

Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

Via Alcide de Gasperi 8 – 84016 Pagani (SA)

Tel/fax 081 91 43 37 – 081 06 04 581

cell. 328 34 18 720

Web: www.patrizioattianese.it

PEC patrizio.attianese@ordingsa.it





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
(Provincia di Salerno)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento iscritto al R.G.E. n. 108/2017



| | |
|-----------|-----------------------------|
| Attore | ITALFONDIARIO S.P.A. |
| Convenuto | OMISSIS |



G.I. dott. Luigi BOBBIO

Il consulente tecnico
dott. ing. Patrizio ATTIANESE



Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) | PEC patrizio.attianese@ordingsa.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PROVINCIA DI SALERNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

000000

Ill.mo Giudice Istruttore dott. Luigi Bobbio del Tribunale Civile di
Nocera Inferiore – sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

1. Premessa

In data 26.09.2017 la S.V.I. nominava me sottoscritto dott. ing. Patrizio Attianese con studio in Pagani (SA) alla via Alcide de Gasperi n. 8 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n. 4607, esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 108/2017 promosso da "ITALFONDIARIO S.p.A." (quale procuratrice di Intesa San Paolo S.p.A.) contro "OMISSIS", conferendomi il seguente mandato:

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) Verifichi, 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 108/2017

1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

- a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno,



fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane



e/o non pertinenti ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

• **Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnala ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del



pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C. Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del

pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie,



enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura

condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:
 - indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;



- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta



gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali



insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

F. Attestazione di Prestazione Energetica

1) Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

G. Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla

formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

- Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

H. Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

- Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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 procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la usa demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota, operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR



131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

€000000

Per l'espletamento dell'incarico il G.I. concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 26.01.2018.

€000000

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data **10 ottobre 2017 alle ore 16:00**, il sottoscritto ing. Patrizio Attianese si recava presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva siti in Pagani (SA) alla via Andrea Tortora n. 20.

Erano presenti sui luoghi, oltre al sottoscritto e al custode nominato avv. Marzio Postiglione:



- per l'esecutato e moglie, l'avv. Carmelina Maiorino, nonché il geom. Giovanni Carrelli, i quali non si opponevano all'esercizio delle operazioni peritali.

A questo punto, presa visione della documentazione versata agli atti, vista la quantità di beni (n. tredici unità immobiliari), si rinviavano le operazioni peritali al giorno **23 ottobre 2017**.

In tale data, alle **ore 15:30**, il sottoscritto si recava presso gli immobili di proprietà del sig. OMISSIS siti in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 20.

Erano presenti, oltre al sottoscritto e alla propria collaboratrice Carmela Catalano:

- per gli esecutati: il C.T.P. geom. Giovanni Carrelli.

Si procedeva con le operazioni metriche e fotografiche dei seguenti immobili oggetto di procedura esecutiva censiti al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al fg. 9 p.lla 329 sub 13 e sub 14, p.lla 987, p.lla 985, p.lla 329 sub 6 e sub 10.

A tal punto, necessitando di un ulteriore accesso per l'espletamento delle operazioni metriche e fotografiche del caso, si rinviavano le operazioni peritali al giorno **3 novembre 2017** alle **ore 15:30**, giorno in cui, il sottoscritto ing. Patrizio Attianese, unitamente alla propria collaboratrice, procedeva con le operazioni peritali, in particolare, presso gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al fg. 9 p.lla 1076 sub 25.

Erano presenti la proprietaria OMISSIS e il locatario del bene ing. OMISSIS, i quali non si opponevano alle operazioni occorrenti.

Alle **ore 16:15** il sottoscritto, in prosecuzioni alle operazioni peritali, si

recava presso l'immobile censito al fg. 9 p.lla 1073 sub 1 aggraffato al 1074 sub 3.

Erano presenti la sig.ra OMISSIS e la sig.ra OMISSIS, moglie del locatario sig. OMISSIS.

Eseguiti i rilievi metrici e fotografici occorrenti presso il suddetto immobile, alle **ore 16:45** si procedeva alla visione dell'immobile censito al fg. 9 p.lla 1064 sub 3. Erano presenti, oltre al sottoscritto e alla propria collaboratrice, la sig.ra OMISSIS e la sig.ra OMISSIS, moglie del locatario sig. OMISSIS.

Espletate le operazioni metriche e fotografiche occorrenti, alle **ore 17:00** il sottoscritto prendeva visione dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al fg. 9 p.lla 334 sub 5, procedendo con le operazioni peritali occorrenti. Risultavano presenti la sig.ra OMISSIS e la sig.ra OMISSIS, moglie del locatario sig. OMISSIS.

Alle **ore 17:10** il sottoscritto, unitamente alla propria collaboratrice, si recava presso l'immobile censito al fg. 9 p.lla 334 sub 1.

Erano presenti la sig.ra OMISSIS e la sig.ra OMISSIS, locataria del bene.

Eseguite le operazioni metriche e fotografiche del caso, si dichiaravano concluse le operazioni peritali. *(Si veda Allegato A: Verbali di accesso)*

8000000

3. Risposte ai quesiti

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) Verifichi, 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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

c) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

d) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della



certificazione notarile agli atti.

☞

R Ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., **la documentazione risulta**

completa, in quanto nella produzione di parte **è presente la**

certificazione notarile prodotta dal dott. Eliodoro Giordano, notaio

in Campobasso (CB) - (Si veda Allegato D: Certificazione notarile)

Nella suddetta certificazione si dichiara che [...]:

➤ il bene distinto nel N.C.E.U. al **foglio 9 p.lla 1076 sub 55** alla via

Tortora n. 50, è stato attribuito per la nuda proprietà al signor

OMISSIS [...] con l'atto di donazione e divisione per notar

Carlo Calabrese di Scafati del 29/05/1980, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 21/06/1980

ai nn. 15585 reg. gen. e 13667 reg. part.; atto intervenuto tra lo

stesso signor OMISSIS e la sorella OMISSIS [...] già titolari in

parti uguali e pro indiviso della nuda proprietà dell'unità

immobiliare ad essi donata con il medesimo atto, dal padre

OMISSIS [...], il quale si è riservato l'usufrutto sua vita natural

durante;

➤ la quota di un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in

Pagani alla via A. Tortora n. 50, distinta al Catasto Fabbricati al

foglio 9 p.lla 1076 sub 25, è pervenuta al signor OMISSIS in

regime di comunione legale, dalla sig.ra OMISSIS [...] quale

bene personale, con l'atto di compravendita per notar Carlo

Calabrese di Scafati del 13/02/1990, trascritto presso la

Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno il 16/02/1990 ai nn. 5517 reg. gen. E 4544 reg. part. e con il successivo *atto di compravendita in rettifica per notar Aniello Calabrese di Pagani*

del 19/07/2016 rep. n. 154290, trascritto presso la medesima

Conservatoria dei Registri Immobiliari il 22/07/2016 ai nn. 29958

reg. gen. e 23308 reg. part. (rettifica per mero errore materiale

circa la data di nascita dell'acquirente con conseguente non

corretta indicazione del codice fiscale e per l'usufrutto di

OMISSIS esistente sull'immobile, consolidatosi alla nuda

proprietà per decesso del medesimo avvenuto il 25/05/1998).

Ai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] il seguente cespite è

pervenuto in parti eguali tra loro e pro indiviso, dal sig. OMISSIS

[...] il quale si è riservato l'usufrutto sua vita natural durante, con

l'atto di donazione per notar Carlo Calabrese di Scafati del

29/05/1980, trascritto presso la Conservatoria dei registri

Immobiliari di Salerno il 21/06/1980 ai nn. 15584 reg. gen. e

13666 reg. part.;

➤ l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Pagani alla via A.

Tortora n. 20, distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 9 p.lla 329**

sub 13 (già 329 sub 11) [...] è pervenuta ai sig.ri OMISSIS [...]

e OMISSIS [...], coniugi in regime di comunione legale, dai

sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] in regime di comunione

legale, con *l'atto di compravendita per notar Aniello Calabrese*

di Pagani del 22/12/2000 rep. n. 110020, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 29/12/2000
ai nn. 35810 reg. gen. e 28121 reg. part.

Ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione
legale, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Pagani alla via

A. Tortora n. 20, [...] è pervenuta dai sig.ri OMISSIS [...] e

OMISSIS [...] coniugi in regime di comunione legale, con l'atto
di compravendita per notar Aniello Calabrese di Pagani del

30/03/1994 rep. n. 70967, trascritto presso la Conservatoria dei
registri Immobiliari di Salerno l'8/04/1994 ai nn. 8964 reg. gen. e
6952 reg. part.;

➤ l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Pagani alla via
Tortora, distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 9 p.lla 987**, è

pervenuta ai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...], coniugi in
regime di comunione legale, dai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS

[...], coniugi in regime di comunione legale, con l'atto di
compravendita per notar Aniello Calabrese di Pagani del

30/01/2001 rep. n. 110645, trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Salerno l'1/02/2001 ai nn. 2746 reg. gen.

e 2228 reg. part.;

➤ l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Pagani alla via
Tortora n. 20, distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 9 p.lla 329**

sub 14 (già 329 sub 11), è pervenuta ai sig.ri OMISSIS [...] e
OMISSIS [...], coniugi in regime di comunione legale, con l'atto

di compravendita per notar Aniello Calabrese di Pagani del



31/03/2008 rep. n. 140276, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 15/04/2008 ai nn. 15323 reg. gen. e 10618 reg. part.

Ai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] coniugi in regime di comunione legale, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Pagani, alla via A. Tortora n. 20, distinte al Catasto Urbano al foglio 9 p.lla 329 sub 11, p.lla 985 e p.lla 987, è pervenuta dal signor OMISSIS [...] quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Carlo Calabrese di Scafati dell'11/12/1991 rep. n. 195792, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 28/12/1991 ai nn. 32701 reg. gen. e 26712 reg. part.;

➤ l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Pagani alla via A. Tortora n. 18, distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 9 p.lla 334 sub 1**, è pervenuta al sig. OMISSIS [...] in regime di comunione legale, dai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] coniugi in regime di comunione legale per la quota di un quarto di proprietà ciascuno e dal sig. OMISSIS [...] per la quota di un mezzo di proprietà quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Aniello Calabrese di Pagani del 12/11/2001 rep. n. 115194, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 23/11/2001 ai nn. 33545 reg. gen. e 25478 reg. part.

