

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Giudice esecutore: Dott. Luigi Bobbio

Relazione di stima N.R.G. 152/2020

Creditore procedente: PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA

Debitore: OMISSIS

I beni oggetto di pignoramento consistono in:



1. Appartamento in villa sito nel Comune di Castel San Giorgio alla via Dante Alighieri identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 12 part. 1605 sub 2

Proprietari

- OMISSIS nata a ilDiritto di Proprietà per 1/3
- OMISSIS nato ail Diritto di proprietà per 1/3
- OMISSIS nata a il Diritto di proprietà per 1/3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Custode nominato: Avv. Tommaso Imparato

Udienza di fissazione vendita: 31 gennaio 2023

PREMESSA

In data 27 giugno 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.152/2020 PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA contro OMISSIS OMISSIS e 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 verificar 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 sospende 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. Tommaso Imparato a mezzo e-mail e raccomandata a/r. (allegato n.1)

I Sopralluoghi

1) In data 22 luglio 2022 alle ore 10,00 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino, in compagnia del Custode Giudiziario nominato avv. Tommaso Imparato si è recata, sui luoghi oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali e precisamente in Castel San Giorgio (SA) in via Dante Alighieri n° 64. All'accesso è presente il sig. OMISSIS nato a, erede OMISSIS. La sottoscritta CTU ha effettuato rilievo fotografico ed analizzato caratteristiche del bene. Il bene è occupato dalla sig.ra OMISSIS erede e dal sig. OMISSIS con la famiglia composta dalla sig.ra OMISSIS moglie e n°3 figli minorenni.

La sottoscritta CTU si riserva di effettuare un ulteriore accesso previo invio comunicazione tramite PEC all'avv. costituito Angelo Mastrandrea.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11.32

2) Dopo accordi con l'avv. Mastrandrea il giorno 19 settembre 2022 alle ore 10,10 la sottoscritta CTU arch. Lucia Pellegrino in compagnia del custode nominato avv. Tommaso Imparato, si è recata nuovamente sui luoghi di Procedura per il prosieguo delle operazioni peritali. All'accesso è presente il sig. OMISSIS, debitore. La sottoscritta CTU ha effettuato rilievo metrico ed analizzato e caratteristiche del bene.

Il presente verbale viene chiuso alle 10.40 (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 Frediani Viviana del 18.01.2021 (allegato n. 3)
- Estratto catastale storico- Planimetria della part. 1605
- Estratto di mappa
- Intervento per avv. Giuseppe Stanzione della "SIENA NPL 2018 srl"
- Non sono presenti il certificato di stato civile degli esecutati, i certificati di matrimonio 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-

Iscrizione nn.6103/20480 del 11.04.2006 ipoteca volontaria Contratto di mutuo fondiario con atto notarile del 04.04.2006, notaio Di Lieto Lucia rep.28432/6423 favore di MPS SPA CF 00884060526 contro OMISSIS per l'intera nuda proprietà e OMISSIS quale terzo datore di ipoteca-per l'usufrutto generale

Iscrizione nn.4035/51557 del 20.12.2012 ipoteca volontaria Contratto di mutuo con atto notarile del 18.12.2012, notaio Di Lieto Lucia rep.36356/11564 favore di BANCA DELLA CAMPANIA SPA CF 04504971211 contro OMISSIS

Trascrizione nn.32735/42870 del 21.12.2020 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n° 2658 del 12.12.2020 a favore di AQUI SPV s.r.l. CF 04954010262 contro OMISSIS per la quota di 1/3

OMISSIS per la quota di 1/3

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 nata aC.F.
- **Diritto di proprietà per 1/3**
- OMISSIS nato a C.F.
- **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni** –
- OMISSIS nato a C.F.
- **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni** –

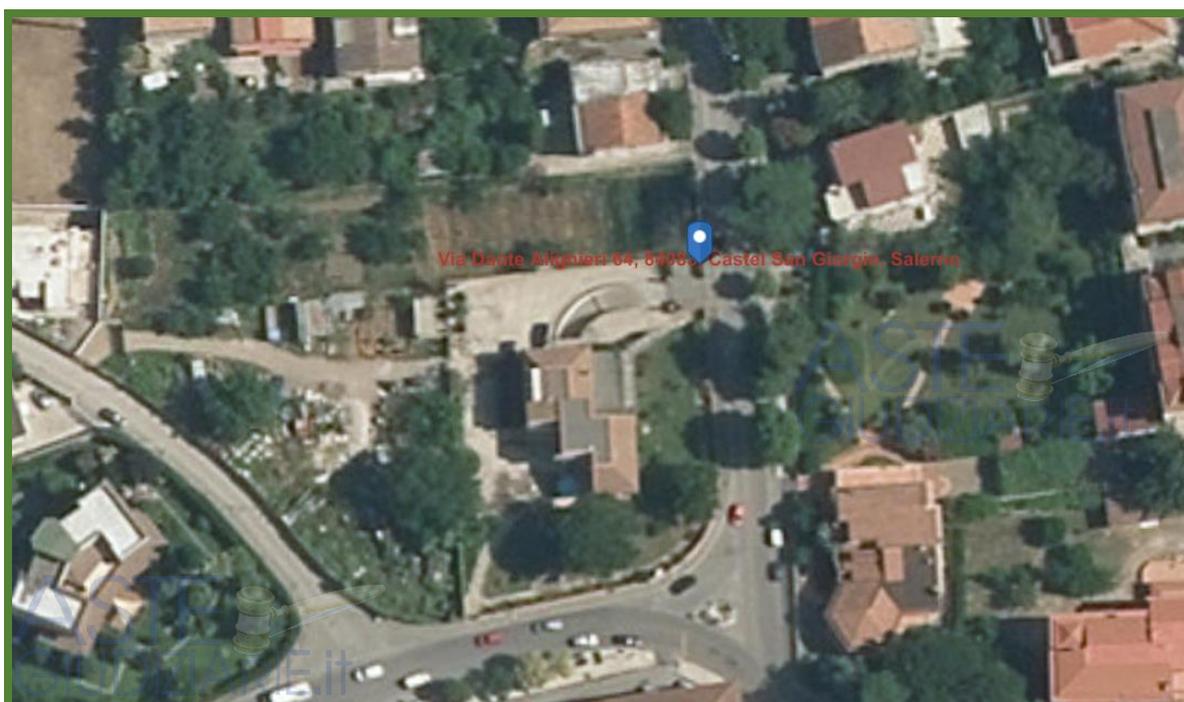
1. Appartamento in villa con patio coperto esclusivo, corte e giardino in comune sito nel Comune di Castel San Giorgio alla via Dante Alighieri n° 64 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 12 part. 1605 sub 2

