



TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: *Presidente Dott. DE LUCA GAETANO*



ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa	UNICREDIT SPA ORA SURROGATA A "PRISMA SPV SRL"
Contro.....	Sig. OMISSIS
R. G. Esec. N.	83/2016
Custode Giudiziario	Dott. Manganiello Francesco
Udienza modalità di vendita	08/07/2022

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



LOTTO UNICO composto da un fabbricato con corte esclusiva e terreno

21 aprile 2022

L'Esperto

Dott. Ing. Domenico Apa





INDICE

1) PARTE EPIGRAFICA	Pag. 04
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti	
2) PARTE DESCRITTIVA	Pag. 07
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
3) PARTE VALUTATIVA	Pag. 09
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Quesito 1 - Verifica completezza di documenti	Pag. 09
Quesito 2 – Identificazione e descrizione attuale dei beni	Pag. 12
Quesito 3 – Corrispondenza dati	Pag. 15
Quesito 4 – Aggiornamento catastale	Pag. 15
Quesito 5 – Strumento urbanistico	Pag. 17
Quesito 6 – Regolarità edilizia	Pag. 17
Quesito 7 – Formazioni lotti	Pag. 18
Quesito 8 – Quote o divisibilità	Pag. 18
Quesito 9 – Occupazione immobile	Pag. 19
Quesito 10 – Occupazione coniuge separato	Pag. 19
Quesito 11 – Vincoli	Pag. 20
Quesito 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 21
Quesito 13 – Assegnazione casa coniugale	Pag. 26
4) PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica	Pag. 27
Conclusioni	Pag. 28





ALLEGATI:

01	ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA
02	RILIEVO FOTOGRAFICO
03	VERBALI OPERAZIONI PERITALI
04	RILIEVI METRICI E GRAFICI
05	CARTOGRAFIE CATASTALI E P.R.G.
06	VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ELABORATI PLANIMETRICI
07	TITOLO DI PROVENIENZA
08	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
09	CERTIFICATO DI RESIDENZA
10	CERTIFICATO DI MATRIMONIO
11	CERTIFICATO DI STATO CIVILE
12	RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE ASSENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE
13	BORSINO IMMOBILIARE
14	VISURE IPOTECARIE
15	RICHIESTE AI PUBBLICI UFFICI
16	CERTIFICAZIONE ESISTENZA VINCOLI DEMANIALI
17	CERTIFICAZIONE ESISTENZA O MENO DI GRAVAMI
18	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI





1. PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°4628, nell’udienza del 25 marzo 2022 del *G.E. Presidente Dott. DE LUCA GAETANO*, veniva nominato come **Esperto** per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell’esecuzione R.G.E n° **83/2016** del Tribunale di Vallo della Lucania (SA). Nella medesima udienza, a seguito di mia accettazione, mi viene conferito l’incarico. Il *G.E. Presidente DE LUCA GAETANO* poneva al sottoscritto i quesiti posti nel verbale di giuramento del 13/12/2018 ovvero:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
- 2) **Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode**, l’immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate;
- 5) **Indicare** l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





- 7) **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l’Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **Dire** se l’immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l’Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. dell’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **Accertare** se l’immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l’Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **Indicare** l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **L’esperto deve indicare il valore di mercato dell’immobile ai sensi dell’art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l’esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l’esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
- 13) (L’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;





- 15) **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, pressanti di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **Intervenire** all’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) **Depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell’elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
- 18) **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato;
- 19) **Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se nominato al Giudice dell’Esecuzione) ogni ostacolo all’accesso;
- 21) **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all’ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

✓ LE PARTI

Ruolo	Parte	Difensore
Creditore procedente	UNICREDIT SPA	Avv. Bianco Tecla
Creditore Surrogante	Prisma Spv Srl	Avv. Bianco Tecla
Debitore	OMISSIS	Avv. Lucibello Giuseppe





2. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il Custode Giudiziario Dott. Manganiello Francesco e alla presenza dei miei collaboratori di fiducia Geom. Pietro Apa e Manzo Carmine, ha effettuato:

➤ **Unico accesso**, in data **07 aprile 2022** alle ore 09:30 nel Comune di Lustra (SA) in località Ponti Rossi n° 56. Sul posto è presente il debitore OMISSIS che ci consente l'accesso. Letti i quesiti si effettua un'ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi. Il Sig. OMISSIS dichiara di occupare l'immobile come dimora insieme ai due figli, e che l'accesso al suddetto immobile avviene tramite strada privata senza servitù e in maniera bonaria. Inoltre il debitore dichiara di non aver mai presentato al comune pratiche edilizie inerenti i cespiti oggetto di stima. Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede si concludono le operazioni peritali alle ore 10:30.