Ai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] coniugi in regime di



comunione legale per la quota di 30/120 di proprietà ciascuno e al sig. OMISSIS [...] per la quota di 60/120 di proprietà, le unità immobiliari in Pagani, distinte al Catasto urbano al foglio 9 p.lla 994 sub 2 e p.lla 334 sub 1, sono pervenute dai sig.ri OMISSIS [...], OMISSIS [...], OMISSIS [...], OMISSIS [...], quale bene personale per la quota di 24/120 di proprietà ciascuno, dalla sig.ra OMISSIS [...] per la quota di 8/120 di proprietà e dai signori OMISSIS [...] quale bene personale, OMISSIS [...], OMISSIS [...] quale bene personale, OMISSIS [...] in regime di separazione di beni, OMISSIS [...], OMISSIS [...], OMISSIS [...] quale bene personale e OMISSIS [...] quale bene personale per la quota di 2/120 di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Carlo Calabrese di Scafati del 2/10/1991 rep. n. 195656, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 9/10/1991 ai nn. 24895 reg. gen. e 20061 reg part.;

- l'intera proprietà delle unità immobiliari in Pagani alla via Tortora, distinta al Catasto Urbano al **foglio 9 p.lla 993 [...], p.lla 334 sub 4 [...]** e **p.lla 993 sub 2 [...]**, è pervenuta al sig. OMISSIS [...] in regime di comunione legale dei beni, dalla sig.ra OMISSIS [...] in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita per notar Carlo Calabrese di Scafati del 29/12/1995 rep. n. 197417, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno l'8/01/1996 ai nn. 721 reg. gen. e

649 reg. part.;

- l'intera proprietà dell'unità immobiliare in pagani alla via Tortora, distinta al Catasto Urbano al **foglio 9 p.lla 985** [...], è pervenuta al signor OMISSIS [...] in regime di comunione legale dei beni, dai signori OMISSIS [...] e OMISSIS [...] coniugi in regime di comunione legale dei beni, con l'atto di compravendita per notar Carlo Calabrese di Scafati del 22/09/1995 rep. n.

197324, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 27/09/1995 ai nn. 25731 reg. gen. e 20578 reg. part.;

- l'intera proprietà delle unità immobiliari in Pagani alla via A. Tortora, distinte al Catasto Urbano al **foglio 9 p.lla 329 sub 10 [...]** e **p.lla 329 sub 6 [...]**, è pervenuta al sig. OMISSIS [...] in regime di comunione dei beni, dai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] per la quota di un mezzo di nuda proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni e dai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] coniugi in regime di comunione legale per la quota di un mezzo di usufrutto ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Carlo Calabrese di Scafati del 2/02/1995 rep. n. 197135, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 18/02/1995 ai nn. 4967 reg. gen. e 3989 reg. part.;

- l'intera proprietà delle unità immobiliari in Pagani alla via A. Tortora, distinte al Catasto urbano al **foglio 9 p.lla 1064 sub 3**



[...], p.lla 1073 [...] e p.lla 1074 sub 1 [...], è pervenuta al sig. OMISSIS [...] in regime di comunione legale dei beni, dai sig.ri OMISSIS [...], OMISSIS [...], OMISSIS [...] quale bene personale, OMISSIS [...] quale bene personale, OMISSIS [...], OMISSIS [...], OMISSIS [...] quale bene personale e OMISSIS [...] per la quota di 15/135 di proprietà ciascuno, dai sig.ri OMISSIS [...] in regime di separazione di beni, OMISSIS [...] in regime di separazione di beni, OMISSIS [...] quale bene personale, OMISSIS [...] in regime di separazione di beni e OMISSIS [...] per la quota di 2/135 di proprietà ciascuno e dalla sig.ra OMISSIS [...] per la quota di 5/135 di proprietà; l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Pagani, alla via A. Tortora, distinta al Catasto Urbano al **foglio 9 p.lla 1074 sub 2 [...]**, è pervenuta allo stesso sig. OMISSIS [...] in regime di comunione legale dei beni, dallo stesso sig. OMISSIS [...] per la quota di 15/30 di proprietà, dagli stessi sig.ri OMISSIS [...] in regime di separazione di beni, OMISSIS [...] in regime di separazione di beni, OMISSIS [...] quale bene personale, OMISSIS [...] in regime di separazione di beni e OMISSIS [...] per la quota di 2/30 di proprietà ciascuno e dalla stessa sig.ra OMISSIS [...] per la quota di 5/30 di proprietà; il tutto con l'atto di compravendita per notar Carlo Calabrese di Scafati del 23/03/1994 rep. n. 196861, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno il 29/03/1994 ai nn. 8101 reg. gen. e 6297 reg. part.

Nella certificazione notarile, inoltre, è riportato l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire dal titolo anteriore al ventennio.

In particolare, si certifica che le unità immobiliari pignorate hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

➤ **Iscrizione ipoteca giudiziale** reg. gen. n. 13697 reg. part. n.

1597 reg. part. n. 1597 del 7/04/2016 di euro 150.000,00 a favore

Intesa Sanpaolo S.p.A. [...] contro OMISSIS e OMISSIS, in virtù

di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna dell'11/11/2014

rep. n. 8331/2014. A garanzia della somma di euro 239.123,28.

Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Pagani,

distinte al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.lla 985 natura C6, p.lla

1064 sub 3 natura A5, p.lla 1073 sub 1 natura A3, p.lla 993 sub 2

natura C2, p.lla 334 sub 1 natura A5, p.lla 329 sub 13 natura A2,

p.lla 987 natura C2, p.lla 329 sub 14 natura C2, p.lla 334 sub 5 e

993 sub 5 natura A4, p.lla 329 sub 6 natura C6, p.lla 329 sub 10

natura A2 e p.lla 1074 sub 3 natura A3, di cui sono titolari i sig.ri

OMISSIS e OMISSIS per la quota di un mezzo di proprietà

ciascuno; 2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Pagani,

distinta al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.lla 1076 sub 25 natura

A2, di cui sono titolari i sig.ri OMISSIS per la quota di tre quarti

di proprietà e OMISSIS per la quota di un quarto di proprietà; 3)

intera proprietà dell'unità immobiliare in Pagani, distinta al

Catasto Fabbricati al foglio 9 p.lla 1076 sub 55 natura C2, di cui



è titolare il sig. OMISSIS; 4) quota di 1/7 di proprietà delle unità immobiliari in Pagani, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.lla 1405 sub 1 natura C3, p.lla 1405 sub 2 natura A5 e p.lla 1614 sub 6 natura A3, di cui è titolare la sig.ra OMISSIS.

➤ **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** reg. gen. n.

18286 reg. part. n. 14282 del 15/05/2017 a favore Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, contro OMISSIS e OMISSIS, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore del 02/05/2017 rep. n. 2045. Pignoramento su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Pagani, alla via A. Tortora, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 9 p.lla 1076 sub 55 natura C2 di mq 169 al piano 1S, di cui è titolare il sig. OMISSIS; 2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Pagani, alla via A. Tortora, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 9 p.lla 1076 sub 25 natura A2 di 6,5 vani al piano 5, di cui sono titolari i sig.ri OMISSIS per la quota di tre quarti di proprietà e OMISSIS per la quota di un quarto di proprietà; 3) intera proprietà delle unità immobiliari in Pagani, alla via A. Tortora, distinte al Catasto Fabbricati al fg. 9 p.lla 329 sub 13 natura A2 di 6 vani al piano 2, p.lla 987 natura C2 di mq 28 al piano S1, p.lla 329 sub 14 natura C2 di mq 42 al piano 2, p.lla 334 sub 1 natura A5 di 1 vano al piano T, p.lla 993 sub 2 natura C2 di mq 8 al piano S1, p.lla 334 sub 5 e 993 sub 5 natura A4 di 2,5 vani al piano T, p.lla 985 natura C6 di mq 19 al piano T, p.lla 329 sub 6 natura C6 di mq 19 al piano T, p.lla 329



sub 10 natura A2 di 5,5 vani al piano 1, p.lla 1064 sub 3 natura A5 di 1 vano al piano T e p.lle 1073 sub 1 e 1074 sub 3 natura A3 di 5 vani al piano T-1, di cui sono titolari i sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno. (Si veda Allegato D: Certificazione notarile)

Il sottoscritto, inoltre, allega alla presente Relazione di Consulenza Tecnica **l'estratto di mappa catastale** (Si veda Allegato F: EDM) del Comune di Pagani (SA), nonché le visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento che risultano intestati ai debitori.

(Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

Nell'**estratto di matrimonio** (Anno 1969, Parte serie IIA, n. 169) rilasciato dal Comune di Pagani (SA) in data 18/12/2017, si certifica **che per il debitore non esistono annotazioni relative al regime patrimoniale** o convenzioni matrimoniali.

∞∞∞∞∞

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli,

nel pignoramento, in catasto e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al

decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

• **Identificazione pregressa dei beni**

3) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

4) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità



o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

∞∞∞

R Di seguito si schematizza la consistenza immobiliare:

Descrizione della zona

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Pagani (SA), comune dell'Agro Nocerino Sarnese in zona centrale, alla via A. Tortora, nei pressi del centro storico e a pochi km di distanza dall'Ospedale Tortora di Pagani. L'intera area al centro del Comune di Pagani (SA) presenta una buona accessibilità dall'esterno tramite le principali arterie di comunicazione che si snodano lungo la



direttrice Napoli - Salerno (est-ovest). In questa direzione, infatti, si snodano: l'autostrada Napoli – Salerno (A3), che presenta uno svincolo a Nocera Inferiore, confinante con Pagani; la linea ferroviaria che da Napoli procede verso sud lungo la costa tirrenica; la Statale 18 che collega i diversi centri urbani con Napoli e Salerno. Sulla direttrice nord-sud, l'autostrada Caserta - Salerno (A30) presenta lo svincolo direttamente a Pagani.

Identificazione e descrizione dei beni

➤ **Fg. 9 p.lla 1076 sub 55**

- Tipologia: magazzino/locale deposito (cat. C/2).
- Ubicazione: Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 50.
- Data di costruzione: ante 1967.
- Provenienza:

Atto di donazione e divisione del 29/05/1980 per notar Carlo Calabrese di Scafati (SA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 21/06/1980 ai nn. 15585 reg. gen. e nn. 13667 reg. part.; atto intervenuto tra lo stesso signor OMISSIS e la sorella OMISSIS [...] già titolari in parti uguali e pro indiviso della nuda proprietà dell'unità immobiliare ad essi donata con il medesimo atto, dal padre OMISSIS [...], il quale si è riservato l'usufrutto sua vita natural durante. (Si veda

Allegato E: Atti di compravendita)

- Descrizione del bene:

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 108/2017

Trattasi di locale al piano seminterrato di un condominio sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 50, avente ingresso dal cortile interno del suddetto fabbricato a mezzo di apposita rampa e comunicante con scaletta interna al terraneo dello stesso. Ad oggi, benché sia presente la scaletta interna, l'accesso al piano sovrastante risulta interdetto in quanto l'immobile al piano terra è in possesso di altra ditta). All'immobile è annessa, come formalmente descritto nel titolo di proprietà, l'esclusiva proprietà ed uso del contiguo piccolo spazio delimitato dal prolungamento verso est del muro sud di detto locale seminterrato fino ed in corrispondenza dell'intero locale dell'ENEL, nonché l'esclusiva proprietà ed uso del serbatoio per la nafta posto esternamente e a nord del fabbricato.