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

- Lotto Unico-

Catasto Fabbricati Comune di Castel san Giorgio foglio 12 particella 1605 sub 2.

Il borgo di Castel San Giorgio si caratterizza per la presenza nel centro storico - e non solo - di pendini, vicoli e stradine che si inerpicano fino al monte. Di particolare rilievo tra i "pendini" (gradoni in salita), il "1° Pendino Lombardi", sormontato da un piccolo tempio barocco con un Crocifisso, mediante cui si accede alla cosiddetta "cittadella religiosa" del borgo, un'area all'interno della quale si trovano la Chiesa di Santa Maria delle Grazie, la Congrega dell'Immacolata Concezione ed il Monastero delle Suore Crocifisse Adoratrici dell'Eucarestia. Fiore all'occhiello di Castel San Giorgio è la vanvitelliana Villa Calvanese, una lussuosa villa settecentesca, appartenuta all'illustre famiglia Calvanese, la quale si guadagnò la stima del noto architetto e pittore di fama internazionale, Luigi Vanvitelli. Annesso alla Villa, un incantevole Parco che costituiva un vero capolavoro di ingegneria idraulica, per il sofisticato sistema di alimentazione delle numerose vasche e fontane, che adornano i viali insieme a statue e busti marmorei. Sulla sommità del Monte di Sant'Apollinare, sorge imponente una delle costruzioni più antiche del borgo: l'Eremo di Santa Maria a Castello. Il trecentesco Eremo gode di un certo valore storico e religioso e vanta una posizione panoramica di notevole suggestione, con terrazze a picco sul costone roccioso che aprono la vista sul Golfo di Napoli, sul Vesuvio e sulle Isole di Ischia e Procida. L'Eremo è dedicato alla Madonna del Castello, di cui custodisce un affresco che rappresenta un vero e proprio capolavoro d'arte del Trecento.



Appartamento in villa di recente costruzione con accesso tramite cancello elettrificato su via Dante Alighieri L'insieme del blocco edificato è dato da una villa su più piani con corte e giardino comune, l'appartamento oggetto di Procedura ha patio coperto esclusivo. Dalle planimetrie catastali si evince la presenza di un piano sotto strada, **un piano terra (oggetto di Procedura Esecutiva)**, un piano primo ed un piano secondo.