Il verbale delle operazioni peritali forma l'allegato n° 03 della presente relazione.

Il sottoscritto esperto si recava inoltre presso gli uffici del **Catasto di Salerno**, presso l'**Archivio Notarile** di Salerno, presso gli **uffici dell'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania e Salerno**, gli **uffici: Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, Condono Edilizio, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Lustra (SA).**

ASTE
GIUDIZIARI.IT
Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





Il sottoscritto contattava inoltre gli **uffici dell’Agenzia del Demanio e della Regione Campania**. Vengono svolti infine le opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni oggetto di stima per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

ELENCO BENI COME DA PIGNORAMENTO

Piena proprietà per 1/1 del sig. **OMISSIS**:

1. Fabbricato sito in Lustra (SA), alla località Ponti Rossi n°56, riportato in N.C.E.U. al Fg. **18** part. **75** sub **2**, piano T, Cat. C/2.
2. Fabbricato sito in Lustra (SA), alla località Ponti Rossi n°56, riportato in N.C.E.U. al Fg. **18** part. **75** sub **3**, piano 1°, Cat. A/3.
3. Terreno sito in Lustra (SA), alla località Ponti Rossi, riportato in N.C.T. al Fg. **18** part. **69**, are 36,30, qualità Pascolo Cespugliato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1 – Verifica documentazione

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

○○○

a) Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **06/09/2016** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **23/09/2016**, (17 giorni) quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132).

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro. Pertanto i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.





NOTA CTU:

Nel pignoramento, nella Relazione Notarile e nella Nota di Trascrizione, viene citato il fabbricato oggetto pignorato (part. 75 sub 2 e 3) con annessa corte di pertinenza senza però specificare che tale corte è individuata al N.C.E.U. alla particella 75 sub 1 classificata come Bene Comune non Censibile.



b) Consultando la relazione notarile sottoscritta dal Notaio Gustavo Trotta del 07/09/2016 si evince che per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (13/07/2016), sui beni oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** n.ri 25957/6477 del 14/05/2007 per € 211.500,00 a favore Banca di Roma Spa contro OMISSIS gravante sulle particelle 75/2, 75/3, 75/1 del foglio 18 catasto fabbricati e sulla particella 69 del foglio 18 catasto terreni; CANCELLATA O NON RINNOVATA
- **Trascrizione di Pignoramento** n.ri 32492/25351 del 04/08/2016 a favore Unicredit Spa contro OMISSIS gravante sulle particelle 75/2 e 75/3 del foglio 18 catasto fabbricati e sulla particella 69 del foglio 18 catasto terreni.



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





Il sottoscritto ha effettuato, in data 19.04.22, ispezioni ipotecarie per nominativo, relativa al debitore e costituisce l'allegato 14. Dalle ispezioni dei tre immobili emerge la medesima situazione che di seguito viene riportata:

1. **TRASCRIZIONE** del 14/05/2007 - Registro Particolare 16115 Registro Generale 25956 Pubblico ufficiale ANGRISANI ANTONIA Repertorio 76692/12447 del 07/05/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. **ISCRIZIONE** del 14/05/2007 - Registro Particolare 6477 Registro Generale 25957 Pubblico ufficiale ANGRISANI ANTONIA Repertorio 76693/12448 del 07/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3. **TRASCRIZIONE** del 04/08/2016 - Registro Particolare 25351 Registro Generale 32492 Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 910/2016 del 13/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

c) Provenienza:

L'esecutato risulta proprietario dei beni oggetto di pignoramento per il seguente titolo di provenienza (Allegato 7):

Atto di compravendita a rogito del notaio dott.ssa Antonia Angrisani del 07/05/2007 rep. n° 76692/12447 trascritto a Salerno il 14/05/2007 ai nn. 25956/16115.