Il bene di cui sopra **risulta privo di servizi igienici, impianto idraulico ed un impianto elettrico non funzionante e totalmente dismesso.** Presenta un'altezza interna pari a 4,00 m e, allo stato attuale, **versa in completo stato di abbandono e in uno stato di manutenzione pessimo.** All'atto del sopralluogo il bene appariva fortemente compromesso con evidenti segni di degrado. (Si veda Allegato B: Documentazione fotografica e Allegato C:

Rilievi metrici)

▪ Confini:

Il bene confina a Nord con strada privata, ad Ovest con terrapieno di via A. Tortora, a Sud-Ovest con altra ditta e a Sud-Est con area condominiale. (Si veda Allegato C: Rilievi metrici).

▪ Catasto fabbricati:

NCEU del Comune di Pagani (SA)

Fig. 9 p.lla 1076 sub 55, Cat C/2, classe 5, 169 mq, R. € 218,20. (Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

▪ Superficie utile: 145,00 mq

▪ Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione **risultano conformi e permettono di individuare univocamente il bene.**

È da segnalare che in visura sono errati i dati anagrafici del debitore, condizione questa già affrontata mediante atto di rettifica sull'immobile censito al fg. 9 p.lla 1076 sub 25. Pertanto, va presentato biglietto di osservazione all'Agenzia del Territorio.

▪ Titoli autorizzativi:

Dichiarazione di abitabilità a decorrere dal giorno 29/04/1966 giusta autorizzazione comunale in pari data (come riportato nell'atto di donazione-divisione del 29/05/1980)

ΣΟΟΣ

➤ **Fg. 9 p.lla 1076 sub 25**

- Tipologia: abitazione di tipo civile (cat. A/2).
- Ubicazione: Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 50.
- Data di costruzione: ante 1967.

- Provenienza:

Atto di compravendita del 13/02/1990 per notar Carlo Calabrese di Scafati (SA), trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno il 16/02/1990 ai nn. 5517 reg. gen. e 4544 reg. part. e con il successivo *atto di compravendita in rettifica per notar Aniello Calabrese di Pagani del 19/07/2016* rep. n. 154290, trascritto presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari il 22/07/2016 ai nn. 29958 reg. gen. e 23308 reg. part. (rettifica per mero errore materiale circa la data di nascita dell'acquirente con conseguente non corretta indicazione del codice fiscale e per l'usufrutto di OMISSIS esistente sull'immobile, consolidatosi alla nuda proprietà per decesso del medesimo avvenuto il 25/05/1998).

(Si veda *Allegato E: Atti di compravendita*)

- Descrizione del bene:

Trattasi di appartamento posto al piano quinto di un condominio sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 50, scala "A", interno n. 14, con ingresso dal cortile interno di

detto fabbricato. L'unità immobiliare si compone di un ingresso dal quale si accede alla cucina con veranda sul lato est, al soggiorno con piccolo ripostiglio sul lato ovest e a nord alla zona notte costituita da due camere e bagno.

Il bene di cui sopra **risulta dotato di servizi igienici, impianto idraulico, elettrico e impianto di riscaldamento.** Presenta un'altezza interna di 3,00 m e all'atto del sopralluogo versava in un **ottimo stato di manutenzione,** a meno di segni di degrado evidenziati all'esterno della veranda, in particolare lungo il perimetro di detta veranda e il succielo del balcone sovrastante.

(Si veda Allegato B: Documentazione fotografica e Allegato C: Rilievi metrici)

▪ Confini:

Il bene confina a Nord con strada privata, a Sud e ad Est con altra ditta e ad Ovest con via A. Tortora. (Si veda Allegato C: Rilievi metrici).

▪ Catasto fabbricati:

NCEU del Comune di Pagani (SA)

Fg. 9 p.lla 1076 sub 25, Cat A/2, classe 3, 6,5 mq, R. € 604,25. (Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

▪ Superficie utile:

Superficie residenziale netta:

| | |
|----------|---------|
| Ingresso | 7,83 mq |
|----------|---------|

Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) | PEC patrizio.attianese@ordingsa.it

Ripostiglio 1,88 mq

Cucina 12,46 mq

Soggiorno 32,31 mq

Disimpegno 6,34 mq

Letto 1 20,35 mq

Letto 2 15,96 mq

WC 5,30 mq

SUB TOTALE 102,43 mq

Superficie non residenziale netta:

Balcone 4,57 mq

Veranda 3,48 mq

SUB TOTALE 8,05 mq

▪ Riepilogo della consistenza:

Superficie residenziale netta: 102,43 mq

Superficie non residenziale netta: 8,05 mq

▪ Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione

notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione

risultano conformi e permettono di individuare

univocamente il bene. Dalla visura storica e dalla scheda

planimetrica catastale acquisite presso l'Agenzia delle

Entrate si è potuto rilevare la corrispondenza tra superficie



catastale e stato dei luoghi. Tuttavia, dal sopralluogo il sottoscritto ha rilevato una lieve difformità rispetto alla distribuzione degli spazi interni. In particolare il soggiorno è stato ricavato demolendo un tramezzo che divideva due camere creando un unico ambiente. Quelli che sulla scheda risultano indicati come cucina e ripostiglio costituiscono ad oggi un unico ambiente destinato a cucina, mentre un piccolo ripostiglio è stato ricavato nell'ingresso con accesso dal soggiorno.

▪ Titoli autorizzativi:

Dichiarazione di abitabilità a decorrere dal giorno 29/04/1966 giusta autorizzazione comunale in pari data (come riportato nell'atto di donazione del 29/05/1980)

➤ **Fg. 9 p.lla 329 sub 13**

- Tipologia: abitazione di tipo civile (cat. A/2).
- Ubicazione: Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 20.
- Data di costruzione: ante 1973
- Provenienza:

Atto di compravendita del 22/12/2000 per notar Aniello Calabrese di Pagani (rep. n. 110020), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno il 29/12/2000 ai nn. 35810 reg. gen. e 28121 reg. part.; intera proprietà dell'unità immobiliare pervenuta ai sig.ri OMISSIS [...] e

OMISSIS [...], coniugi in regime di comunione legale, dai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] in regime di comunione legale. (Si veda Allegato E: Atti di compravendita) Nell'atto di vendita si chiarisce che "la parte acquirente ha sull'androne il solo diritto di passaggio pedonale, a titolo di servitù, dalla via A. Tortora; nessun diritto sul cortile interno; sono condominiali il portoncino e le scale che dal piano terra portano al secondo piano".

▪ Descrizione del bene:

Trattasi di appartamento con i relativi lastrici solari di copertura posto al secondo piano di un fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 20. L'accesso all'immobile avviene da un portone prospiciente via A. Tortora. L'unità immobiliare si compone di salone, tre camere ed accessori (cucina, due bagni, ripostiglio, corridoio e terrazza coperta, quest'ultima con accesso sia dalla cucina suddetta con balconcino esclusivo e successiva scaletta in ferro e sia attraverso il pianerottolo posto tra la rampa di scala che parte dal primo piano e la successiva rampa di scala che porta al detto appartamento al secondo piano). Il bene di cui sopra **risulta provvisto di servizi igienici, impianto idraulico ed impianto elettrico.** All'atto del sopralluogo, si presentava **in ottimo stato di manutenzione.** (Si veda Allegato B: Documentazione

fotografica e Allegato C: Rilievi metrici)

▪ Confini:

Il bene confina a Nord e a Sud con altra ditta, ad Est con cortile interno e ad Ovest con via A. Tortora. (Si veda

Allegato C: Rilievi metrici)

▪ Catasto fabbricati:

NCEU del Comune di Pagani (SA)

Fg. 9 p.lla 329 sub 13, Cat A/2, classe 1, vani 6, R. €

387,34. (Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

▪ Superficie utile:

Superficie residenziale netta:

Ingr./Soggiorno 36,76 mq

Cucina 14,28 mq

Ripostiglio 1,30 mq

WC 1 4,49 mq

Disimpegno 8,40 mq

Letto 1 18,20 mq

Letto 2 15,55 mq

Letto 3 8,80 mq

WC 2 9,08 mq

SUB TOTALE 116,86 mq

Superficie non residenziale netta:

Balcone camera 6,32 mq



Balcone cucina 4,10 mq

Terrazza coperta 15,00 mq

SUB TOTALE 25,42 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

▪ Riepilogo della consistenza:

Superficie residenziale netta: **116,86 mq**

Superficie non residenziale netta: **25,42 mq**

▪ Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione

risultano conformi e permettono di individuare

univocamente il bene. Dalla visura storica si è potuta

rilevare la corrispondenza tra superficie catastale e stato dei luoghi. Tuttavia, è stata richiesta presso l'Agenzia del

Territorio la scheda planimetrica catastale, in cui si è

rilevata una lieve difformità dal punto di vista della

distribuzione degli spazi interni. In particolare, è stato

realizzato un nuovo tramezzo lungo il lato nord dell'unità

immobiliare, alla fine del disimpegno, creando un'ulteriore

camera da letto. (Si veda Allegato C: Rilievi metrici e

Allegato G: Planimetrie catastali)

▪ Titoli autorizzativi:

- ♦ Licenza edilizia n. 12841 rilasciata dal Sindaco del Comune di Pagani il 26/06/1973 (come riportato nell'atto



di compravendita del 22/12/2000);

- ♦ Domanda di concessione in sanatoria a norma della L. 47/85 presentata in data 30/04/1986 con n. 16411 per la quale il Comune di Pagani ha richiesto documentazione di integrazione – procedura ad oggi in corso (Si veda Allegato N: Titoli autorizzativi);

- ♦ D.I.A. prot. n. 30405 del 27/10/2008 per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione all’immobile; in particolare per miglior decoro architettonico (rifacimento frontalini dei balconi, pitturazione della facciata, revisione e/o sostituzione della grondaia e riparazione delle scossaline). (Si veda Allegato N: Titoli autorizzativi);

➤ **Fg. 9 p.lla 987**

- Tipologia: locale deposito (cat. C/2)
- Ubicazione: Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 20.
- Data di costruzione: ante 1967.
- Provenienza:

Atto di compravendita del 30/01/2001 per notar Aniello Calabrese di Pagani (rep. n. 110645), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno l’1/02/2001 ai nn. 2746 reg. gen. e 2228 reg. part.; l’intera proprietà dell’unità immobiliare, è pervenuta ai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...], coniugi in regime di comunione legale, dai

sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...], coniugi in regime di comunione legale.

All'immobile sono annessi i diritti di comunione sull'androne e sul cortile interno del fabbricato.

(Si veda *Allegato E: Atti di compravendita*)

▪ Descrizione del bene:

Trattasi di piccolo locale al piano terra con accesso da una porta in ferro dall'interno del cortile, nonché di locale cantinato a cui si accede dall'interno del detto piccolo locale al pianterreno, mediante scaletta in muratura. Il bene di cui sopra **risulta privo di servizi igienici, impianto idraulico ed elettrico.** Presenta un'altezza interna pari a 2,05 m e, allo stato attuale, **versa in uno stato di manutenzione mediocre.** (Si veda *Allegato B: Documentazione fotografica e Allegato C: Rilievi metrici*)

▪ Confini:

Il bene confina a Nord con cortile interno, a Sud con altra ditta, ad Est e ad Ovest con stessa ditta. (Si veda Allegato C: Rilievi metrici).

