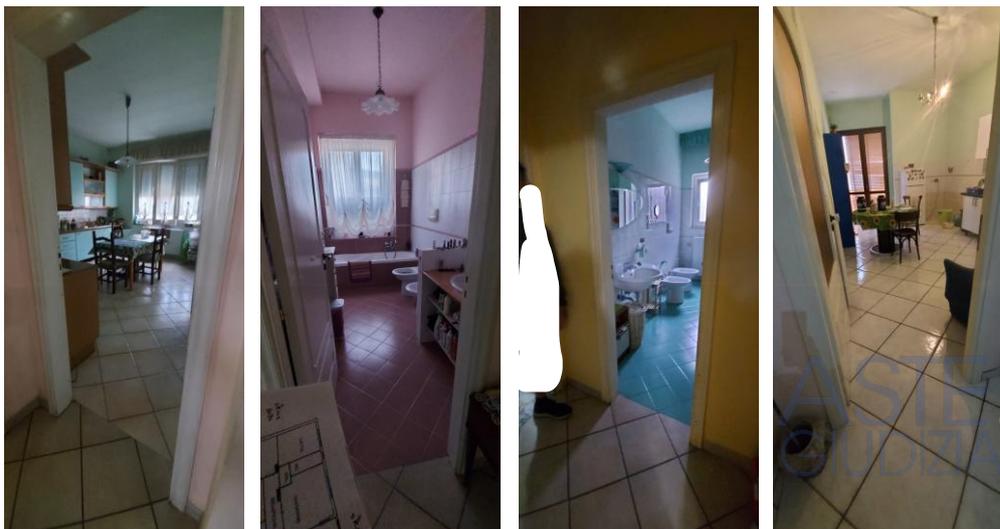


foto n.10

foto n.11

foto n.12

foto n.13

da letto (foto 14-15).





foto n.14



foto n.15

Al piano primo dove troviamo la seconda unità immobiliare, attraverso un ampio soggiorno (foto n.16) ed un corridoio (foto 17), si accede a tre camere da letto (foto 18-19) e n.2 bagni, uno dei quali dotato di accesso per il terrazzo. È presente altresì, una ulteriore stanza dotata di balcone con veduta sulla

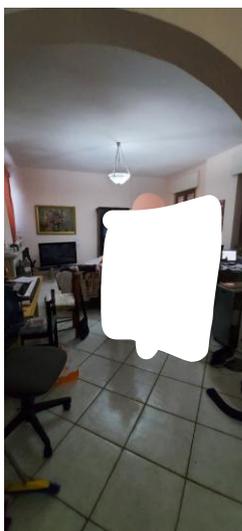


foto n.16



foto n.17



foto n.18



foto n.19

via Luigi Curto.

LOTTO N.2

Terreno (foto 20-21) sito in via Paolo Eterni distinto al NCT foglio n. 18 particelle n. 1954 e 1956 con superficie totale pari a 1.725 mq (1.610 mq+ 115 mq).

Sul terreno è presente un piccolo manufatto ad un piano fuori terra, adibito a



deposito (foto n.22).



foto n.20



foto n.21



foto n.22

Il lotto è raggiungibile attraverso due strade comunali, via Luigi Pica e Via Paolo Eterni.

QUESITO 4)

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

1. Fabbricato sito in Polla alla via Luigi Curto n.19 (ex via Crispi) distinto in catasto al foglio 18 particella n. 840 sub. nn. 1-2-3;
2. Terreno distinto in catasto al foglio n.18 particella 1954;
3. Terreno distinto in catasto al foglio n.18 particella 1956;
4. Locale deposito distinto in catasto al foglio n. 18 particella n. 1955;

Gli immobili di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) hanno origine dalla particella n.840 del foglio n.18 (vedi allegato n.3).



Allo stato, rispetto ai dati riportati nel pignoramento, non vi sono state variazioni in riferimento ai dati catastali.

5. NTC foglio n.18 particella n. 1954 – consistenza 16 are 10 centiare;
6. NTC foglio n.18 particella n. 1956 – consistenza 01 are 15 centiare
7. NCU foglio n.18 particella n. 1955 – cat. C/2 – magazzini e locali di deposito - cl.5 consistenza 27 mq

Gli immobili di cui ai punti 6), 7) e 8) hanno origine dalla particella n. 611 del foglio n.18 (vedi allegato n.4).