QUESITO N° 2 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

○○○

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

LOTTO UNICO

Tipologia	Fabbricato su due livelli con corte di pertinenza + terreno						
Ubicazione	Lustra (SA) località Ponti Rossi n° 56						
Dati Catastali	Fabbricato:						
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	18	75	1	B.C.N.C.	-	-	-
	18	75	2	C/2	7	54 mq	€ 97,61
	18	75	3	A/3	3	3 vani	€ 162,68
	Terreno:						
Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Sup.	R. D.	R.A.	
18	69	Pasc. Cespug.	1	3.630 mq	€ 2,62	€ 2,06	
Superfici	Piano terra	<i>Superficie Calpestabile</i>		Mq	47,60		
		<i>Superficie Lorda</i>		Mq	68,90		
		<i>Superficie corte (sub 1)</i>		Mq	64,00		
	Piano primo	<i>Superficie Calpestabile</i>		Mq	53,10		
		<i>Superficie Lorda</i>		Mq	68,90		
		<i>Superficie balcone</i>		Mq	8,70		
Terreno	<i>Superficie catastale</i>		Mq	3.630			
Confini	Fabbricato: - Nord: con fabbricato particella n°196; - Sud: con terreno particella n° 69 (oggetto di stima); - Ovest: con terreno particella n° 69 (oggetto di stima); - Est: con corte esclusiva sub 1 e con terreno particella n° 69 (oggetto di stima).						

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



	<p>Terreno:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nord: con terreno particelle n°194, 200, 201 e con fabbricato particella n° 75 (oggetto di stima);- Sud: con terreno particelle n°67, 68 e 77;- Ovest: con terreno particelle n°68 e 200;- Est: con terreno particelle n°76, 77 e 202.
Descrizione	<p>Fabbricato:</p> <p>Il fabbricato è composto da 2 livelli fuori terra con superficie calpestabile complessiva di mq 100,70 più una corte esclusiva (sub 1), posta ad ovest del fabbricato, di mq 64,00. È inoltre presente un sottotetto a doppia falda non praticabile con sovrastante tegole in cotto.</p> <p>Il fabbricato ha una struttura statica in muratura portante mentre i solai sono in latero-cemento (almeno quello di interpiano che è visibile a causa del distacco dell'intonaco).</p> <p>Il <u>piano terra</u> è composto da n° 3 camere comunicanti e un wc, per una superficie calpestabile complessiva di mq 47,60 ed un'altezza che varia in ogni camera da mt 2,15 a mt 2,44.</p> <p>Sul lato Ovest del fabbricato è presente una corte esclusiva della superficie di mt 64,00 interamente pavimentata con piastrelle e circondata per tre lati da un muretto. Su detta corte è presente la scala esclusiva che conduce al piano primo.</p> <p>Il <u>piano primo</u> è un appartamento composto da una cucina, da n° 2 camere e un wc, per una superficie calpestabile complessiva di mq 53,10 ed un'altezza che varia in ogni camera da mt 2,56 a mt 2,64. Il wc ha un'altezza interna di mt 2,00.</p> <p>Il piano primo, raggiungibile dalla corte esclusiva grazie ad una scala che conduce su un balcone che a sua volta conduce alla porta di accesso del appartamento.</p> <p>Il terreno, della superficie catastale complessiva di mt 3.630, si presente perlopiù scosceso e non percorribile a causa della sua ripidità. Esso si presenta senza recinzioni e con la presenza di innumerevoli arbusti di vario genere e vegetazione spontanea.</p> <p>Una parte di terreno, adiacente al fabbricato oggetto di stima sopracitato, si presenta pavimentato con calcestruzzo e funge da strada per accedere al fabbricato, con muretti in blocchi di calcestruzzo ai lati.</p>