▪ Catasto fabbricati:

NCEU del Comune di Pagani (SA)

Fg. 9 p.lla 987, Cat C/2, classe 1, 28 mq, R. € 1735. (Si veda *Allegato H: Visure storiche per immobili*)

▪ Superficie utile: 30,00 mq

▪ Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione

risultano conformi e permettono di individuare

univocamente il bene. Dalla visura storica e dalla

planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del

Territorio si è potuta rilevare la corrispondenza tra

superficie catastale e stato dei luoghi. (Si veda Allegato C:

Rilievi metrici e Allegato G: Planimetrie catastali)

∞∞∞

➤ **Fg. 9 p.lla 329 sub 14**

▪ Tipologia: locale deposito - soffitta (cat. C/2)

▪ Ubicazione: Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 20.

▪ Data di costruzione: ante 1967.

▪ Provenienza:

Atto di compravendita del 31/03/2008 per notar Aniello

Calabrese di Pagani (rep. n. 140276), trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 15/04/2008

ai nn. 15323 reg. gen. e 10618 reg. part; l'intera proprietà

dell'unità immobiliare è pervenuta ai sig.ri OMISSIS [...] e

OMISSIS [...], coniugi in regime di comunione legale, dai

sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] coniugi in regime di

comunione legale.

(Si veda Allegato E: Atti di compravendita)

▪ Descrizione del bene:

Trattasi di locale sottotetto al secondo piano, suddiviso in due ambienti e piccolo disimpegno, con ingresso dalla prima porta a destra per chi, salendo le scale, giunge sul ballatoio del piano. Il bene di cui sopra **risulta privo di servizi igienici, impianto idraulico ed elettrico.** Presenta un'altezza media interna pari a circa 2,10 m e, allo stato attuale, **versa in completo stato di abbandono e in uno stato di manutenzione pessimo.** All'atto del sopralluogo il bene appariva fortemente compromesso con evidenti segni di degrado e presenza di amianto, ormai in disuso, per la copertura e all'interno del locale, le cui precarie condizioni rendono necessaria la valutazione del rischio, il controllo, la manutenzione o la bonifica, così come disposto dal D.M. 6 settembre 1994. (Si veda Allegato B: Documentazione fotografica e Allegato C: Rilievi metrici)

▪ Confini:

Il bene confina a Nord con altra ditta, a Sud con gabbia scale e cortile interno, ad Ovest con stessa ditta e ad Est con altra ditta e cortile interno. (Si veda Allegato C: Rilievi metrici).

▪ Catasto fabbricati:

NCEU del Comune di Pagani (SA)

Fg. 9 p.lla 329 sub 14, Cat C/2, classe 2, 42 mq, piano II, R.

€ 32,54. (Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

▪ Superficie utile:

Superficie residenziale netta:

Disimpegno 6,00 mq

Ripostiglio 9,64 mq

Soffitta 32,30 mq

SUB TOTALE 47,94 mq

▪ Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione

risultano conformi e permettono di individuare

univocamente il bene. Dalla visura storica e dalla planimetria catastale, acquisita presso l'Agenzia del

Territorio, si è potuta rilevare la corrispondenza tra superficie catastale e stato dei luoghi. Non sussistono

difformità.

∞∞∞

➤ **Fg. 9 p.lla 334 sub 1**

▪ Tipologia: abitazione di tipo ultrapopolare (cat. A/5).

▪ Ubicazione: Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 22.

▪ Data di costruzione: ante 1967.

▪ Provenienza:

Atto di compravendita del 12/11/2001 per notar Aniello

Calabrese di Pagani rep. n. 115194, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 23/11/2001 ai nn. 33545 reg. gen. e 25478 reg. part.; l'intera proprietà dell'unità immobiliare, è pervenuta al sig. OMISSIS [...] in regime di comunione legale, dai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] coniugi in regime di comunione legale per la quota di un quarto di proprietà ciascuno e dal sig. OMISSIS [...] per la quota di un mezzo di proprietà quale bene personale.

(Si veda *Allegato E: Atti di compravendita*)

▪ *Descrizione del bene:*

Trattasi di locale al piano terra di un fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 22, avente ingresso su via Tortora, composto da un vano e un piccolo bagno. Il bene di cui sopra **risulta provvisto di servizi igienici, impianto idraulico ed impianto elettrico.** Presenta un'altezza interna pari a 3,40 m e, allo stato attuale, **versa in un buono stato di manutenzione.** (Si veda *Allegato B: Documentazione fotografica e Allegato C: Rilievi metrici*)

▪ *Confini:*

Il bene confina a Nord e ad Est con altra ditta, a Sud con androne condominiale e ad Ovest con via A. Tortora.

(Si veda *Allegato C: Rilievi metrici*).

▪ *Catasto fabbricati:*



NCEU del Comune di Pagani (SA)

Fg. 9 p.lla 334 sub 1, Cat A/5, classe 3, 1 vano, 49 mq, R. €

44,42. (Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

▪ Superficie utile:

Superficie residenziale netta:

Cucina/Camera 18,72 mq

WC 5,25 mq

SUB TOTALE 23,97 mq

▪ Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione

risultano conformi e permettono di individuare

univocamente il bene. Dalla visura storica si è potuto

rilevare la corrispondenza tra superficie catastale e stato dei

luoghi. Tuttavia, è stata richiesta presso l'Agenzia del

Territorio la scheda planimetrica catastale, da cui si evince

una difformità rispetto allo stato dei luoghi: in particolare, la

p.lla in oggetto è rappresentata sulla scheda planimetrica

catastale come unico vano; dal sopralluogo effettuato è

emerso che all'interno del vano è stato ricavato con un

tramezzo lungo il lato est, un piccolo bagno a servizio

dell'unità immobiliare. Inoltre, sulla scheda catastale è

rappresentato un piccolo locale sottostrada oggi non più



esistente (l'accesso a detto locale è stato murato). Pertanto, benché i dati in possesso del sottoscritto abbiano potuto accertare l'individuazione univoca del bene oggetto di pignoramento, a seguito di tali difformità sarà necessario aggiornare la scheda catastale con la redazione di relativo DOCFA, del cui costo si terrà conto in fase di stima.

8008

➤ **Fg. 9 p.lla 993 sub 2**

- Tipologia: locale deposito (cat. C/2).
- Ubicazione: Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 20.
- Data di costruzione: ante 1967.
- Provenienza:

Atto di compravendita del 29/12/1995 per notar Carlo Calabrese di Scafati (rep. n. 197417), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno l'8/01/1996 ai nn. 721 reg. gen. e 649 reg. part.; la proprietà è pervenuta al sig. OMISSIS [...] in regime di comunione legale dei beni, dalla sig.ra OMISSIS [...] in regime di separazione di beni.

(Si veda Allegato E: Atti di compravendita)

- Descrizione del bene:

Trattasi di piccola cantina con accesso dall'androne condominiale mediante pochi scalini. Locale ormai in disuso e in completo stato di abbandono. (Si veda Allegato B:

Documentazione fotografica e Allegato C: Rilievi metrici)

▪ Confini:

Il bene confina a Nord, Ovest ed Est con altra ditta e a Sud con androne condominiale. (Si veda Allegato C: Rilievi metrici).

▪ Catasto fabbricati:

NCEU del Comune di Pagani (SA)

Fg. 9 p.lla 993 sub 2, Cat C/2, classe 5, 8 mq, R. € 10,33. (Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

▪ Superficie utile: 8,64 mq

8003

➤ Fg. 9 p.lle graffate 334 sub 5 e 993 sub 5

▪ Tipologia: abitazione di tipo popolare (cat. A/4).

▪ Ubicazione: Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 18.

▪ Data di costruzione: ante 1967.

▪ Provenienza:

Atto di compravendita del 29/12/1995 per notar Carlo Calabrese di Scafati (rep. n. 197417), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno l'8/01/1996 ai nn. 721 reg. gen. e 649 reg. part.; la proprietà è pervenuta al sig. OMISSIS [...] in regime di comunione legale dei beni, dalla sig.ra OMISSIS [...] in regime di separazione di beni.

(Si veda Allegato E: Atti di compravendita)

▪ Mutazioni intervenute: l'unità immobiliare in oggetto risulta univocamente individuata. Tuttavia, nell'atto di

compravendita del 29/12/1995 la stessa risulta individuata al Fig. 9 p.lla 993 e p.lla 334 sub 4, in seguito variate rispetto ai sub e distinte al Fig. 9 p.lla 334 sub 5 e p.lla 993 sub 5, variazione indicata in visura. (Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

▪ Descrizione del bene:

Trattasi di locale al piano terra con accesso dal cortile interno del fabbricato sito in Pagani alla via A. Tortora n. 20 e composto da cucina, wc e camera da letto. L'unità immobiliare ha doppio ingresso, dalla cucina e dalla camera da letto, e presenta un'altezza interna pari a 3,55 m. Il bene di cui sopra **risulta provvisto di servizi igienici, impianto idraulico ed un impianto elettrico.** Allo stato attuale, **versa in uno stato di manutenzione mediocre.** (Si veda Allegato B: Documentazione fotografica e Allegato C: Rilievi metrici)

▪ Confini:

Il bene confina a Nord, Ovest ed Est con altra ditta e ad Est con cortile interno. (Si veda Allegato C: Rilievi metrici).

▪ Catasto fabbricati:

NCEU del Comune di Pagani (SA)
Fig. 9 p.lla 334 sub 5 graffata p.lla 993 sub 5, Cat A/4, classe 2, 2,5 vani, R. € 121,37. (Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

▪ Superficie utile:

Superficie residenziale netta:

Cucina 12,36 mq

WC 4,27 mq

Letto 18,73 mq

SUB TOTALE 35,36 mq

▪ Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione **risultano conformi e permettono di individuare univocamente il bene.** Dalla visura storica e dalla planimetria catastale si è potuta rilevare la corrispondenza tra superficie catastale e stato dei luoghi. Non sussistono difformità.

∞∞∞

➤ **Fg. 9 p.lla 985**

- Tipologia: box/garage (cat. C/6)
- Ubicazione: Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 20.
- Data di costruzione: ante 1967.
- Provenienza:

Atto di compravendita del 22/09/1995 (rep. n. 197324) per notar Carlo Calabrese di Scafati (SA), trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno il

27/09/1995 ai nn. 25731 reg. gen. e 20578 reg. part.; l'intera proprietà è pervenuta al sig. OMISSIS [...] in regime di comunione legale dei beni, dai signori OMISSIS [...] e OMISSIS [...]. (Si veda Allegato E: Atti di compravendita)

▪ Descrizione del bene:

Trattasi di box/garage al piano terra con accesso da via A. Tortora attraverso l'androne e successivo cortile interno, ubicato in fondo a destra per chi entra da detto cortile. Il box, dotato di porta basculante, si presenta pavimentato e con muri perimetrali allo stato grezzo. Nel complesso, considerando la destinazione funzionale del bene, esso si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.