Come gi evidenziato al quesito n.1, per gli immobili indicati al punto 5), 6) e 7) nell'atto di pignoramento, antecedente al frazionamento avvenuto in data 25/05/2022, si riportava un'unica particella distinta al NCT foglio n.18 particella n. 611, ovvero quella di origine.

QUESITO 5)

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

LOTTO N.1

- Piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso civile sito in Polla (SA) alla via Luigi Curto n.19, distinto in catasto al foglio 18 particella n. 840 sub. nn. 1-2-3, composto da un piano seminterrato adibito a deposito e due piani fuori terra adibiti a civile abitazione; i vari piani sono collegate da tre scale interne;

L'intero complesso oggetto di pignoramento ed indicato come unico corpo, confina sul lato EST con fabbricato distinto in catasto foglio n. 18 particella n.

43 di proprietà _____ nata a _____ (SA) il _____
e di _____ nato a _____ (SA) il _____ ad SUD



con strada comunale via Luigi Curto, ad OVEST fabbricato distinto in catasto foglio n. 18 particella n. 45 di proprietà della

con sede in

Gli immobili pignorati, risultano regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico, fermo restando la regolarizzazione delle modifiche interne e della rimozione della copertura sulla veranda.

PREZZO BASE euro 294.245,78.

LOTTO N.2

- Piena ed intera proprietà di un Terreno sito in via Paolo Eterni distinto al NCT foglio n. 18 particelle n. 1954 e 1956 con superficie totale pari a 1.725 mq (1.610 mq+ 115 mq).
Sul terreno è presente un piccolo manufatto ad un piano fuori terra, adibito a deposito distinto al NCU foglio n.18 particella n. 1955 – cat. C/2 .

L'intero complesso oggetto di pignoramento ed indicato come unico corpo, confina sul lato EST con particella n.517 del foglio n. 18 di proprietà nato a : il , ad OVEST con strada comunale Via Luigi Pica, a SUD con strada comunale via Paolo Eterni.

I terreni sopra descritti ricadono in zona “**AREA DESTINATA A PARCHEGGI**” del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Polla (SA)

Il piccolo deposito edificato sul terreno pignorato, risulta non regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

PREZZO BASE euro. € 2.887,29.



QUESITO 6)

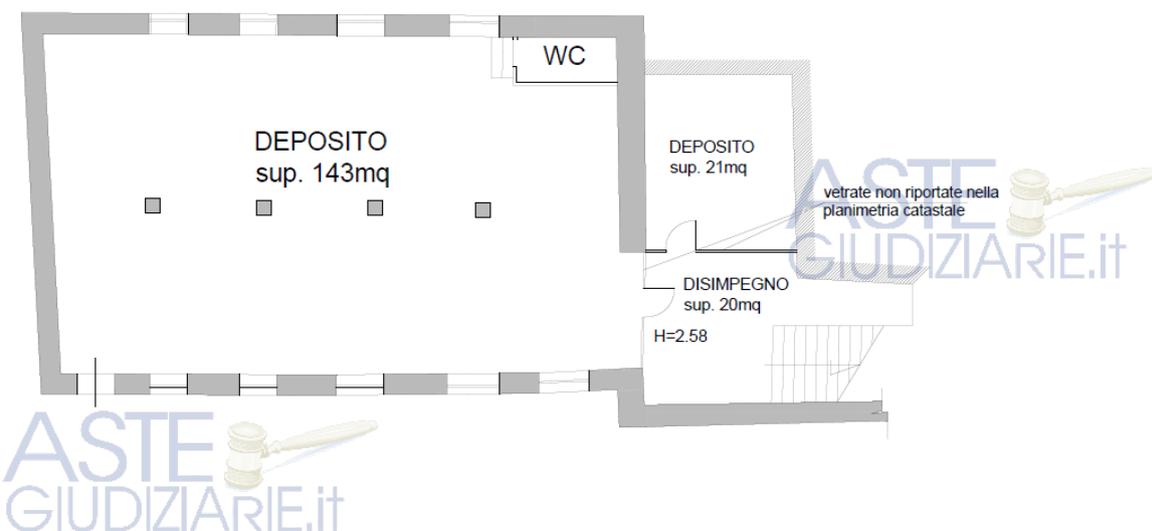
Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