Immobile soggetto a Procedura

DESCRIZIONE – CONSISTENZA LOTTO UNICO

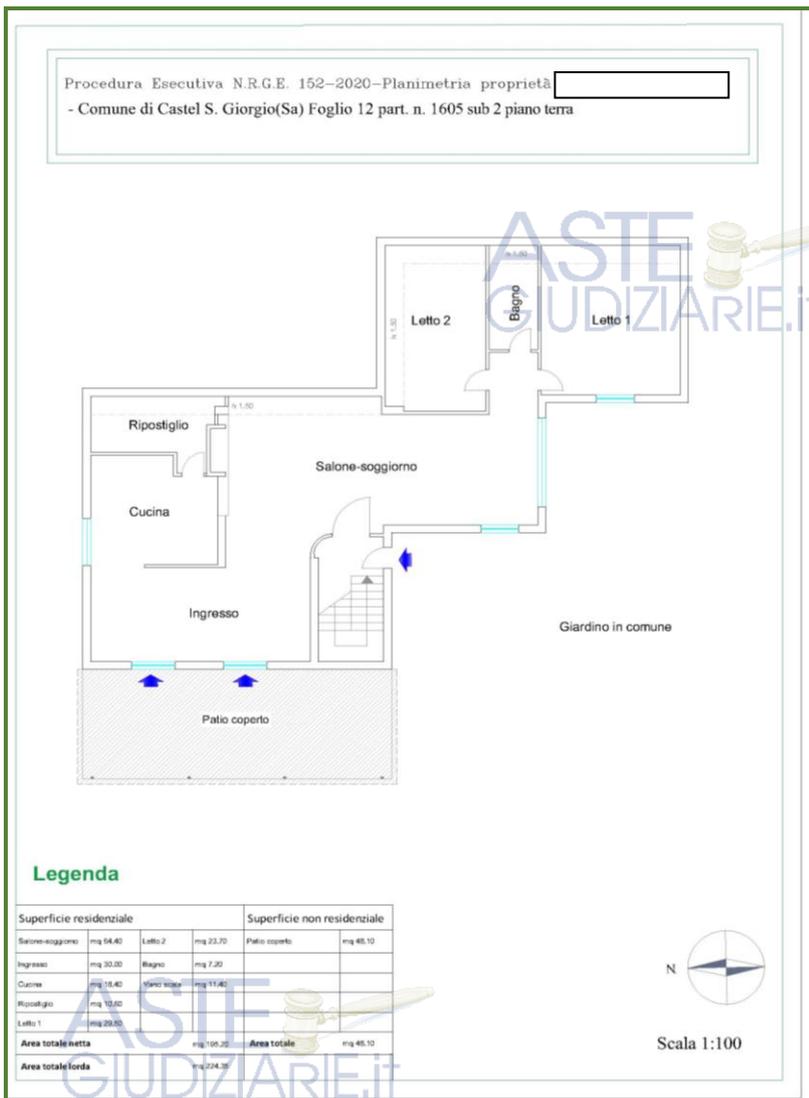
Il compendio immobiliare è costituito

1. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione con ottime rifiniture, è formato da ampio ingresso su patio coperto esclusivo, salone doppio con camino, cucina a vista, ripostiglio, n°2 camere da letto e bagno. La pavimentazione è in gres 30x30 effetto cotto con riquadri a spina di pesce 30x15 color biscotto. I serramenti in legno e pvc con doppio vetro, zanzariere ed imposte alla romana. Il rivestimento della cucina è in tozzetti 10x10, quello del bagno è in ceramica 20x20 con greca e bordo finale. L'appartamento è dotato di n°5 termoconvettori,, n°4 split ed un camino (allegato n.4)





Inquadramento planimetrico





Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Salone-soggiorno	mq. 64.40	Patio coperto	mq 48.10
Ingresso	mq. 30.00		
Cucina	mq. 18.40		
Ripostiglio	mq. 10.60		
Letto 1	mq. 29.50		
Letto 2	mq. 23.70		
Bagno	mq. 7.20		
Vano scala	mq.11.40		
Area totale netta	mq. 195.20		
Area totale lorda	mq. 224.35	Area totale	mq 48.10



3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- Catasto Fabbricati Comune di Castel San Giorgio, via Dante Alighieri 64 foglio 12 particella 1605 sub 2 piano terra
- OMISSIS nata a C.F.....
 - **Diritto di proprietà per 1/3**
- OMISSIS nato a N.....C.F.
 - **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni**
- OMISSIS nato a C.F.
 - **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni**

Dalla visura storica n.T339219/2022

i beni identificati con il foglio n.12 part.Illa 1605 sub2 cat. A/2, classe 6 Consistenza vani 10 superficie catastale 211 mq escluso aree scoperte rendita € 1110,38 risultano intestati:

per 1/3 **OMISSIS**

per 1/3 **OMISSIS** in regime di separazione dei beni

per 1/3 **OMISSIS** in regime di separazione dei beni

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 01.02.2006

Costituzione del 01.02.2006 Pratica n. SA0029926 in atti dal 01.02.2006 COSTITUZIONE (n° 528.1/2006)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 01.02.2006 al 23.01.2007

Costituzione del 01.02.2006 Pratica n. SA0029926 in atti dal 01.02.2006 COSTITUZIONE (n° 528.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Variatione nel Classamento del 23.01.2007 Pratica n. SA0028530 in atti dal 23.01.2007

Variatione di Classamento (n. 1971.1/2007)

Notifica in corso con protocollo n. SA0033487 del 26.01.2007

Annotazioni 2: classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 09.11.2015

Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01.02.2006 prot. n. Sa0029926

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 01.02.2006

1. **Costituzione del 01.02.2006** pratica n. SA0029926 in atti dal 01.02.2006 COSTITUZIONE (n. 528.1/2006)
OMISSIS (Diritto di usufrutto per 1/1) deriva dall'atto 1
OMISSIS (Diritto di nuda proprietà per 1/1) deriva dall'atto 1
2. **Ricongiungimento di Usufrutto** del 05.05.2011 Pubblico ufficiale sede Castel san Giorgio Registrazione n.34 del 05.05.2011- Consolidamento di Usufrutto Voltura n. 27915.1/2013- Pratica n. SA0396312 in atti dal 27.11.2013
OMISSIS (Diritto di proprietà per 1/1) deriva dall'atto2
3. **Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** del 07.08.2018 Pubblico ufficiale sede Castel san Giorgio- UU sede Pagani Registrazione Volume 9990 n. 201 registrato in data 11.07.2019 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 14742.1/2019- Pratica n. SA0138595 in atti dal 16.07.2013
OMISSIS (Diritto di proprietà per 1/3) deriva dall'atto 3
OMISSIS (Diritto di proprietà per 1/3) deriva dall'atto 3
OMISSIS (Diritto di proprietà 1/3) deriva dall'atto 3

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

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

LOTTO UNICO- Appartamento piano terra in villa con corte e giardino-

- OMISSIS nata a C.F.
 - **Diritto di proprietà per 1/3-**
- OMISSIS nato a C.F.
 - **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni -**
- OMISSIS nato a C.F.
 - **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni -**

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione con ottime rifiniture, è formato da ampio ingresso su patio coperto esclusivo, salone doppio con camino, cucina a vista, ripostiglio, n°2 camere da letto e bagno. La pavimentazione è in gres 30x30 effetto cotto con riquadri a spina di pesce 30x15 color biscotto. I serramenti in legno e pvc con doppio vetro, zanzariere ed imposte alla romana. Il rivestimento della cucina è in tozzetti 10x10, quello del bagno è in ceramica 20x20 con greca e bordo finale. L'appartamento è dotato di n°5 termoconvettori, n°4 split ed un camino



- Concessione edilizia n.81 del 28.07.2000-Condono Edilizio L 724/94
- Concessione edilizia n. 69 del 26.07.2001
- Concessione edilizia n. 11 del 29.01.2004
- Condono Edilizio n. 255 del 10.12.2004- L.326/03

- PREZZO BASE € - 300.270,00

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

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai signori **OMISSIS Codice fiscale** **OMISSIS OMISSIS Codice fiscale.....** in forza dei seguenti titoli:

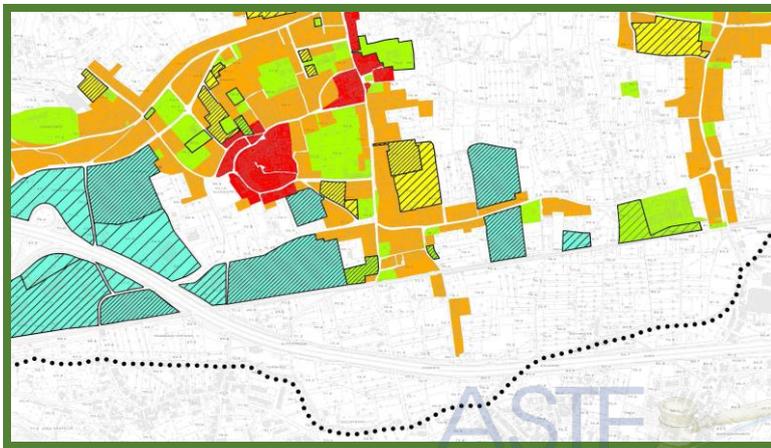
- con atto di donazione rogito notaio Giovanni Maranca di Anagni in data 10 gennaio 1994 numero 18919 di repertorio, trascritto il 4 febbraio 1994 ai numeri 2400/3032 e ai numeri 2399/3031 il signor **OMISSIS Codice fiscale** donava al figlio **OMISSIS Codice fiscale** l'intera nuda proprietà, tra gli altri, del terreno in Castel San Giorgio già censito al NCT con il fg. 12 part.1404 di mq. 4188; il donante se n'era riservato il diritto di usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento a favore della coniuge **OMISSIS**; i citati usufruttuari **OMISSIS** e **OMISSIS** risultano rispettivamente deceduti in data 18 maggio 1994 e 5 maggio 2011.

- in data 7 agosto 2018 è deceduto **OMISSIS** suddetto, chiamando a succedergli in forza di legge la moglie **OMISSIS** suddetta in ragione di 1/3 (un terzo) ed i figli **OMISSIS** e **OMISSIS** in ragione di 2/3 (due terzi); la relativa

dichiarazione di successione risulta registrata a Pagani (SA) il 16 novembre 2018 al numero 1269 volume 9990, trascritta il 4 dicembre 2018 ai numeri 35771/46580; si precisa che nella citata dichiarazione di successione l'immobile in Castel San Giorgio censito al NCEU con il fg 12 part. 1605 sub. 2 oggetto della presente certificazione non risulta indicato; si rileva trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta il giorno 11 febbraio 2019 ai numeri 4204/5429.

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

Da indagini effettuate all'ufficio tecnico del Comune di Castel san Giorgio il bene identificato al Catasto Fabbricati Comune di Castel san Giorgio foglio 12 part 1605 sub 2 ricade secondo il PUC del suddetto comune in Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate "TIPO B"



ZTO B - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE, DIVERSE DALLE ZONE A

COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
Provincia di Salerno

PIANO URBANISTICO COMUNALE

adottato con Dgr. n. 288 del 20/12/2018, modificato dal Dgr. n. 1 del 07/01/2019, modificato a seguito di osservazioni pubblicate mediante Dgr. n. 182 del 06/06/2019, parere Ass. Salerno, prot. n. 21207 del 01/08/2019, parere Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Salerno, prot. n. 23058 del 25/08/2019, parere Ass. Distrettuale dell'Apprentato Meridionale, prot. n. 20776 del 04/10/2019, parere Cassa Cirillo di Salerno - Direzione Regionale n.62, prot. n. 878798 del 12/12/2019, parere della Provincia di Salerno - Direzione del Presidente n. 19 del 17/02/2020.

SISTEMA DELLE CONOSCENZE: ANALISI URBANISTICA

TAV 18 SCALA 1:8000	LIVELLO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE del regolamento di attuazione del PUC adottato con DGR n. 189 del 09/09/2014 - Prot. 13814 del 04/08/2014
-------------------------------	--

SINDACO
Avv. Paolo Lanzara

PROGETTAZIONE
Ing. Giuseppe Alfano

CONSULENZA ESTERNA
Ing. Antonio Iovine
Arch. Alessandro Siniscalco

ZONIZZAZIONE ACUSTICA
Ing. Carla Ebboli

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Ing. Santo/Giuseppe Scaramimacca