(Si veda Allegato B: Documentazione fotografica e Allegato C: Rilievi metrici)

▪ Confini:

Il bene confina a Nord con cortile interno, a Sud ed Est con altra ditta e ad Ovest con stessa ditta. (Si veda Allegato C: Rilievi metrici).

▪ Catasto fabbricati:

NCEU del Comune di Pagani (SA)
Fig. 9 p.lla 985, Cat C/6, classe 2, 19 mq, R. € 1570. (Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

▪ Superficie utile: 19,35 mq

▪ Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione **risultano conformi e permettono di individuare**

univocamente il bene. Dalla visura storica si è potuto

rilevare la corrispondenza tra superficie catastale e stato dei

luoghi. Tuttavia, è stata richiesta presso l'Agenzia del

Territorio **la scheda planimetrica catastale che è risultata**

non presente. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere

alla redazione di un DOCFA per dotare l'unità di scheda

planimetrica catastale di riferimento, del cui costo si terrà

conto in fase di stima del bene. Una **difformità è stata**

riscontrata anche in luogo al tipo mappale, in cui la p.lla

in oggetto non risulta ben indicata. Pertanto, l'aggiudicatario

dovrà anche predisporre un nuovo tipo mappale, del cui

costo si terrà conto in fase di stima.

∞∞∞

➤ **Eg. 9 p.lla 329 sub 6**

- **Tipologia:** Box/garage (Cat. C/6).
- **Ubicazione:** Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 18.
- **Data di costruzione:** ante 1967.
- **Provenienza:**

Atto di compravendita del 02/02/1995 (rep. n. 197135) per

notar Carlo Calabrese di Scafati (SA), trascritto presso la

Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno il

18/02/1995 ai nn. 4967 reg. gen. e 3989 reg. part.; la proprietà è pervenuta al sig. OMISSIS [...] in regime di comunione legale dei beni, dai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] per la quota di un mezzo di nuda proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni e dai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] coniugi in regime di comunione legale per la quota di un mezzo di usufrutto ciascuno. (Si veda Allegato E: Atti di compravendita)

▪ Descrizione del bene:

Trattasi di locale al piano terra di un fabbricato sito in Pagani alla via A. Tortora, avente numero civico 18. L'immobile è dotato di un piccolo bagno situato nell'angolo sud-est. Presenta un'altezza interna di 4,00 m, è dotato di **impianto idraulico ed impianto elettrico** e versa in uno **stato di manutenzione mediocre.** (Si veda Allegato B: Documentazione fotografica e Allegato C: Rilievi metrici)

▪ Confini:

Il bene confina a Nord con via A. Tortora, a Sud con la gabbia scale del condominio, ad Ovest con altra ditta e ad Est con l'androne condominiale. (Si veda Allegato C: Rilievi metrici).

▪ Catasto fabbricati:

NCEU del Comune di Pagani (SA)
Fig. 9 p.lla 329 sub 6, Cat C/6, classe 2, 26 mq, R. € 15,70.

(Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

- Superficie utile: 20,00 mq
- Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione

risultano conformi e permettono di individuare

univocamente il bene. Dalla visura storica e dalla scheda planimetrica catastale si è potuta rilevare la piena corrispondenza tra superficie catastale e stato dei luoghi. Per l'immobile non sussistono difformità.

Allegato G: Planimetrie catastali)

- Titoli autorizzativi:
 - ♦ D.I.A. prot. n. 30405 del 27/10/2008 per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione all'immobile; in particolare per miglior decoro architettonico (rifacimento frontalini dei balconi, pitturazione della facciata, revisione e/o sostituzione della grondaia e riparazione delle scossaline).

(Si veda Allegato N: Titoli autorizzativi)

☞

➤ **Fg. 9 p.lla 329 sub 10**

- Tipologia: abitazione di tipo civile (Cat. A/2)
- Ubicazione: Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 20.
- Data di costruzione: ante 1967.
- Provenienza:

Atto di compravendita del 02/02/1995 (rep. n. 197135) per notar Carlo Calabrese di Scafati (SA), trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno il 18/02/1995 ai nn. 4967 reg. gen. e 3989 reg. part.; la proprietà è pervenuta al sig. OMISSIS [...] in regime di comunione legale dei beni, dai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] per la quota di un mezzo di nuda proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni e dai sig.ri OMISSIS [...] e OMISSIS [...] coniugi in regime di comunione legale per la quota di un mezzo di usufrutto ciascuno. (Si veda *Allegato E: Atti di compravendita*)

▪ Descrizione del bene:

Trattasi di appartamento al piano primo con accesso sulla destra del ballatoio salendo la rampa di scale. L'unità immobiliare si compone di ingresso con piccolo ripostiglio, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno. Ad esso è annesso, inoltre, un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala del condominio. Ha un'altezza interna di 3,60 m, **risulta dotato di servizi igienici, impianto idraulico ed impianto e versa in un buono stato di manutenzione.** (Si veda *Allegato B: Documentazione fotografica e Allegato C: Rilievi metrici*)

▪ Confini:

Il bene confina a Nord con altra ditta, a Sud con gabbia

Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) | PEC patrizio.attianese@ordingsa.it

scale e altra ditta, ad Ovest con via A. Tortora e ad Est con
altra ditta e cortile interno. (Si veda Allegato C: Rilievi
metrici).

▪ Catasto fabbricati:

NCEU del Comune di Pagani (SA)

Fg. 9 p.lla 329 sub 10, Cat A/2, classe 1, 5,5 vani, R. €
355,06. (Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

▪ Superficie utile:

Superficie residenziale netta:

Ingresso 7,40 mq

Ripostiglio 2,37 mq

Soggiorno 25,27 mq

Disimpegno 14,82 mq

Letto 1 25,27 mq

Cucina 10,75 mq

WC 5,61 mq

Letto 2 13,22 mq

SUB TOTALE 104,71 mq

Superficie non residenziale netta:

Balcone lato sud 1,28 mq

Balcone lato ovest 9,32 mq

SUB TOTALE 10,60 mq

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 108/2017

57
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



▪ Riepilogo della consistenza:

Superficie residenziale netta: 104,71 mq

Superficie non residenziale netta: 10,60 mq

▪ Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione **risultano conformi e permettono di individuare**

univocamente il bene. Dalla visura storica si è potuto rilevare la corrispondenza tra superficie catastale e stato dei luoghi. Tuttavia, è stata richiesta presso l'Agenzia del Territorio la scheda planimetrica catastale, rispetto alla quale è stata riscontrata la seguente difformità: il portoncino di ingresso, che nella scheda catastale risulta arretrato rispetto al filo della muratura della gabbia scale, ad oggi risulta avanzato e in linea con il pianerottolo della gabbia scale. (Si veda Allegato C: Rilievi metrici)

▪ Titoli autorizzativi:

- ♦ D.I.A. prot. n. 30405 del 27/10/2008 per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione all'immobile; in particolare per miglior decoro architettonico (rifacimento frontali dei balconi, pitturazione della facciata, revisione e/o sostituzione della grondaia e riparazione delle scossaline).

(Si veda Allegato N: Titoli autorizzativi)

5002

➤ **Fg. 9 p.lla 1064 sub 3**

- Tipologia: abitazione di tipo ultrapopolare (Cat. A/5).
- Ubicazione: Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 42.
- Data di costruzione: ante 1967.
- Provenienza:

Atto di compravendita del 23/03/1994 per notar Carlo Calabrese di Scafati (SA), trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno il 29/03/1994 ai nn. 8101 reg. gen. e 6297 reg. part.; la proprietà è pervenuta al sig. OMISSIS [...] in regime di comunione legale dei beni, dai sig.ri OMISSIS [...], OMISSIS [...], OMISSIS [...] quale bene personale, OMISSIS [...] quale bene personale, OMISSIS [...], OMISSIS [...], OMISSIS [...] quale bene personale e OMISSIS [...] per la quota di 15/135 di proprietà ciascuno, dai sig.ri OMISSIS [...] in regime di separazione di beni, OMISSIS [...] in regime di separazione di beni, OMISSIS [...] quale bene personale, OMISSIS [...] in regime di separazione di beni e OMISSIS [...] per la quota di 2/135 di proprietà ciascuno e dalla sig.ra OMISSIS [...] per la quota di 5/135 di proprietà.

(Si veda Allegato E: Atti di compravendita)

- Descrizione del bene:

Trattasi di piccolo appartamento al piano rialzato con accesso dal cortile interno prospiciente via A. Tortora, con

numero civico 42. Si compone di cucina, piccolo bagno e camera da letto. Ha un'altezza interna di 3,05 m, è dotato di impianto idrico ed elettrico e all'atto del sopralluogo versava **in buono stato di manutenzione**. (Si veda Allegato

B: Documentazione fotografica e Allegato C: Rilievi metrici)

▪ Confini:

Il bene confina a Nord con cortile interno, a Sud, Est ed Ovest con altra ditta. (Si veda Allegato C: Rilievi metrici).

▪ Catasto fabbricati:

NCEU del Comune di Pagani (SA)

Fg. 9 p.lla 1064 sub 3, Cat A/2, classe 2, vani 1, R. € 37,70.

(Si veda Allegato H: Visure storiche per immobili)

▪ Superficie utile:

Superficie residenziale netta:

Cucina 9,45 mq

Letto 13,65 mq

WC 2,47 mq

SUB TOTALE 25,57 mq

▪ Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione **risultano conformi e permettono di individuare**

univocamente il bene. Dalla visura storica si è potuto rilevare la corrispondenza tra superficie catastale e stato dei luoghi. Tuttavia, è stata richiesta presso l'Agazia del Territorio la scheda planimetrica catastale e rispetto alla quale sussistono delle difformità: in particolare, è stato realizzato un piccolo bagno nello spazio antistante l'ingresso all'unità immobiliare (spiazzo assoluto indicato in scheda). L'unità immobiliare, inoltre, a differenza di quanto indicato nella planimetria catastale, non è caratterizzata da un unico vano, bensì da un vano destinato a cucina ed un vano destinato a camera da letto, oltre il suddetto wc.

Tuttavia, essendo l'immobile di remota costruzione ed essendo la scheda planimetrica di vecchia data (1940) si suppone che tale abuso sia comunque stato realizzato in epoca remota. Pertanto, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle condizioni di cui agli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e provvedere alla presentazione presso i competenti uffici di tutti gli elaborati grafici e descrittivi, inerenti l'immobile in oggetto.

END

➤ **Fig. 9 p.lle graffate 1073 sub 1 e 1074 sub 3**

- **Tipologia:** abitazione di tipo economico (Cat. A/3).
- **Ubicazione:** Comune di Pagani (SA), via A. Tortora n. 44.



- Data di costruzione: ante 1967.

- Provenienza:

Atto di compravendita del 23/03/1994 per notar Carlo

Calabrese di Scafati (SA), trascritto presso la Conservatoria

dei registri Immobiliari di Salerno il 29/03/1994 ai nn. 8101

reg. gen. e 6297 reg. part.; la proprietà è pervenuta al sig.