FABBRICATO SITO IN VIA LUIGI CURTO – LOTTO N.1 -

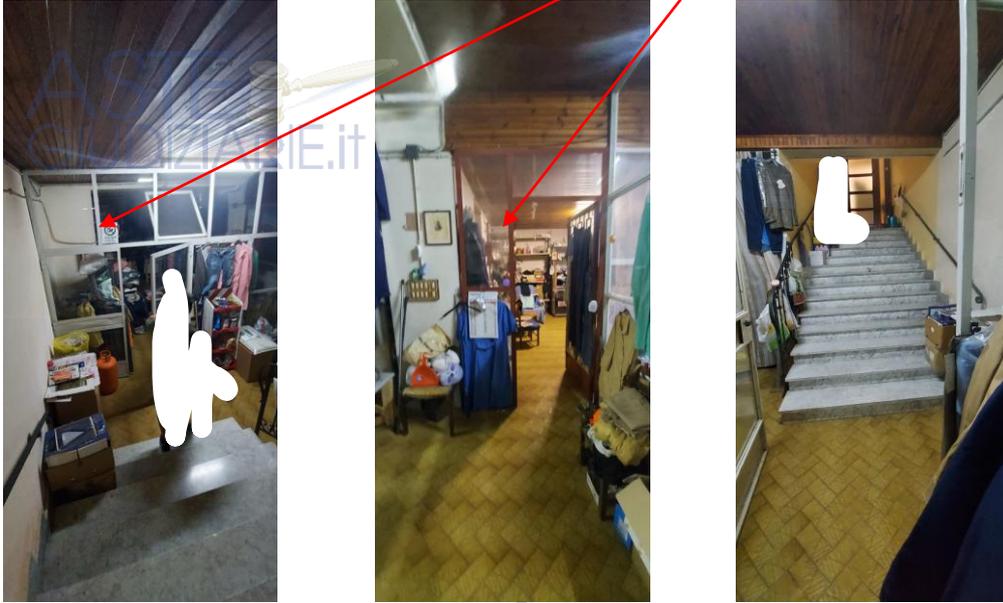
Come già evidenziato al quesito n.2, il fabbricato sito in via Luigi Curto n.19 (ex via Crispi), si compone di due corpi strutturali realizzati in epoche diverse; il primo, prospiciente su via Luigi Curto, era già presente all'impianto catastale (vedi allegato n.6), pertanto si desume che sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967; il secondo corpo strutturale realizzato in c.a., dalla ricerca effettuata presso l'UTC del Comune di Polla, è **stata rinvenuta una concessione edilizia in sanatoria n. 217 del 25/06/1998** (vedi allegato n.8).

Confrontato lo stato dei luoghi, rilevato all'atto del sopralluogo effettuato in data 01.10.2022, e titoli edilizi rilasciati dal Comune di Polla, Concessione edilizia in sanatoria n.217/1998 ed ai relativi grafici allegati, sono stati rilevate le seguenti difformità edilizia:

PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO: Realizzazione di due vetrate dotate di porte, al fine di realizzare un disimpegno ed un deposito.



PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO/RIALZATO: demolizione di un tramezzo al fine di ampliare la zona pranzo; diversa disposizione della scala interna che porta al piano primo (ruotata rispetto a quanto riportato nei grafici allegati alla



Concessione in sanatoria); realizzazione di due vetrate al fine di realizzare una zona filtro in prossimità dell'ingresso; copertura della veranda con manto in policarbonato e struttura in ferro.



Sulla scorta di quanto sopra detto, gli immobili pignorati del LOTTO N.1, risultano regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico, fermo restando la regolarizzazione delle difformità interne e della rimozione della copertura della veranda.

Le difformità possono regolarizzare mediante SCIA in sanatoria senza opere, ai sensi dell'art. 36 del TUE.

La spesa presuntiva per la regolarizzazione urbanistica/catastale degli abusi sanabili e la rimozione di quelli insanabili, ammonta ad € 5.000,00.

A questi vanno aggiunti ulteriori € 3.000,00 per la rimozione della copertura della veranda.