COORDINAMENTO E REDAZIONE
Arch. J. Caroline Russo

UFFICIO DI PIANO
INGEGNERE LAUREATO IN ARCHITETTURA
Geom. Mario Zappullo

SINDACO R.S.P.
Ing. Giuseppe Alfano
Dott. Gerardo Menichini
Avv. Carlo Spinelli

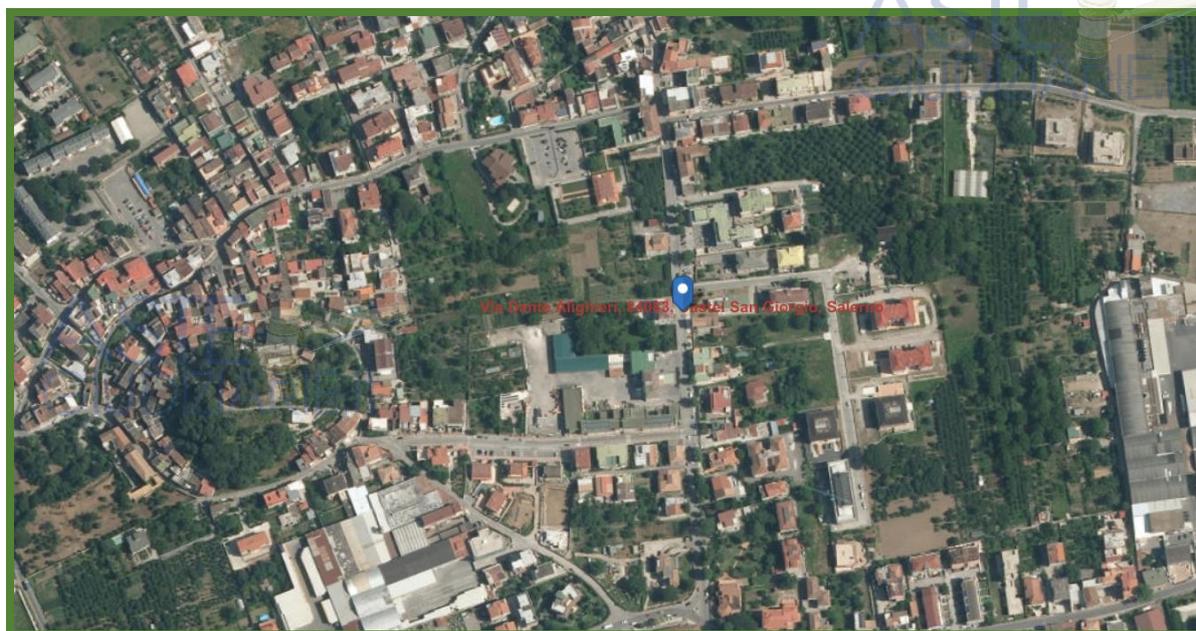
MARZO 2020

LEGENDA

- CONFINO COMUNALE DI CASTEL SAN GIORGIO
- ZTO A - PARTI DEL TERRITORIO INTERESSATE DA AGGLOMERATI URBANI CHE RIVESTONO CARATTERE STORICO, ARTISTICO O DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO
- ZTO B - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE, DIVERSE DALLE ZONE A
- ZTO C - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI
- ZTO D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PER IMPIANTI INDUSTRIALI O AD ESSI ASSIMILATI
- ZTO E - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI
- ZTO F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

LIVELLO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE GENERALE E ATTUATIVA AL 2012

- ALTO
- MEDIO
- BASSO
- BASSO/NULLO



L'immobile di cui trattasi fa parte di maggior fabbricato insistente su area censita al NCT - partita 1 fg. 12 part. 1605 ente urbano di mq. 2278 derivante, giusto frazionamento del 22 luglio 2015 protocollo n. SA0245155 in atti dal 22 luglio 2015 presentato il 22 luglio 2015 (n. 245155.1/2015), dal frazionamento della part. 1605 di originari mq. 4188, già a sua volta derivante giusta tipo mappale del 5 aprile 2001 protocollo n. 104392 in atti dal 5 aprile 2001 (n. 2349.1/2001), dalla part. 1404 di mq. 4188.

Su questo terreno venne realizzato abusivamente un primo deposito attrezzi agricoli in lamiera per il quale in data 28.07.2000 venne rilasciata dal Comune di Castel San Giorgio la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.81** ai sensi del **Condono Edilizio L. 724/94**

In data 26.07.2001 fu rilasciata **Concessione Edilizia n. 69** per la sostituzione degli elementi strutturali in lamiera con travi e pilastri in c.a.

In data 29.01.2004 fu rilasciato **Permesso di costruire n. 11** per variante alla Concessione edilizia n. 69 per ristrutturazione deposito

Pratica di Condono Edilizio n. 255 in itinere del 10.12.2004 ai sensi della L.326/03 per cambio di destinazione d'uso (DOCFA 00022A873) e la realizzazione di volumetria abusiva.

Dalla documentazione acquisita si evincono pagamenti effettuati di sanzioni ed oblazioni ma essendo la pratica non ancora istruita, non è possibile per ora quantificare le spese necessarie per il completamento del condono. (allegato 7)

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene è occupato dalla sig.ra OMISSIS erede, dal sig. OMISSIS, erede, con la famiglia composta dalla sig.ra OMISSIS moglie e n°3 figli minorenni.

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 21.03.1980– Reg. Part. 6807 Reg. Gen. 7743 Atto tra vivi- Compravendita- Soggetto Acquirente
- Trascrizione a favore e contro del 24.04.1994– Reg. Part. 8035 Reg. Gen. 10361 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 3133 del 13.04.1994 Atto tra Vivi- Convenzione matrimoniale di Separazione dei beni- Immobili siti in Roccapiemonte (SA)
- Trascrizione a favore del 21.10.1994– Reg. Part. 21284 Reg. Gen. 27522 Pubblico ufficiale Guglielmo Barale Repertorio 84764 del 18.10.1994 Atto tra Vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Acquirente
- Trascrizione contro del 10.01.1996– Reg. Part. 893 Reg. Gen. 1004 Pubblico ufficiale Rosa Troiano Repertorio 37343 del 22.12.1995 Atto tra Vivi- Compravendita- Immobili siti in Roccapiemonte (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione a favore del 06.05.1998– Reg. Part. 11602 Reg. Gen. 14019 Pubblico ufficiale Guglielmo Barale Repertorio 101372 del 17.02.1998 Atto tra Vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Acquirente
- Trascrizione a favore del 22.10.2004– Reg. Part. 37310 Reg. Gen. 48765 Pubblico ufficiale Fimiani Francesco Repertorio 113439/16064 del 14.10.2004 Atto tra Vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Acquirente
- Iscrizione contro del 12.07.2005– Reg. Part. 7244 Reg. Gen. 34132 Pubblico ufficiale Fimiani Francesco Repertorio 118203/17080 del 07.07.2005 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Debitore

1. Comunicazione n.4388 del 06.11.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15.09.2009. Cancellazione totale eseguita in data 09.11.2009 (art. 13, comma8/decies DL 7/2007- Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- Trascrizione a favore del 31.01.2006– Reg. Part. 3264 Reg. Gen. 5804 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 27780/6223 del 23.01.2006 Atto tra Vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Acquirente
- Iscrizione contro del 19.01.2007– Reg. Part. 697 Reg. Gen. 3538 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 30014/7180 del 17.01.2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Debitore