OMISSIS [...] in regime di comunione legale dei beni, dai

sig.ri OMISSIS [...], OMISSIS [...], OMISSIS [...] quale

bene personale, OMISSIS [...] quale bene personale,

OMISSIS [...], OMISSIS [...], OMISSIS [...] quale bene

personale e OMISSIS [...] per la quota di 15/135 di

proprietà ciascuno, dai sig.ri OMISSIS [...] in regime di

separazione di beni, OMISSIS [...] in regime di separazione

di beni, OMISSIS [...] quale bene personale, OMISSIS [...]

in regime di separazione di beni e OMISSIS [...] per la

quota di 2/135 di proprietà ciascuno e dalla sig.ra OMISSIS

[...] per la quota di 5/135 di proprietà.

- (Si veda Allegato E: Atti di compravendita)

- Descrizione del bene:

Trattasi di appartamento su due livelli collegati da scala

interna con accesso su via A. Tortora ad ovest ed accesso

anche dal cortile interno ad est del fabbricato. Il piano terra

dell'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno,

ripostiglio, camera da letto, cucina e bagno (altezza interna

pari a 3,00 m). Il piano primo è caratterizzato da una camera, disimpegno, wc e terrazzo scoperto di circa 20 mq.

Il bene di cui sopra **risulta dotato di servizi igienici,**

impianto idraulico ed impianto elettrico e allo stato attuale

versa in buono stato di manutenzione. (Si veda *Allegato*

B: Documentazione fotografica e Allegato C: Rilievi metrici)

▪ **Confini:**

Il bene confina a Nord con altra ditta, a Sud con androne, ad Ovest con via A. Tortora e ad Est con corte comune ed altra ditta.

▪ **Catasto fabbricati:**

NCEU del Comune di Pagani (SA)

Fg. 9 p.lle graffate 1073 sub 1 e 1074 sub 3, Cat A/3, classe

2, 5 vani, R. € 477,72. (Si veda *Allegato H: Visure storiche per immobili*)

▪ **Superficie utile:**

➤ **Piano Terra**

Superficie residenziale netta:

Ingresso/Soggiorno 17,88 mq

Ripostiglio 3,15 mq

Letto 11,84 mq

Cucina 7,00 mq

WC 2,47 mq

SUB TOTALE 42,34 mq

➤ **Piano Primo**

Superficie residenziale netta:

Letto 14,80 mq

Disimpegno 2,91 mq

WC 3,61 mq

SUB TOTALE 21,32 mq

Superficie non residenziale netta:

Terrazzo scoperto 27,30 mq

SUB TOTALE 27,00 mq

▪ Riepilogo della consistenza edilizia:

➤ **Piano Terra**

Superficie residenziale netta: 42,34 mq

➤ **Piano Primo**

Superficie residenziale netta: 21,32 mq

Superficie non residenziale netta: 27,30 mq

▪ Difformità:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile relativi all'immobile oggetto di esecuzione

risultano conformi e permettono di individuare

univocamente il bene. Dalla visura storica si è potuto



rilevare la corrispondenza tra superficie catastale e stato dei luoghi. Tuttavia, è stata richiesta presso l’Agenzia del Territorio la scheda planimetrica catastale, dalla quale risulta una difformità rispetto allo stato dei luoghi: il terrazzo scoperto posto a sud del fabbricato risulta di dimensioni maggiori nella scheda catastale rispetto allo stato dei luoghi. Tuttavia sebbene il terrazzo risulti ad oggi di dimensioni inferiori e confinante con l’androne, nell’atto di compravendita sono ben definiti i confini e da esso risulta che il suddetto terrazzo doveva estendersi fino al confine con la p.lla 1070. Si ipotizza, dunque, che tale difformità sia dovuta ad un successivo adeguamento del terrazzo.

▪ Titoli autorizzativi:

- Accettazione C.I.A. per lavori di manutenzione ordinaria, causa fuoriuscita di liquami del tratto fognario che dall’abitazione in oggetto porta al collettore fognario.

∞∞∞∞∞

C. Stato di possesso

1) Accerti se l’immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le



relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

R Al momento dell'accesso sui luoghi, **gli immobili oggetto di pignoramento risultavano tutti in possesso del debitore,** proprietario dei beni in virtù degli atti di cui al quesito A.

In particolare, l'immobile identificato al:

- Foglio 9 p.lla 329 sub 13;

risultava occupato dall'esecutato.

I beni identificati al:

- Foglio 9 p.lla 1076 sub 25;

- Foglio 9 p.lla 334 sub 1;

- Foglio 9 p.lle 993 e 334 sub 5;

- Foglio 9 p.lla 1064 sub 3;

- Foglio 9 p.lla 1073 sub 1 e p.lla 1074 sub 3,

risultavano locati in virtù di atti di locazione allegati alla presente relazione di consulenza tecnica. (Si veda Allegato L: Accesso atti Agenzia delle Entrate).

Il bene identificato al:

- Foglio 9 p.lla 329 sub 10

risulta in comodato d'uso. (Si veda Allegato L: Accesso atti Agenzia delle Entrate).

∞∞∞∞∞

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso:



l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

∞∞∞

R Dalle informazioni reperite e sulla scorta degli atti acquisiti in riferimento al seguente procedimento, il sottoscritto ha potuto accertare **la piena proprietà degli immobili per il debitore.**

Le unità immobiliari pignorate hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Iscrizione ipoteca giudiziale** reg. gen. n. 13697 reg. part. n. 1597 reg. part. n. 1597 del 7/04/2016 di euro 150.000,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. [...] contro OMISSIS e OMISSIS, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna dell'11/11/2014 rep. n. 8331/2014. A garanzia della somma di euro 239.123,28. Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Pagani, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 9 p.lla 985 natura C6, p.lla 1064 sub 3 natura A5, p.lla 1073 sub 1 natura A3, p.lla 993 sub 2 natura C2, p.lla 334 sub 1 natura A5, p.lla 329 sub 13 natura A2, p.lla 987 natura C2, p.lla 329 sub 14 natura C2, p.lla 334 sub 5 e 993 sub 5 natura A4, p.lla 329 sub 6 natura C6, p.lla 329 sub 10 natura A2 e

titolari i sig.ri OMISSIS per la quota di tre quarti di proprietà e OMISSIS per la quota di un quarto di proprietà; 3) intera proprietà delle unità immobiliari in Pagani, alla via A. Tortora, distinte al Catasto Fabbricati al fg. 9 p.lla 329 sub 13 natura A2 di 6 vani al piano 2, p.lla 987 natura C2 di mq 28 al piano S1, p.lla 329 sub 14 natura C2 di mq 42 al piano 2, p.lla 334 sub 1 natura A5 di 1 vano al piano T, p.lla 993 sub 2 natura C2 di mq 8 al piano S1, p.lla 334 sub 5 e 993 sub 5 natura A4 di 2,5 vani al piano T, p.lla 985 natura C6 di mq 19 al piano T, p.lla 329 sub 6 natura C6 di mq 19 al piano T, p.lla 329 sub 10 natura A2 di 5,5 vani al piano 1, p.lla 1064 sub 3 natura A5 di 1 vano al piano T e p.lle 1073 sub 1 e 1074 sub 3 natura A3 di 5 vani al piano T-1, di cui sono titolari i sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno. (Si veda

Allegato D: Certificazione notarile)

Inoltre per il bene di cui al Fg 9 p.lla 1076 sub 25, da indagini esperite presso l'amministratore p.t. si attesta che le spese condominiali ammontano a circa € 40,00 mensili.

∞0000∞

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle

dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali



e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di

acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

R Presso l'archivio comunale, il sottoscritto ha potuto accertare la presenza di titoli autorizzativi per gli immobili pignorati; nel dettaglio:

- **Domanda di concessione in sanatoria** a norma della L. 47/85 presentata in data 30/04/1986 con n. 16411 per la p.lla 329 sub 13 e sub 14, per la quale il Comune di Pagani ha richiesto documentazione integrativa – procedura ad oggi in corso ;
- **D.I.A.** prot. n. 30405 del 27/10/2008 per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione all'immobile; in particolare

per miglior decoro architettonico (rifacimento frontalini dei balconi, pitturazione della facciata, revisione e/o sostituzione della grondaia e riparazione delle scossaline) per le p.lle 329 sub 6, sub 10 e sub 13;

- **Accettazione C.I.A.** per lavori di manutenzione ordinaria, causa fuoriuscita di liquami del tratto fognario che dall'abitazione in oggetto porta al collettore fognario.

(Si veda Allegato N: Titoli autorizzativi);

⌘0000⌘

F. Attestazione di Prestazione Energetica

- 1) Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

⌘000⌘

R. Ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, gli immobili oggetto di pignoramento di cui alle



p.lle:

- p.lla 1076 sub 25;

- p.lla 329 sub 13

- p.lla 334 sub 1

- p.lla 334 sub 5 e p.lla 993 sub 5;

- p.lla 329 sub 10;

- p.lla 1064 sub 3;

- p.lla 1073 sub 1 e p.lla 1074 sub 3.

rientrano nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione

di Prestazione Energetica.

Nella documentazione reperita è stato rinvenuto APE solo per la p.lla 1064 sub 3. (Si veda Allegato L: Accesso atti Agenzia delle Entrate). Pertanto il sottoscritto ha provveduto a redigere per ognuna delle altre unità immobiliari idoneo APE, ottenendo i seguenti risultati:

P.lla 1076 sub 25 classe energetica "E";

P.lla 329 sub 13 classe energetica "D";

P.lla 334 sub 1 classe energetica "E";

P.lla 334 sub 5 e 993 sub 5 classe energetica "E";

P.lla 329 sub 10 classe energetica "D";

P.lla 1073 sub 1 e 1074 sub 3 classe energetica "E";

di cui si allegano le ricevute di avvenuta registrazione presso il sito della Regione Campania.

(Si veda Allegato Q: Ricevute Attestazioni di Prestazione

Energetica)

800008

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G. Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se

essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla

formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi

e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e

prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai

relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa

quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

- Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero

esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.

577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in

generale di quanto disposto dalle norme in tema di

divisione.

8008

R Gli immobili oggetto di esecuzione **non risultano pignorati pro quota, ma nel loro complesso.**

L'immobile, di cui al presente elaborato peritale, è da annoverarsi

nella categoria di **beni divisibili**, per la loro caratteristica tipologia



edilizia: trattasi, infatti, di unità immobiliari con distinta consistenza catastale e ingresso indipendente che ne rendono possibile la divisione in lotti.

In particolare sono stati individuati **n. 13 lotti:**

- **Lotto 1: Fg. 9 p.lla 1076 sub 55;**
- **Lotto 2: Fg. 9 p.lla 1076 sub 25;**
- **Lotto 3: Fg. 329 sub 13;**
- **Lotto 4: Fg. 9 p.lla 987;**
- **Lotto 5: Fg. 9 p.lla 329 sub 14;**
- **Lotto 6: Fg.9 p.lla 334 sub 1;**
- **Lotto 7: Fg. 9 p.lla 993 sub 2;**
- **Lotto 8: Fg. 9 p.lla 334 sub 5 e p.lla 993 sub 5;**
- **Lotto 9: Fg. 9 p.lla 985;**
- **Lotto 10: Fg. 9 p.lla 329 sub 6;**
- **Lotto 11: Fg. 9 p.lla 329 sub 10;**
- **Lotto 12: Fg. 9 p.lla 1064 sub 3;**
- **Lotto 13: Fg. 9 p.lla 1074 sub 1 e 1074 sub 3.**

La divisione così concepita, comporta una maggiore appetibilità nel mercato immobiliare attuale.