IMMOBILI SITI IN PAOLO ETERNI / VIA LUIGI PICA

LOTTO N.2-

Come già evidenziato al quesito n.2, il locale deposito distinto in catasto al foglio n.18 particella n. 1955, deificato sulla ex particella n.611, dalla ricerca effettuata presso l'UTC del Comune di Polla, per l'immobile accatastato solo in data 25/05/2022, **non sono stati rinvenuti titoli edilizi afferenti**



l'immobile, come evidenziato nella nota n. G. 0010008/2022 - U - del Responsabile del Procedimento - geom. Vito Corradino (*vedi allegato n.7*), è stata ritrovata una pratica edilizia inerente il “Progetto di ristrutturazione di un fabbricato danneggiato dal sisma del 23/11/1980 sito in Polla alla via Rione Nuovo”, l’assenza di qualsiasi dato catastale nella pratica edilizia, non garantisce che la stessa sia riferita all’immobile in esame.

Al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, agendo in modo da escludere dubbi in merito, si è ricorso a consultare le diverse banche dati aerofotogrammetriche esistenti, sia quelle note che quelle più specialistiche.

Le ricerche effettuate, si sostanziano in:

1. Ricerca presso gli archivi dell’UTC del Comune di Polla;
2. Ricerca presso la Biblioteca Comunale del Comune di Polla;
3. Richiesta aerofotogrammetria (ante 67) presso l’Istituto Geografico Militare;
4. Richiesta aerofotogrammetria (ante 67) presso il Consorzio di Bacino Integrale Vallo di Diano.
5. Consultazione vari siti internet

Dalle ricerche effettuate, oltre a quanto reperito presso l’UTC, si sono ottenuti i seguenti elementi:

- Presso la **Biblioteca Comunale**, non è stato trovato nulla di rilevante;
- L’**IGM** ha trasmesso allo scrivente, dopo regolare pagamento, tavola grafica del Comune di Polla, degli anni 50, “TAVOLETTA 199 IV-SO (POLLA) OROGRAFIA: FILE DWG IN FORMATO ED50”, ma la stessa riporta solo le curve di livello, risultando inutile ai fini della



ricerca. Le foto aeree in loro possesso, antecedenti al 1967 e che ricoprono la zona interessata, sono state effettuate con voli a quota 6000 metri, estraendo immagini non adatte ad una visione particolareggiata.

- Presso il **Consorzio di Bacino Integrale Vallo di Diano**, a seguito di accesso alla cartografia in loro possesso, mi è stato riscontrato il mancato inserimento nel volo aerofotogrammetrico dell'area di interesse, ciò nonostante, dalle verifiche degli archivi, comunque, al fine di soddisfare parzialmente la richiesta, mi è stata trasmessa la scansione della foto aerea fonte I.G.M. relativa al volo del 1974 strisciata XLV, foglio 199 fotogramma 4111, acquisito all'archivio del consorzio per motivi istituzionali.

Dalla foto, scattata ad una quota di 3000 metri, anche se non molto chiara, si desume la presenza del fabbricato, nella sua interezza, già nel 1974.



Nonostante ulteriori altre ricerche effettuate dallo scrivente, **non si è**



**potuta dare la certezza dell'esistenza del fabbricato nella sua
integrità, in data antecedente al 1967.**

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra detto, per **il piccolo fabbricato non si
può certificare la regolarità urbanistica, deve pertanto essere considerato
abusivo.**

La presenza di abusi edilizi, comporta una doppia possibilità:

- Immobili gravati da “**abusi sanabili**”
- Immobili gravati da “**abusi insanabili**”

Nel primo caso, immobili sanabili, è prevista la possibilità per gli
aggiudicatari di procedere con la sanatoria nel termine di 120 giorni dall'atto
di trasferimento dell'immobile.

In tal caso, tuttavia, è prevista una diversa disciplina a seconda dell'anno di
costruzione dell'immobile:

1. per gli immobili costruiti ante 17 marzo 1985, trova applicazione la
c.d. **sanatoria straordinaria** (il condono edilizio regolato da leggi
speciali) in presenza delle seguenti condizioni:

- 1) ragioni creditorie per cui si procede o interviene anteriori al
2 ottobre 2003;
- 2) la data di realizzazione dell'abuso è precedente al 31 marzo
2003;
- 3) la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti
dalla Legge sul primo condono edilizio;

2. per gli immobili costruiti successivamente alla data del 17 marzo
1985, trova applicazione la c.d. **sanatoria ordinaria**, ossia quella
prevista dall'art. 36 (qualora l'intervento abusivamente realizzato



fosse soggetto a permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire) e 37 del TUE (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a DIA/SCIA), ai sensi dei quali gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria.