1. Annotazione n. 2140 del 19.03.2007 (Erogazione Parziale)
 2. Annotazione n. 194 del 08.01.2008 (Erogazione Parziale)
 3. Annotazione n. 1199 del 21.02.2008 (Erogazione Parziale)
 4. Annotazione n. 1838 del 27.03.2008 (Erogazione Parziale)
 5. Annotazione n. 3559 del 16.07.2008 (Erogazione Parziale)
 6. Annotazione n. 50465 del 31.10.2008 (Erogazione Parziale)
 7. Annotazione n. 5212 del 11.11.2008 (Erogazione Parziale)
 8. Annotazione n. 39 del 07.01.2009 (Erogazione Parziale)
 9. Annotazione n. 2779 del 14.07.2009 (Quietanza e Conferma)
 10. Annotazione n. 2780 del 14.07.2009 (Restrizione di Beni)
 11. Annotazione n. 2813 del 28.07.2011 (Restrizione di Beni)
 12. Annotazione n. 4052 del 19.11.2013 (Restrizione di Beni)
 13. Annotazione n. 4053 del 19.11.2013 (Riduzione di Somma)
 14. Annotazione n. 24 del 05.01.2016 (Restrizione di Beni)
 15. Annotazione n. 1610 del 29.04.2016 (Restrizione di Beni)
 16. Annotazione n. 1611 del 29.04.2016 (Restrizione di Beni)
 17. Annotazione n. 1984 del 30.05.2016 (Restrizione di Beni)
 18. Annotazione n. 1985 del 30.05.2016 (Riduzione di Somma)
 19. Annotazione n. 1006 del 08.03.2018 (Restrizione di Beni)
 20. Annotazione n. 1007 del 08.03.2018 (Riduzione di Somma)
 21. Annotazione n. 1244 del 20.03.2019 (Restrizione di Beni)
 22. Annotazione n. 1619 del 28.05.2020 (Restrizione di Beni)
 23. Annotazione n. 1322 del 02.04.2021 (Cancellazione Totale)
- Trascrizione a favore del 12.02.2007– Reg. Part. 4632 Reg. Gen. 7586 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 30013 del 17.01.2007 Atto tra Vivi- Costituzione di Diritti a Titolo Oneroso- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)-
 - Trascrizione contro del 15.12.2008– Reg. Part. 37170 Reg. Gen. 50768 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 32319/8739 del 28.11.2008 Atto tra Vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
 - Trascrizione a favore del 13.02.2009– Reg. Part. 4988 Reg. Gen. 6417 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 13/1060 del 23.12.1997 Atto per Causa di Morte- Certificato di Denunciata Successione- Immobili siti in Nocera Superiore (SA)-
 - Trascrizione contro del 22.09.2009– Reg. Part. 34416 Reg. Gen. 42849 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 33132/9265 del 17.09.2009 Atto tra Vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore

- Trascrizione contro del 28.07.2011– Reg. Part. 22256 Reg. Gen. 29598 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 35082/10640 del 20.07.2011 Atto tra vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 14.11.2013– Reg. Part. 34173 Reg. Gen. 41919 Pubblico ufficiale Lo Monaco Teresa Repertorio 991/539 del 08.11.2013 Atto tra Vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 04.01.2016– Reg. Part. 35 Reg. Gen. 52 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 38598/13391 del 29.12.2015 Atto tra vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 27.04.2016– Reg. Part. 13588 Reg. Gen. 17188 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 38843/13584 del 20.04.2016 Atto tra Vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 27.04.2016– Reg. Part.13590 Reg. Gen. 17190 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 38845/13586 del 20.04.2016 Atto tra vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 30.05.2016– Reg. Part. 17270 Reg. Gen. 22053 Pubblico ufficiale Ferrentino Carmine Repertorio 3767/2031 del 20.05.2016 Atto tra Vivi- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)
- Trascrizione contro del 06.03.2018– Reg. Part. 7199 Reg. Gen. 9124 Pubblico ufficiale Ferrentino Carmine Repertorio 6040/3475 del 28.02.2018 Atto tra vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 06.03.2018– Reg. Part. 7200 Reg. Gen. 9125 Pubblico ufficiale Ferrentino Carmine Repertorio 6040/3475 del 28.02.2018 Atto tra Vivi- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)
- Trascrizione contro del 04.12.2018– Reg. Part. 35771 Reg. Gen. 46580 Pubblico ufficiale Pagani Repertorio 1269/9990 del 16.11.2018 Atto per causa morte- Certificato di Denunciata Successione- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)
- Trascrizione contro del 11.02.2019– Reg. Part.4203 Reg. Gen. 5428 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 41089/15396 del 08.02.2019 Atto tra vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione a favore del 11.02.2019– Reg. Part.4204 Reg. Gen. 5429 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 41089/15396 del 08.02.2019 Atto per causa morte- Accettazione Tacita di Eredità- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)

- Trascrizione contro del 11.02.2019– Reg. Part.4206 Reg. Gen. 5432 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 41091/15398 del 08.02.2019 Atto tra vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 13.06.2019– Reg. Part.17994 Reg. Gen. 23413 Pubblico ufficiale D’Amaro Tommaso Repertorio 82952/39112 del 12.06.2019 Atto tra vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 26.05.2020– Reg. Part.11000 Reg. Gen. 14417 Pubblico ufficiale Acerra Ilaria Repertorio 4245/3427 del 14.05.2020 Atto tra vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 26.05.2020– Reg. Part.11001 Reg. Gen. 14418 Pubblico ufficiale Acerra Ilaria Repertorio 4245/3427 del 14.05.2020 Atto tra vivi- Costituzione di Diritti reali a Titolo Oneroso- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)-
- Trascrizione contro del 21.12.2020– Reg. Part.32735 Reg. Gen. 42870 Pubblico ufficiale UNEPTribunale di Nocera Inferiore Repertorio 2658 del 12.11.2020 Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento immobili- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)-
- Trascrizione contro del 01.04.2021– Reg. Part.9995 Reg. Gen. 12645 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 42576/16583 del 25.03.2021 Atto tra vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 24.01.2022– Reg. Part.2384 Reg. Gen. 2837 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 43268/17140 del 12.01.2022 Atto tra vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 10.03.2022– Reg. Part.8146 Reg. Gen. 10161 Pubblico ufficiale Ferrentino Carmine Repertorio 11111/6599 del 28.02.2022 Atto tra vivi- Compravendita- Immobili siti in Castel san Giorgio (SA)- Soggetto Venditore