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



	<p>Tra in terreno è il fabbricato, sui lati Ovest e Sud, è presente un'intercapedine della larghezza di circa mt 1,80. Tale intercapedine è sorretta da un muro in calcestruzzo.</p>
Accessi	<p>L'immobile posto al piano terra è accessibile da una porta presente sulla corte esclusiva, mentre l'immobile posto al piano primo è raggiungibile da una scala posta sempre sulla corte esclusiva.</p> <p>La corte esclusiva del fabbricato (sub 1) è raggiungibile dalla strada comunale (S.S. 18 Tirrena Inferiore) percorrendo una strada privata impervia.</p> <p>Tale strada attraversa, oltre la particella di terreno 69 oggetto di stima, le particelle 72 – 68 – 200 – Di – 17 – 22 di altra proprietà.</p>
Caratteristiche	<p>Fabbricato:</p> <p>La parte esterna del fabbricato si presenta in modeste condizioni manutentive, mentre la parte interna si trova in pessimo stato su entrambi i piani.</p> <p>In particolare, la camera 2 del piano terra presenta un distacco dell'intonaco del soffitto e la rottura di molte pignatte del solaio ed è visibile l'ingente strato di ossidazione dei ferri presenti nei travetti. Per evitare l'ulteriore distacco delle pignatte è stato posto in maniera grossolana un puntello. Occorre tuttavia provvedere ad un ripristino del solaio onde evitare ulteriori cedimenti.</p> <p>I pavimenti e gli infissi su entrambi i piani sono datati e privi di manutenzione. L'impianto elettrico si presenta non in regola con le vigenti normative.</p> <p>Terreno:</p> <p>Dato la sua posizione impervia, il terreno si presenta in stato di abbandono con crescita di molta vegetazione spontanea.</p> <p>La parte livellata, che è adibita a strada per raggiungere il fabbricato, si presenta in pessimo stato ed è presente un cedimento della muratura sul lato Nord/Est in prossimità del fabbricato.</p>
NOTA ESPERTO	<p>Occorre creare una servitù di passaggio tra la strada pubblica (S.S. 18) e i beni oggetto di stima che interesserà le particelle 72 – 68 – 200 – Di – 17 – 22.</p>

Si allegano visure storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali (allegati 5 e 6).



QUESITO N° 3 - Accertare corrispondenza dati riportati nell'atto di pignoramento

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

○○○

I dati indicati in pignoramento, identificano gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

Si segnala solo che, nel pignoramento, nella Relazione Notarile e nella Nota di Trascrizione, viene citato il fabbricato oggetto pignorato (part. 75 sub 2 e 3) con annessa corte di pertinenza senza però specificare che tale corte è individuata al N.C.E.U. alla particella 75 sub 1 classificata come Bene Comune non Censibile.