Applicabilità sanatoria straordinaria

- Nel nostro caso, l'immobile è stato costruito in data antecedente al 17 marzo.
- Ragioni creditorie sono successive al 2 ottobre 2003. (**Verbale di pignoramento** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lagonegro in data 15/09/2014).

In ragione dei punti precedenti, nel caso in esame **non è applicabile la sanatoria straordinaria.**

Applicabilità sanatoria ordinaria

Il fabbricato oggetto di abuso, ricade in zona classificata "AREA DESTINATA A PARCHEGGI" del Vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Polla (SA) come rappresentato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal'UTC del Comune di Polla (SA) in data 19/09/2022 prot. n. 69/2022 (vedi allegato n.9).

Considerato che l'area risulta in edificabile, il fabbricato, considerato abusivo, **non è sanabile ai sensi dell'art. 36 e 37 del TUE.**

Essendo le opere insanabili, sono stati stimati i costi per la demolizione del manufatto ed il ripristino dello stato dei luoghi (vedi computo allegato n.10).



QUESITO 7)

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

IMMOBILI IN POLLA ALLA VIA LUIGI CURTO n.19 – LOTTO N.1

Gli immobili facenti parte il lotto n.1, sono occupati dal debitore e dai propri familiari, _____ nata a _____ il _____, _____ nato a _____ il _____, _____ nato a _____ il _____ come riportato nel certificato storico di residenza, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Polla (SA) in data 07/09/2022 (vedi allegato n.11).

IMMOBILI IN POLLA ALLA VIA PAOLO ETERNI N.1 - LOTTO N.2

Gli immobili pignorati facenti parte il lotto n.2, sono liberi, nella disponibilità del debitore.

QUESITO 8)

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Nella ispezione ipotecaria ultraventennale (vedi allegato n.12) sono presenti n. 5 formalità di cui n.4 interessano gli immobili oggetto di causa e che di seguito si riportano:

PER GLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N.1

1. **Certificato di successione** trascritto ai RR.II di Sala Consilina in data 04/12/1982- Registro Particolare _____ Registro Generale _____, con cui il sig. _____ in forza di testamento olografo, donava, al sig. _____ i beni siti nel comune di Polla riportati in catasto al foglio n.18 n.480 (ora particella n. 840 sub nn. 1-2-3 (vedi allegato n.3) ed il terreno distinto in catasto al foglio n.18 particella n. 611 (ora



foglio 18 part.ile nn. 1954 e 1956 e deposito distinto al NCU foglio n.18 particella n. 1955 *vedi allegato n.4*):

2. **Verbale di pignoramento**) notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lagonegro in data 15/09/2014 per la somma di € 32.312,17 oltre accessori di legge ed ulteriori spese occorrenti, a favore di _____ trascritto ai RR.II di Salerno in data _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ (*vedi allegato n.13*);

3. **Verbale di pignoramento** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lagonegro UNEP in data 23/10/2018 per la somma di € 32.312,17 oltre accessori di legge ed ulteriori spese occorrenti, legali e si intende esteso a tutti i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto, a favore di _____ via _____, trascritto ai RR.II di Salerno in data _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ (*vedi allegato n.14*);

PER GLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO N.2

1. **Certificato di successione** trascritto ai RR.II di Sala Consilina in data _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____, con cui il sig. _____, in forza di testamento olografo, donava, al sig. _____ i beni siti nel comune di Polla riportati in catasto al foglio n.18 n.480 (ora particella n. 840 sub nn. 1-2-3 (*vedi allegato n.3*) ed il terreno distinto in catasto al foglio n.18 particella n. 611 (ora foglio 18 part.ile nn. 1954 e 1956 e deposito distinto al NCU foglio n.18 particella n. 1955 *vedi allegato n.4*):



2. **Ipoteca legale**, derivante da derivante da A NORMA ART.77 DPR

29/09/1973 NUM.602 iscritta ai RR.II. di Salerno in data .