∞∞∞∞∞

H. Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi,

con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

- Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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 procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la usa demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere



alla divisione giudiziale e poi della quota. <operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

8008

R L'immobile, di cui al seguente elaborato peritale, è da annoverarsi nella categoria di **beni divisibili**, per la loro caratteristica tipologia edilizia. Trattasi, infatti, di unità immobiliari con distinta consistenza catastale e ingresso indipendente che ne rendono possibile la divisione in lotti.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili, borsini immobiliari, riviste specializzate nel settore immobiliare, e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, dell'immobile in questione.

000000

• **Riepilogo di descrizione e caratteristiche degli immobili**

Gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nel Comune di Pagani e risultano così identificati:

➤ **Fg. 9 p.lla 1076 sub 55:** trattasi di locale al primo piano sottostrada con accesso dal cortile interno a mezzo di apposita rampa – Caratteristiche tipologiche civili e stato di conservazione pessimo;

➤ **Fg. 9 p.lla 1076 sub 25:** appartamento al piano quinto di un condominio, caratterizzato da ingresso, cucina con



veranda, soggiorno, piccolo ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno. Stato di conservazione ottimo;

➤ **Fg. 9 p.lla 329 sub 13:** appartamento con i relativi lastrici

solari di copertura al secondo piano con accesso da un portone prospiciente via A. Tortora e successivo cortile

interno. Si compone di soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, disimpegno e terrazza coperta, quest'ultima

con accesso sia dalla cucina con balconcino esclusivo e successiva scaletta in ferro, sia attraverso il pianerottolo

posto tra la rampa di scala che porta al detto appartamento

al secondo piano. Stato di conservazione ottimo;

➤ **Fg. 9 p.lla 987:** piccolo locale al piano terra con accesso

da una porta in ferro dall'interno del cortile, nonché di locale cantinato al piano seminterrato a cui si accede

dall'interno mediante scaletta interna. Stato di manutenzione mediocre;

➤ **Fg. 9 p.lla 329 sub 14:** locale sottotetto al secondo piano,

suddiviso in due ambienti e piccolo disimpegno, con ingresso dalla prima porta a destra per chi, salendo le

scale, giunge sul ballatoio del piano. Stato di manutenzione pessimo;

➤ **Fg. 9 p.lla 334 sub 1:** locale al piano terra con ingresso

su via A. Tortora, composto da singolo vano e piccolo

bagno lungo il lato est. Stato di conservazione generalmente buono;

- **Fg. 9 p.lla 993 sub 2:** piccola cantina con accesso dall'androne condominiale mediante pochi scalini. Locale ad oggi in disuso e in completo stato di abbandono. Stato di manutenzione pessimo;

- **Fg. 9 p.lla 334 sub 5 e p.lla 993 sub 5:** locale al piano terra con accesso dal cortile interno e composto da cucina, bagno e camera da letto. Stato di conservazione mediocre;

- **Fg. 9 p.lla 985:** box/garage al piano terra con accesso da via A. Tortora attraverso l'androne e successivo cortile interno; dotato di porta basculante. Stato di manutenzione mediocre;

- **Fg. 9 p.lla 329 sub 6:** locale al piano terra caratterizzato da un solo vano con piccolo bagno nell'angolo sud-est. Stato di manutenzione generalmente buono;

- **Fg. 9 p.lla 329 sub 10:** appartamento al piano primo con accesso sulla destra del ballatoio salendo la rampa di scale. Si compone di ingresso con piccolo ripostiglio, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno. Stato di manutenzione buono;

- **Fg. 9 p.lla 1064 sub 3:** piccolo appartamento al piano rialzato con accesso da via A. Tortora e successivo cortile

interno. Si compone di cucina, piccolo bagno e camera da letto. Stato di manutenzione buono;

➤ **Fg. 9 p.lla 1073 sub 1 e p.lla 1074 sub 3:** appartamento

su due livelli con accesso ad ovest su via Tortora e ad est dal cortile interno. Il piano terra si compone di ingresso/soggiorno, ripostiglio, camera da letto, cucina e bagno; il piano primo è caratterizzato da una camera, disimpegno, bagno e terrazzo scoperto di circa 20 mq di superficie utile. Stato di manutenzione generalmente buono.

800008

• **Riepilogo della consistenza degli immobili**

❖ **Lotto 1 – Fg. 9 p.lla 1076 sub 55**

▪ **Atti catastali ed identificativi**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al Foglio n. 9 p.lla 1076 sub 55 Cat. C/2, cl. 5, 169 mq, R. € 218,20, piano S1.

▪ **Consistenza catastale:**

L'immobile presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di **170 mq** (di cui 145,00 mq di superficie residenziale netta e 25,00 mq di superficie relativa ai tramezzi e alla muratura perimetrale).

8008

❖ **Lotto 2 – Fg. 9 p.lla 1076 sub 25**

▪ **Atti catastali ed identificativi**

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al Foglio n. 9 p.lla 1076 sub 25 Cat. A/2, cl. 3, 6,5 vani, R. € 604,25, piano 5;

▪ **Consistenza catastale:**

L'unità immobiliare presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di **118,00 mq** (di cui 102,43 mq di superficie residenziale netta e 15,57 mq di superficie relativa ai tramezzi, muratura perimetrale e vano scala).

- una *Superficie Lorda non Residenziale* composta da:

- ♦ Balcone con una sup. lorda pari a **4,57 mq**;
- ♦ Veranda con una sup. lorda pari a **3,48 mq**.

8008

❖ **Lotto 3 – Fg. 9 p.lla 329 sub 13**

▪ **Atti catastali ed identificativi**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al Foglio n. 9 p.lla 329 sub 13 Cat. A/2, cl. 1, vani 6, R. € 387,34, piano 2;

▪ **Consistenza catastale:**

L'unità immobiliare presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di **144,00 mq** (di cui 116,86 mq di superficie residenziale netta e 27,14

mq di superficie relativa ai tramezzi e alla muratura perimetrale).

- una *Superficie Non Residenziale Lorda* composta da:

♦ Balcone camera con una sup. lorda di 6,32 mq;

♦ Balcone cucina con una sup. lorda di 4,10 mq;

♦ Terrazza coperta con una sup. lorda di 15,00 mq.

☞☞☞

❖ Lotto 4 – Fg. 9 p.lla 987

▪ **Atti catastali ed identificativi**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al Foglio n. 9 p.lla 987 Cat. C/2, cl. 1, 28 mq, R. € 17,35, piano S1;

▪ **Consistenza catastale:**

L'immobile presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di 43,00 mq (di cui 30,00 mq di superficie residenziale netta e 13,00 mq di superficie relativa ai tramezzi e alla muratura perimetrale).

☞☞☞

❖ Lotto 5 – Fg. 9 p.lla 329 sub 14

▪ **Atti catastali ed identificativi**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al Foglio n. 9 p.lla 329 sub 14 Cat. C/2, cl. 2, 42 mq, R. € 32,54, piano 2;

▪ **Consistenza catastale:**

L'immobile presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di **61,75 mq** (di cui 47,94 mq di superficie residenziale netta e 13,81 mq di superficie relativa ai tramezzi e alla muratura perimetrale).

⌘⌘⌘

❖ **Lotto 6 – Fg. 9 p.lla 334 sub 1**

▪ **Atti catastali ed identificativi**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al **Foglio n. 9 p.lla 334 sub 1** Cat. A/5, cl. 3, vani 1, R. € 44,42, piano T;

▪ **Consistenza catastale:**

L'unità immobiliare presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di **30,80 mq** (di cui 23,97 mq di superficie residenziale netta e 6,83 mq di superficie relativa ai tramezzi e alla muratura perimetrale).

⌘⌘⌘

❖ **Lotto 7 – Fg. 9 p.lla 993 sub 2**

▪ **Atti catastali ed identificativi**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al **Foglio n. 9 p.lla 993 sub 2** Cat. C/2, cl. 5, 8 mq, R. € 10,33, piano T;

▪ **Consistenza catastale:**

L'immobile presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di **14,00 mq** (di cui 8,64 mq di superficie residenziale netta e 5,36 mq di superficie relativa ai tramezzi e alla muratura perimetrale).

8008

❖ **Lotto 8 – Fg. 9 p.lla 334 sub 5 e p.lla 993 sub 5**

▪ **Atti catastali ed identificativi**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al **Foglio n. 9 p.lla 334 sub 5 e p.lla 993 sub 5** Cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, R. € 121,37, piano T;

▪ **Consistenza catastale:**

L'unità immobiliare presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di **55,00 mq** (di cui 35,36 mq di superficie residenziale netta e 19,64 mq di superficie relativa ai tramezzi e alla muratura perimetrale).

8008

❖ **Lotto 9 – Fg. 9 p.lla 985**

▪ **Atti catastali ed identificativi**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al **Foglio n. 9 p.lla 985** Cat. C/6, cl. 2, 19 mq, R. € 15,70, piano T;

▪ **Consistenza catastale:**

L'immobile presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di **26,00 mq** (di cui 19,35 mq di superficie residenziale netta e 6,65 mq di superficie relativa ai tramezzi e alla muratura perimetrale).

☞☞☞

❖ **Lotto 10 – Fg. 9 p.lla 329 sub 6**

▪ **Atti catastali ed identificativi**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al **Foglio n. 9 p.lla 329 sub 6** Cat. C/6, cl. 2, 26 mq, R. € 15,70, piano T;

▪ **Consistenza catastale:**

L'unità immobiliare presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di **26,00 mq** (di cui 20,00 mq di superficie residenziale netta e 6,00 mq di superficie relativa ai tramezzi e alla muratura perimetrale).

☞☞☞

❖ **Lotto 11 – Fg. 9 p.lla 329 sub 10**

▪ **Atti catastali ed identificativi**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al **Foglio n. 9 p.lla 329 sub 10** Cat. A/2, cl. 1, vani 5,5, R. € 355,06, piano 1;

▪ **Consistenza catastale:**

L'unità immobiliare presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di **139,00 mq** (di cui 104,71 mq di superficie residenziale netta e 34,29 mq di superficie relativa ai tramezzi e alla muratura perimetrale).