QUESITO N° 4 – Procedere aggiornamento catastale

Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

○○○

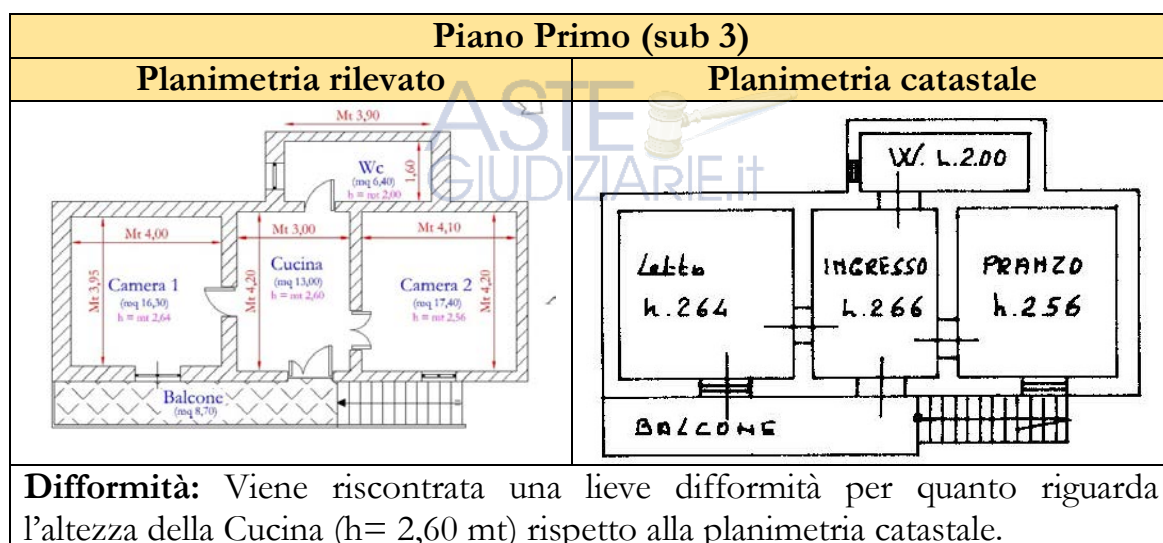
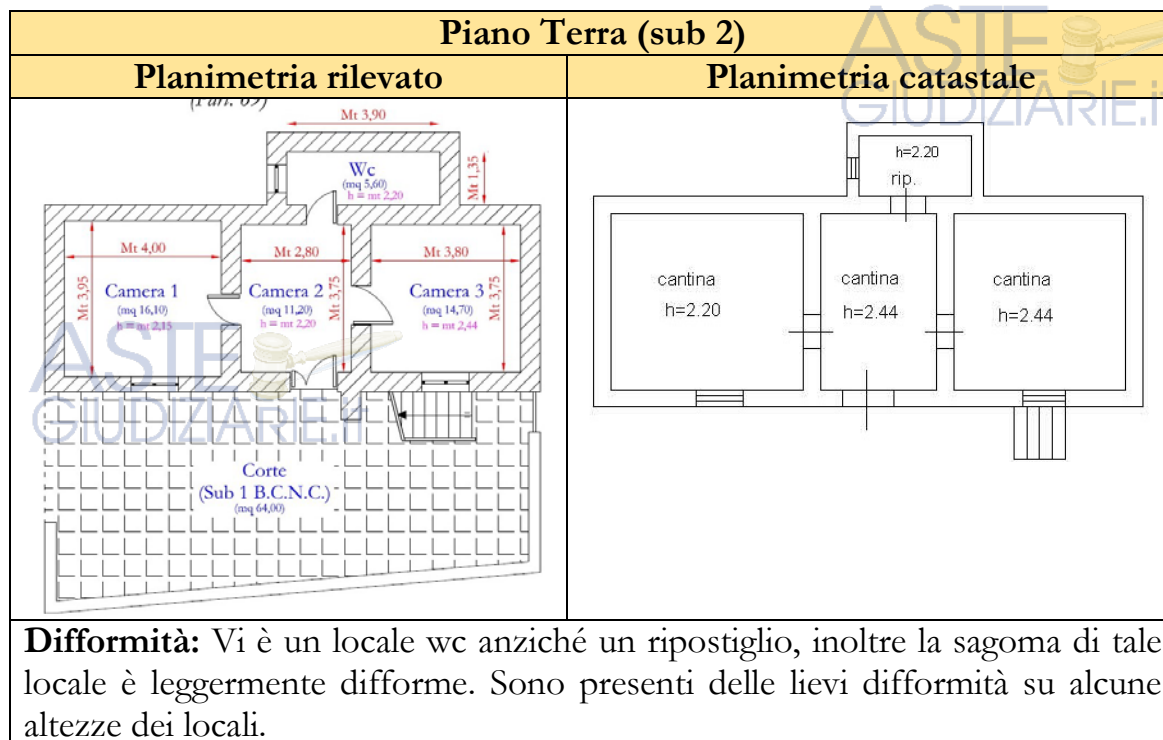
Da controlli effettuati presso gli uffici del Catasto di Salerno (allegato 05) e da un sopralluogo visivo e rilievo metrico effettuato sui luoghi è emerso che le planimetrie catastali esistenti sono pressoché conformi allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di:



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





Non si effettueranno aggiornamenti catastali, in quanto la sagoma esterna è conforme, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.





QUESITO N° 5 – Indicare strumento urbanistico

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

○○○

In base al Piano Urbanistico Comunale (PRG) del comune di Lustra (allegato 05 cartografie) e come attestato nel Certificato di destinazione urbanistica del comune di Lustra (allegati 08), sia l'immobile che il terreno oggetto di stima ricadono interamente in:

Zona “E1” – zona destinata ad attività agricola estensiva (aree boschive, pascolive ed incolte).

QUESITO N° 6 – Regolarità edilizia

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

○○○

Così come riportato nell'atto di provenienza (allegato 7), l'immobile oggetto di stima, risulta edificato in epoca antecedente al 1967.

Inoltre sul Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 08), il Responsabile del Servizio del Comune di Lustra, certifica che, non è presente alcuna pratica edilizia inerente l'immobile oggetto di stima.