Indagine per nominativo: OMISSIS

- Trascrizione a favore del 04.12.2018– Reg. Part. 35771 Reg. Gen. 46580 Pubblico ufficiale Pagani Repertorio 1269/9990 del 16.11.2018 Atto per causa di morte- Certificato di Denunciata Successione- Immobili in Castel san Giorgio
- Trascrizione contro del 11.02.2019– Reg. Part. 4203 Reg. Gen. 5428 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 41089/15396 del 08.02.2019 Atto tra Vivi- Compravendita-Immobili in Castel san Giorgio– Soggetto Venditore

- Trascrizione a favore del 11.02.2019- Reg. Part. 4204 Reg. Gen. 5429 Pubblico Ufficiale Di Lieto Lucia Rep. 41089/15396 del 08.02.2019 ATTO PER CAUSA MORTE- Accettazione Tacita di Eredità- Immobili siti in Castel san Giorgio
- Trascrizione contro del 21.12.2020 – Reg. Part. 32735 Reg. Gen.42870 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 2658 del 12.11.2020 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– Immobili siti in Castel san Giorgio
- Trascrizione contro del 24.01.2022– Reg. Part. 2384 Reg. Gen.2837 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Rep. 43268/17140 del 12.01.2022 Atto tra vivi- Compravendita – Immobili siti in Castel san Giorgio- Soggetto Venditore

Indagine per nominativo: OMISSIS

- Trascrizione a favore del 04.12.2018– Reg. Part. 35771 Reg. Gen. 46580 Pubblico ufficiale Pagani Repertorio 1269/9990 del 16.11.2018 Atto per causa di morte- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE-Immobili in Castel san Giorgio–
- Trascrizione contro del 11.02.2019 – Reg. Part. 4203 Reg. Gen.5428 Pubblico ufficiale Uff. Di Lieto Lucia Rep. 41089/15396 del 08.02.2019 Atto tra vivi- compravendita– Immobili siti in Castel san Giorgio- Soggetto Venditore
- Trascrizione a favore del 11.02.2019– Reg. Part. 4204 Reg. Gen. 5429 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 41089/15396 del 08.02.2019 Atto per causa di morte- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili in Castel san Giorgio–
- Trascrizione contro del 21.12.2020 – Reg. Part. 32735 Reg. Gen.42870 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 2658 del 12.11.2020 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili – Immobili siti in Castel san Giorgio-
- Trascrizione contro del 24.01.2022 – Reg. Part. 2384 Reg. Gen.2837 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Rep. 43268/17140 del 12.01.2022 Atto tra vivi- Compravendita – Immobili siti in Castel san Giorgio- Soggetto Venditore

Indagine per immobile: Foglio 12 particella 1605 sub 2

- Iscrizione del 11.04.2006– Reg. Part.6103 Reg. Gen. 20480 Pubblico ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 528432/6423 del 04.04.2006 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- Iscrizione del 20.12.2012- Reg. Part. 4035 Reg. Gen. 51557 Pubblico Ufficiale Di Lieto Lucia Repertorio 36356/11564 del 18.12.2012 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
- Trascrizione del 21.12.2020 – Reg. Part. 32735 Reg. Gen. 42870 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep.2658 del 12.11.2020 Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili

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 nata a C.F.
- **Diritto di proprietà per 1/3**–
- OMISSIS nato a C.F.....
- **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni** –
- OMISSIS nato a C.F.
- **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni**–

1. Appartamento in villa con patio coperto esclusivo, corte e giardino in comune, sito nel Comune di Castel San Giorgio alla via Dante Alighieri n° 64 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 12 part. 1605 sub 2 **non vi è condominio**

12) Procedere alla valutazione dei beni

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento la sottoscritta CTU ha applicato la media tra i valori desunti dal sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari ed il valore desunto dalla ricerca effettuata visitando diverse agenzie immobiliari, attraverso siti internet, come da documentazione allegata (allegato n.9)

La banca dati dell'agenzia delle entrate per immobili simili riporta tali valori

Banca dati delle quotazioni immobiliari –

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: CASTEL SAN GIORGIO

Fascia/zona: Semicentrale/S.TA MARIA A FAVORE - V.ASTIONI CROCE - V.S.PERTINI - V.VIPERA - V.VILLA - P.ZZA SANT'ANNA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	940	L	1,8	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	880	L	1,7	2,2	L
Box	NORMALE	420	540	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	800	990	L	1,9	2,8	L

Viste le caratteristiche dei beni, considerato l'ottimo stato di conservazione, le ottime rifiniture, lo spazio esterno accessibile da cancello elettrificato, patio coperto esclusivo, giardino, posti auto, la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore massimo dei valori desunti dal borsino immobiliare per le ville-villini dell'Agenzia dell'entrate pari a **990 €/mq** facendo poi la media con il prezzo ricavato dalle agenzie immobiliari che è pari a **1500 €/mq** la sottoscritta ritiene di poter applicare la media tra i due valori che è pari a **1245 €/mq**

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale (I semestre 2022) per il lotto nel modo seguente tenendo presente che per i raggugli la sottoscritta CTU ha utilizzato:



Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

LOTTO UNICO - Comune di Castel San Giorgio (Sa) -Foglio n. 12 part. 1605 sub 2

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Superfici raggugliate (mq.)
Appartamento	224.35	1	224.35
Patio coperto	48.10	0.35	16.83
Totale			241.18

LOTTO UNICO APPARTAMENTO: mq 241.18 x 1245 € = € 300.269,10



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

- OMISSIS nata a C.F.
- **Diritto di proprietà per 1/3**–
- OMISSIS nato a C.F.
- **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni** –
- OMISSIS nato a C.F.
- **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni** –

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 nata aC.F..... (vedova)
- OMISSIS Anno 2005 al N. 32 P. I Vol. I Uff. I In regime di separazione dei beni
- OMISSIS Anno 2008 P.II S.A N.15 In regime di separazione dei beni (allegato n. 10)

Valore base d'asta: (I semestre 2022)

Lotto Unico Euro 300.270,00



RIEPILOGO FINALE

- OMISSIS nata a C.F.
 - **Diritto di proprietà per 1/3**–
- OMISSIS nato a C.F.
 - **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni** –
- OMISSIS nato a C.F.
 - **Diritto di proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni** –

1. Appartamento in villa con patio coperto esclusivo, corte e giardino in comune, sito nel Comune di Castel San Giorgio alla via Dante Alighieri n° 64 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 12 part. 1605 sub 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

- Lotto Unico: Appartamento –

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione con ottime rifiniture, è formato da ampio ingresso su patio coperto esclusivo, salone doppio con camino, cucina a vista, ripostiglio, n°2 camere da letto e bagno. La pavimentazione è in gres 30x30 effetto cotto con riquadri a spina di pesce 30x15 color biscotto. I serramenti in legno e pvc con doppio vetro, zanzariere ed imposte alla romana. Il rivestimento della cucina è in tozzetti 10x10, quello del bagno è in ceramica 20x20 con greca e bordo finale. L'appartamento è dotato di n°5 termoconvettori, n°4 split ed un camino

PROVENIENZA:

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai signori **OMISSIS** , **OMISSIS** e **OMISSIS** in forza dei seguenti titoli:

- con atto di donazione rogito notaio Giovanni Maranca di Angri in data 10 gennaio 1994 numero 18919 di repertorio, trascritto il 4 febbraio 1994 ai numeri 2400/3032 e ai numeri 2399/3031 il signor OMISSIS donava al figlio **OMISSIS** l'intera nuda proprietà, tra gli altri, del terreno in Castel San Giorgio già censito al NCT con il fg. 12 part.

1404 di mq. 4188; il donante se n'era riservato il diritto di usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento a favore della coniuge OMISSIS; i citati usufruttuari OMISSIS e OMISSIS risultano rispettivamente deceduti in data 18 maggio 1994 e 5 maggio 2011.

- in data 7 agosto 2018 è deceduto OMISSIS suddetto, chiamando a succedergli in forza di legge la moglie OMISSIS suddetta in ragione di 1/3 (un terzo) ed i figli OMISSIS e OMISSIS in ragione di 2/3 (due terzi); la relativa

dichiarazione di successione risulta registrata a Pagani (SA) il 16 novembre 2018 al numero 1269 volume 9990, trascritta il 4 dicembre 2018 ai numeri 35771/46580; si precisa che nella citata dichiarazione di successione l'immobile in Castel San Giorgio censito al NCEU con il fg. 12 part. 1605 sub. 2 oggetto della presente certificazione non risulta indicato; si rileva trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta il giorno 11 febbraio 2019 ai numeri 4204/5429.

REGOLARITA' URBANISTICA

Da indagini effettuate all'ufficio tecnico del Comune di Castel san Giorgio il bene identificato al Catasto Fabbricati Comune di Castel san Giorgio foglio12 part 1605 sub 2 ricade secondo il **PUC** del suddetto comune in Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate "**TIPO B**"

L'immobile di cui trattasi fa parte di maggior fabbricato insistente su area censita al NCT - partita 1 fg. 12 part. 1605 ente urbano di mq. 2278 derivante, giusto frazionamento del 22 luglio 2015 protocollo n. SA0245155 in atti dal 22 luglio 2015 presentato il 22 luglio 2015 (n. 245155.1/2015), dal frazionamento della part. 1605 di originari mq. 4188, già a sua volta derivante giusta tipo mappale del 5 aprile 2001 protocollo n. 104392 in atti dal 5 aprile 2001 (n. 2349.1/2001), dalla part. 1404 di mq. 4188.

Su questo terreno venne realizzato abusivamente un primo deposito attrezzi agricoli in lamiera per il quale in data 28.07.2000 venne rilasciata dal Comune di Castel San Giorgio la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.81** ai sensi del **Condono Edilizio L. 724/94**

In data 26.07.2001 fu rilasciata **Concessione Edilizia n. 69** per la sostituzione degli elementi strutturali in lamiera con travi e pilastri in c.a.

In data 29.01.2004 fu rilasciato **Permesso di costruire n. 11** per variante alla Concessione edilizia n. 69 per ristrutturazione deposito

Pratica di Condono Edilizio n. 255 in itinere del 10.12.2004 ai sensi della L.326/03 per cambio di destinazione d'uso (DOCFA 00022A873) e la realizzazione di volumetria abusiva.

Dalla documentazione acquisita si evincono pagamenti effettuati di sanzioni ed oblazioni ma essendo la pratica non ancora istruita, non è possibile per ora quantificare le spese necessarie per il completamento del condono.

Valore base d'asta: (I semestre 2022)

Lotto Unico: Euro 300.270,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto

Arch. Lucia Pellegrino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Castel San Giorgio
“ n. 8 – Ispezioni ipotecarie
“ n.9 – Quotazione Agenzie Immobiliari
“ n. 10 – Estratto di matrimonio

Allegato a parte: Fotografie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it