Registro Particolare Registro Generale, per la somma di € 51.89086 all'epoca della trascrizione, a favore di E.T.R. S.P.A. con sede in Salerno alla via Marano 15 *vedi allegato n.15*);

3. **Verbale di pignoramento**) notificato dall'Ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Lagonegro in data 15/09/2014 per la somma di € 32.312,17 oltre accessori di legge ed ulteriori spese occorrenti, a favore di via (SA), trascritto ai RR.II di Salerno in data 22/09/2014 - Registro Particolare Registro Generale (*vedi allegato n.13*);

4. **Verbale di pignoramento** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Lagonegro UNEP in data 23/10/2018 per la somma di € 32.312,17 oltre accessori di legge ed ulteriori spese occorrenti, legali e si intende esteso a tutti i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto, a favore di (SA), trascritto ai RR.II di Salerno in data 05/11/2018 - Registro Particolare Registro Generale (*vedi allegato n.14*);

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Alla cancellazione dei pregiudizi sopra richiamati, restano ad esclusivo carico della parte acquirente previa ordinanza del G.E.

In riferimento alle difformità urbanistiche e catastali, come già ampiamente evidenziato, entrambi i lotti necessitano di spese per la regolarizzazione degli stessi dal punto di vista urbanistico/catastale



Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Non risultano cancellati e/ o regolarizzati dalla procedura, nessun vincolo gravanti sui beni.

QUESITO 9)

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni oggetto di pignoramento, non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10)

Verifica l'esistenza di pesi o Oneri di altro tipo.

- Dalle visure storiche (*vedi allegati nn. 2,3*), e da quanto riportato nella nota n. G. 0010008/2022 - U - 19/09/2022 del Responsabile del Procedimento - geom. Vito Corradino (*vedi allegato n.7.* sui beni oggetto di pignoramento, non si evince la presenza di censi, livelli o usi civici.

QUESITO 11)

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

Per entrambi i lotti, le spese ordinarie sono quelle tipiche di un'abitazione che si trova in uno stato manutentive ottimale e di fabbricati adibiti a deposito che si trovano in uno stato manutentivo ordinario.

QUESITO 12)



Procede alla valutazione dei beni.

La stima viene condotta col metodo del confronto sulla base di recenti transazioni note. La valutazione di seguito muove dalla posizione in cui ricade l'area e dello stato in cui versa l'immobile. Per i fabbricati, il valore unitario di riferimento è stato dedotto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento ai parametri massimi della tipologia "Abitazioni civili", utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi del valore di riferimento; per i terreni il valore unitario è stato dedotto dai VAM (valori agricoli medi) della Regione Campania, in riferimento alla tipologia colturale.

I riferimento ai fabbricati, per la determinazione della superficie commerciale, si premette la metodologia adottata per la individuazione: (dati estrapolati da "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" cap. 2 e 3 fornito dall'Agenzia del Territorio)

Cap.2) Superficie commerciale di una unità immobiliare parte di un edificio.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;*
 - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*
 - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*



Criteri di misurazione:

Si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98.

Pertanto la superficie commerciale, è data dalla somma:

- vani principali e accessori diretti;
- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare;
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Omogeneizzazione

- **Superficie scoperta a giardino e similare è calcolata**

1. al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- **Balconi, terrazzi e similari**

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze **non** siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a 25mq;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq;



Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze esclusive accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti;

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Tanto premesso nel caso in esame abbiamo:

STIMA LOTTO "1"

Fabbricato sito in Polla alla via Luigi Curto n.19 in catasto al foglio n.18 particella n. 840 sub .1-2-3

- **Superficie Commerciale ABITAZIONE PIANO**

SEMINTERRATO =

Superficie Lorda = 221,00 mq

Superficie Commerciale = $0,50 \times 221,00 = 110,50$ mq

- **Superficie Commerciale ABITAZIONE PIANO RIALZATO=**

Superficie Lorda = $170,00 \text{ mq} + 28 \text{ mq} = 206 \text{ mq}$

Superficie Balconi Omogeneizzata = $(25,00 \text{ mq} \times 0.3) + (3,00 \text{ mq} \times 0,10) = 6,55 \text{ mq}$

Superficie Commerciale = $170,00 \text{ mq} + 6,55 \text{ mq} = 176,55 \text{ mq}$