Dato che l'immobile oggetto di stima è stato edificato in epoca antecedente al 1967 e che presso l'Ufficio Tecnico non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi, non è possibile riscontrare eventuali difformità edilizie.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



QUESITO N° 7 – Avere più lotti

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

○○○

Essendo i beni pignorati composti da un fabbricato con corte pertinenziale (sub 1) composto da un piano terra adibito a deposito (Sub 2) e un piano primo adibito a civile abitazione (sub 3) con adiacente un terreno (part. 69), in base alle tipologie, caratteristiche e ubicazione, e in particolar modo, per avere una maggiore attrattiva commerciale, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene opportuno formare un unico lotto.



QUESITO N° 8 – Quote o divisibilità

Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

○○○

Gli immobili oggetto della presente, sono stati pignorati per l'intera quota.



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





QUESITO N° 9 – Occupazione immobile

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;



○○○

Occupazione immobili:

Come dichiarato dall'esecutato nel verbale delle operazioni peritali (allegato 03) i beni oggetto di stima risultano occupati dall'esecutato insieme ai due figli che lo adoperano come propria dimora.

Contratti Di Locazione

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato Richiesta all'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania e Salerno richiedendo una copia di eventuali contratti di locazione inerenti i beni oggetto di stima.

L'Ente ha riscontrato che non vi è alcun contratto per gli immobili oggetto di stima (allegato 12).

QUESITO N° 10 – Occupazione coniuge separato

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

○○○

Dall'estratto di matrimonio richiesto al Comune di Lustra (Allegato 10), risulta che:

- L'esecutato ha contratto matrimonio il 24/09/2009 e che non vi è alcuna annotazione;

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





QUESITO N° 11 – Vincoli

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

○○○

- Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale, così come attestato dal certificato rilasciato dall'Uff. Demanio dello Stato della Regione Campania (Allegato 16).
- Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che per il territorio del comune di Lustra, in particolare al foglio 18, esiste un Decreto Legge del 1950, che assegna l'uso civico alle sole due particelle n° 8 e n° 16. Da ulteriori controlli è emerso che la particella 8 è intestata al comune di Lustra, mentre la particella 16 è intestata all'A.N.A.S. Essendo le stesse molto distanti alle particelle oggetto di pignoramento, si può escludere che quest'ultime siano gravate da censo, livello o uso civico. Si allega comunicazione dell'Uff. Giunta Regionale della Campania del 21.04.2022 (Allegato 17).

Consultando il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lustra (Allegato 08), è emerso che sui beni oggetto di stima insiste solo il vincolo idrogeologico.

Verifica esistenza CONDOMINIO

I beni oggetto di stima non appartengono ad un condominio costituito.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





QUESITO N° 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;



✓ Criterio di stima

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma*

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





delle superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

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

Per i Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- Nella misura del 30%, fino a mq. 25;

La superficie utilizzata ad area scoperta (corte sub 1) o assimilabile è pari:

- Al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

- 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Si specifica inoltre che:

- Essendo il piano terra (sub 2) catastalmente classificato come deposito (C/2) e che nella planimetria catastale gli ambienti sono classificati come cantine, lo stesso verrà considerato come una pertinenza dell'appartamento posto al piano primo (sub 3);

Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e ragguagli, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici:



Calcolo Superficie Commerciale Lotto Unico			
	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di Raggiunglio	Superficie Commerciale (mq)
Piano Terra	68,90	• + 10% Corte (64,00) = mq 6,4	75,30
Piano Primo	68,90	• + 30% Balcone (mq 8,70) = mq 2,61	71,51
Superficie commerciale Totale			146,81

Facendo riferimento alle quotazioni immobiliari semestrali (Allegato 13) che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione, il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare come valore minimo a metro quadrato riportato dall’Agenzia delle Entrate OMI.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre II

Provincia: SALERNO

Comune: LUSTRA

Fascia/zona: Extraurbana/restante parte del territorio comunale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	470	590

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi che tengono conto proprio delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





Coefficienti correttivi (Ci)	
0,45	Età: dai 41 a 60 anni; qualità edificio: popolare, stato pessimo.
0,90	Altezze interne basse
0,92	Strada di accesso scomoda da percorrere
0,91	Condizioni manutentive immobile

età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Estratto dal “Consulente immobiliare” il SOLE24ORE

Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo ottenuto i valori di indagini di mercato, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$V = V_{\max} \times S_c \times Ci$$



Lotto	Valore Min di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti correttivi	Valore (€) ≈
Fabbricato	590,00	146,81	0,45*0.90*0.92*0.91	29.369,00

Terreno

Non esiste un vero e proprio mercato di beni simili, tuttavia considerando che lo stesso si trova in zona impervia, con classificazione catastale “Pascolo cespugliato”, si assume come valore unitario di mercato Euro 9,00 €/mq. Pertanto avendo il bene una superficie catastale pari a 3.360 mq, il valore è dato da:

$$\text{Valore}_{\text{Terreno}} = 3.630 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} \approx \text{€ } 25.410,00$$

$$\text{VALORE LOTTO UNICO} = \text{Valore Fabbricato} + \text{Valore Terreno} = \\ = \text{€ } 29.369,00 + \text{€ } 25.410,00 = \text{€ } 54.779,00$$

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 20%, che tiene conto di:

- ✓ **MANCANZA DI GARANZIA DI VIZI**, ai sensi dell’Art. 568 C.P.C.;
- ✓ tiene conto dei vari abusi e dei permessi non rilevati, con i relativi ripristini e/o sanatorie;
- ✓ delle difformità catastali, e relativo aggiornamento;
- ✓ strada di accesso privata impervia, accesso attraverso le vie esistenti;
- ✓ vendita all’asta e non a mercato libero.





Lotto	Valore Max di Mercato	Detrazione 20% Art. 568 C.P.C	Valore Lotto ≈ (€)
Lotto Unico Fabbricato + Terreno	54.779,00	10.955,80	44.000,00



VALORE LOTTO UNICO = € 44.000,00

(€ Quarantaquattromila/00)

QUESITO N° 13 – Assegnazione casa coniugale

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

○○○

Dall' estratto di matrimonio richiesto al Comune di Lustra (Allegato 10), risulta che, l'esecutato ha contratto matrimonio il 24/09/2009 e che non vi è alcuna annotazione.

Dalle visure ipotecarie eseguite (Allegato 14), non emerge nessuna assegnazione al coniuge.



Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





4) PARTE RIASSUNTIVA

QUESITO N° 14 – Descrizione finale

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

○○○

LOTTO UNICO – Piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato su due livelli con corte pertinenziale più un terreno, il tutto ubicato nel comune di Lustra (SA) alla località Ponti Rossi n° 56. Il fabbricato ha una superficie complessiva di mq 100,70 ed è composto al piano terra di tre ambienti comunicanti più piccolo wc, così come il piano primo da tre ambienti più piccolo wc, quest’ultimo raggiungibile da una scala esterna. È inoltre presente una corte esclusiva di mq 64,00. Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione. Il terreno, adiacente al fabbricato ha una superficie catastale di mq 3.630,00, è in gran parte scosceso.

Il fabbricato confina a Nord con part. 196, a Sud e ad Ovest con particella 69 (oggetto di stima) e ad Est con particella 69. Il terreno confina a Nord con particella 194, 200, 201 e 75 (oggetto di stima), a Sud con le particelle 67, 68 e 77, ad Ovest con le particelle 68 e 200, ad Est con le particelle 76, 77 e 202.

Il fabbricato è riportato al N.C.E.U. foglio **18** particella **75** sub **2** (piano terra cat. C/2) e sub **3** (piano Primo cat A/3) mentre la corte esclusiva è identificata al sub **1** (B.C.N.C.). Il terreno è riportato al N.C.T. foglio **18** part. **69** cat. Pascolo cespuglioso. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di piccole difformità.

Dall’atto notarile si evince che il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1967 e da una verifica effettuata presso gli uffici tecnici del Comune di Lustra, si evince che per il fabbricato non è presente alcuna pratica edilizia, per cui non è possibile effettuare un riscontro per verificare la conformità urbanistica. Sia il fabbricato che il terreno ricadono in zona “E1 –

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



agricola estensiva” e rientrano nel vincolo idrogeologico. I beni sono pervenuti all’esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dott.ssa Antonia Angrisani del 07/05/2007 rep. n° 76692/12447 trascritto a Salerno il 14/05/2007 ai nn. 25956/16115. Il Lotto risulta occupato dal debitore che lo adopera come dimora.

PREZZO-BASE: € 44.000,00 (Euro Quarantaquattromila/00)

CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 28 pagine dattiloscritte e da n° 18 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

Nocera Superiore 21 aprile 2022

L’Esperto

Dott. Ing. Domenico Apa



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