• **Superficie Commerciale ABITAZIONE PIANO PRIMO=**

Superficie Lorda = 157,00 mq + 16,55 mq + 1,20 mq + 0,90 mq =
184,55 mq

Superficie Balconi Omogeneizzata = (16,55 mq x 0,3) + (1,20 mq
0,30) + (0,90 mq x 0,3) = **5,58 mq**

Superficie Commerciale = 157,00 mq + 5,58 mq = **162,58 mq**

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE ABITAZIONE

= 110,50 mq + 176,55 mq + 162,58 mq = 449,63 mq

coefficienti correttivi del valore di riferimento:

| | | |
|----------------------------|--------------------------------|--------------|
| Abitazione senza ascensore | Piano Secondo | 0.80 |
| Esposizione | Mista | 1.00 |
| Affaccio | Su strada | 1.00 |
| Taglio | > 100 mq | 1.05 |
| Balconi | > 2 | 1.05 |
| Distribuzione | Mediocre | 0.95 |
| Luminosità | Luminoso | 1.05 |
| Vetustà | > 40 anni (condizioni normali) | 1.00 |
| Finitura | Normale | 0.90 |
| Manutenzione immobile | Normale | 1.00 |
| Riscaldamento | Autonomo | 1.05 |
| Locazione | Libero | 1.00 |
| Stabile | Nella media della zona | 1.00 |
| Parcheggio | Normale | 1.00 |
| Traffico | Via silenziosa | 1.05 |
| Zona | Nella media della zona | 1.00 |
| Coefficiente correttivo | | 0.873 |

Il valore unitario di riferimento (abitazioni civili - **VALORE MEDIO** (vedi allegato n.16) è pari ad **€ 770,00/mq**

VALORE FABBRICATO (foglio n.18 particella n. 840 sub. 1-2-3) =

449,63 mq x (770,00/mq x 0,873) = € 302.245,78

A questo importo vanno detratte le spese per la regolarizzazione



dell'immobile pari ad € 8.000,00; € 302.245,78 – € 8.000,00 = € 294.245,78

VALORE DI STIMA LOTTO N.1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€ 294.245,78 (diconsi euro

duecentonovantaquattromiladuecentoquarantacinque/78

STIMA LOTTO “2”

NCU foglio n.18 particella n. 1955 – cat. C/2 – magazzini e locali di deposito - cl.5 consistenza 27 mq

Il valore unitario di riferimento (Regione Agraria: **PROVINCIA DI SALERNO ZONA 7** Tipo Coltura: **SEMINATIVO ARBOREO** – vedi allegato n.17) è pari ad **€ 35.721,00/Ha.**

Terreni distinti al NCT foglio n. 18 particelle nn. 1954 e 1956 e suolo occupato dal deposito distinto al NCU foglio n.18. particella n. 1955

NTC foglio n.18 particella n. 1954 – consistenza 16 are 10 centiare;

NTC foglio n.18 particella n. 1956 – consistenza 01 are 15 centiare

NCU foglio n.18 particella n. 1955 – cat. C/2 – magazzini e locali di deposito - cl.5 consistenza 27 mq

Nel calcolo della superficie, si è tenuto conto anche della superficie occupata dal deposito (32,50mq) , il quale, una volta demolito, definirà il proprio valore in termini di superficie.

Superficie Totale Lorda = 1.610 mq + 115 mq + 32,50 mq = 1.757,50

Superficie Commerciale = **1.757,50 mq**

VALORE TERRENI = (35.721,00mq/10.000) x € 1.757,50 = € 6.277,96

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A detto importo vanno detratti i costi per la demolizione del manufatto ed il ripristino dello stato dei luoghi (*vedi computo metrico allegato n.10*) per ad € 3.390,67

STIMA LOTTO N.2 = € 6.277,96 - € 3.390,67 = € 2.887,29

VALORE DI STIMA LOTTO N.2

€ 2.887,29 (diconsi euro)

DUEMILAOTTOCENTOOTTANTASETTE/29

QUESITO 13)

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

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

Allegati:

1. Allegato dal n.1 al n.18 come sopra richiamati;
2. Verbale di sopralluogo del 01/09/2022;
3. Documentazione fotografica
4. Richiesta di liquidazione competenze + rimborso spese documentate;
5. Prova dell'avvenuta trasmissione della perizia al debitore ed ai creditori precedenti;

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

SALERNO, lì 30/10/2022

IL C.T.U.
(ing. Pietro Mangieri)