- una *Superficie Non Residenziale Lorda* composta da:

♦ Balcone lato sud con una sup. lorda di **1,28 mq;**

♦ Balcone lato ovest con una sup. lorda di **9,32 mq;**

∞∞∞

❖ **Lotto 12 – Fg. 9 p.lla 1064 sub 3**

▪ **Atti catastali ed identificativi**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al **Foglio n. 9 p.lla 1064 sub 3** Cat. A/2, cl. 2, vani 1, R. € 37,70, piano T;

▪ **Consistenza catastale:**

L'unità immobiliare presenta:

- una *Superficie Lorda Residenziale* di **35,00 mq** (di cui 25,57 mq di superficie residenziale netta e 9,43 mq di superficie relativa ai tramezzi e alla muratura perimetrale).

∞∞∞

❖ **Lotto 13 – Fg. 9 p.lla 1073 sub 1 e p.lla 1074 sub 3**

▪ **Atti catastali ed identificativi**

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 108/2017



criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto 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. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. Il procedimento di stima analitico non viene applicato per i locali deposito e le unità residenziali, in quanto si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato: essendo i dati disponibili per i canoni di locazione generalmente di scarsa attendibilità, si preferisce evitare tale tipologia estimativa.

La stima verrà, pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, 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 dell'immobile e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato che è pari alla superficie lorda dell'immobile più la superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_c = S_L + x_i A_i$$

dove A_i sono le superfici degli accessori e x_i i coefficienti di ragguglio opportuni.

La superficie lorda è, in definitiva, la somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine.

∞∞∞∞∞

1. Riepilogo delle consistenze edilizie

Descritte le caratteristiche principali e il procedimento di valutazione si riassume qui di seguito la consistenza in metri quadrati di Superficie Lorda Vendibile. Applicando la seguente simbologia:

SL *Superficie Lorda*

SRL *Superficie Residenziale Lorda*

SNR *Superficie non Residenziale*

SNRL *Superficie non Residenziale Lorda*

Si ottiene:

❖ Lotto 1 – Fg. 9 p.lla 1076 sub 55

| | | |
|--------------------------------|-----|-----------|
| <u>Piano primo sottostrada</u> | SRL | 170,00 mq |
|--------------------------------|-----|-----------|

❖ Lotto 2 – Fg. 9 p.lla 1076 sub 25

| | | |
|---------------------|-----|-----------|
| <u>Piano quinto</u> | SRL | 118,00 mq |
|---------------------|-----|-----------|

| | | |
|--|---------------|---------|
| | SNRL(balcone) | 4,57 mq |
|--|---------------|---------|

| | | |
|--|---------------|---------|
| | SNRL(veranda) | 3,48 mq |
|--|---------------|---------|

❖ Lotto 3 – Fg. 9 p.lla 329 sub 13

| | | |
|----------------------|-----|-----------|
| <u>Piano secondo</u> | SRL | 144,00 mq |
|----------------------|-----|-----------|

Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) | PEC patrizio.attianese@ordingsa.it

SNRL(balc. camera) 6,32 mq

SNRL(balc. cucina) 4,10 mq

SNRL(terrazza) 15,00 mq

❖ **Lotto 4 – Fg. 9 p.lla 987**

Piano terra SRL 43,00 mq

❖ **Lotto 5 – Fg. 9 p.lla 329 sub 14**

Piano secondo SRL 61,75 mq

❖ **Lotto 6 – Fg. 9 p.lla 334 sub 1**

Piano terra SRL 30,80 mq

❖ **Lotto 7 – Fg. 9 p.lla 993 sub 2**

Piano sottostrada SRL 14,00 mq

❖ **Lotto 8 – Fg. 9 p.lla 334 sub 5 e p.lla 993 sub 5**

Piano terra SRL 55,00 mq

❖ **Lotto 9 – Fg. 9 p.lla 985**

Piano terra SRL 26,00 mq

❖ **Lotto 10 – Fg. 9 p.lla 329 sub 6**

Piano terra SRL 26,00 mq

❖ **Lotto 11 – Fg. 9 p.lla 329 sub 10**

Piano primo SRL 139,00 mq

SNRL(balcone sud) 1,28 mq

SNRL(balcone ovest) 9,32 mq

❖ **Lotto 12 – Fg. 9 p.lla 1064 sub 3**

Piano terra SRL 35,50 mq

❖ **Lotto 13 – Fg. 9 p.lla 1073 sub 1 e p.lla 1074 sub 3**

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 108/2017

94
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | |
|--------------------|----------------------------|----------|
| <u>Piano terra</u> | S _{RL} | 65,00 mq |
| <u>Piano primo</u> | S _{RL} | 34,00 mq |
| | S _{NRL(terrazzo)} | 27,00 mq |

(Si veda Allegato R: Individuazione lotti)

2. Indagini di mercato

Le indagini sono state effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle degli immobili oggetto di stima. Sono stati considerati i seguenti valori medi unitari riportati dalla Banca Dati Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate) e dal sito www.borsinoimmobiliare.it:

▪ **BANCA DATI IMMOBILIARE** (Agenzia Entrate - OMI)

Anno 2017 - primo semestre

Provincia Salerno – Comune di Pagani (SA)

Codice di zona: B1

Abitazioni civili: € 1000,00 – 1.250,00 per mq di S_{RL}

Abitazioni di tipo economico: € 780,00 – 1.100,00 per mq di

S_{RL}

Autorimesse: € 520,00 – 720,00 per mq di S_{RL}

Box: € 610,00 – 840,00 per mq di S_{RL}

(Si veda Allegato O: Quotazioni Banca Dati Immobiliare-

OMI)

▪ **BORSINO IMMOBILIARE** (www.borsinoimmobiliare.it)

Quotazioni e rendimenti dicembre 2017

Provincia Salerno – Comune di Pagani (SA)

Zona compresa tra la ss. 18 e la prov.le per Nocera Inferiore

Abitazioni civili: € 962,00 per mq di S_{RL}

Abitazioni di tipo economico: € 803,00 per mq di S_{RL}

Autorimesse: € 640,00 per mq di S_{RL}

Box: € 746,00 per mq di S_{RL}

Depositi e cantine: € 320,00 per mq di S_{RL}

(Si veda Allegato P: Quotazioni Borsino Immobiliare)

Mediando i risultati, prendendo in considerazione i valori riferiti al nuovo, per ciascuna delle destinazioni si ottengono le seguenti quotazioni in cifra tonda:

Abitazioni civili: € 1000,00 per mq di S_{RL}

Abitazioni di tipo economico: € 870,00 per mq di S_{RL}

Abitazioni di tipo ultrapopolare: € 500,00 per mq di S_{RL}

Autorimesse: € 630,00 per mq di S_{RL}

Box: € 735,00 per mq di S_{RL}

Depositi e cantine: € 320,00 per mq di S_{RL}

3. Valutazione

Per tener conto delle caratteristiche specifiche di ogni singolo immobile, occorrerà integrare i valori a metro quadrato utilizzando le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed intrinseche.

Nello specifico:

- Coefficienti di livello del piano:

Edifici con ascensore:

Oltre tre piani: **C = 0,98**

Edifici senza ascensore:

Primo piano: **C = 1,00**

Secondo piano: **C = 0,90**

- Coefficienti di svalutazione immobili locati:

Abitazioni soggette a equo canone: **C = 0,70**

- Coefficienti di età, qualità e stato dell'edificio:

Stato di manutenzione ottimo: **C = 0,70**

Stato di manutenzione buono: **C = 0,65**

Stato di manutenzione mediocre: **C = 0,60**

Stato di manutenzione pessimo: **C = 0,50**

- Coefficiente delle pertinenze:

Balconi scoperti: **C = 0,25**

Terrazze coperte: **C = 0,45**

Terrazze scoperte: **C = 0,25**

Verande: **C = 0,95**

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si ottiene:

❖ **Lotto 1 – Fg. 9 p.lla 1076 sub 55**

Piano primo sottostrada SRL 170,00 mq

$$V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = \text{€ } 320,00 * 0,50 = \text{€}/\text{mq } 160,00$$

$$S_c = S_L + x_i A_i = 170,00 \text{ mq}$$

$$V = V_{\text{medio unitario}} * S_C = \text{€/mq } 160,00 * 170,00 \text{ mq} =$$

$$= \underline{\underline{\text{€ } 27.200,00}}$$

▪ **Valore commerciale**

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al complesso immobiliare risulta pari a:

Piano primo sottostrada € 27.200,00

Totale Complesso Immobiliare **€ 27.200,00**

Pertanto, ponendolo in cifra tonda, il valore finale del bene sarà pari a:

€ 27.200,00

(diconsi euro ventisettemiladuecento/00)

oltre oneri di legge

➤ **Lotto 2 – Fg. 9 p.lla 1076 sub 25**

Piano quinto S_{RL} 118,00 mq

S_{NRL(balcone)} 4,57 mq

S_{NRL(veranda)} 3,48 mq

$$V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = \text{€ } 1000,00 * 0,98 * 0,70 * 0,70 = \text{€/mq}$$

$$480,20 \approx \text{€/mq } 480,00$$

$$S_C = S_L + x_i A_i = 118 + (4,57 * 0,25) + (3,48 * 0,95) = 122,45$$

$$\text{mq} \approx 123,00 \text{ mq}$$

$$V = V_{\text{medio unitario}} * S_C = \text{€/mq } 480,20 * 123,00 \text{ mq} =$$

= € 59.064,60

▪ **Valore commerciale**

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al complesso immobiliare risulta pari a:

Piano primo € 59.064,60

Totale Complesso Immobiliare € **59.064,60**

Per quanto esposto nella presente relazione di consulenza tecnica, l'aggiudicatario dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale, il cui costo si quantifica in € 1.000,00, costo da detrarre al valore dell'importo stimato.

Pertanto, ponendolo in cifra tonda, il valore finale del bene sarà pari a:

€ 58.000,00

(dicansi euro cinquantottomila/00)

oltre oneri di legge

∞∞∞∞

➤ **Lotto 3 – Fg. 9 p.lla 329 sub 13**

| | | |
|----------------------|--------------------|-----------|
| <u>Piano secondo</u> | SRL | 144,00 mq |
| | SNRL(balc.camera) | 6,32 mq |
| | SNRL(balc. cucina) | 4,10 mq |
| | SNRL(terrazza) | 15,00 mq |

 $V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = € 1000,00 * 0,90 * 0,70 = €/\text{mq } 630,00$



Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) | PEC patrizio.attianese@ordingsa.it

$$S_C = S_L + x_i A_i = 144 + (6,32 * 0,25) + (4,10 * 0,25) + (15 * 0,45) = 153,35 \text{ mq} \approx 153,00 \text{ mq}$$

$$V = V_{\text{medio unitario}} * S_C = \text{€/mq } 630,00 * 153,00 \text{ mq} = \\ = \text{€ } 96.390,00$$

Per quanto esposto nella presente relazione di consulenza tecnica, l'aggiudicatario dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale, il cui costo si quantifica in € 1.000,00, costo da detrarre al valore dell'importo stimato.

Pertanto, ponendolo in cifra tonda, il valore finale del bene sarà pari a:

€ 95.400,00

(diconsi euro novantacinquemilaquattrocento/00)

oltre oneri di legge

➤ **Lotto 4 – Fg. 9 p.lla 987**

Piano terra SRL 43,00 mq

$$V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = \text{€ } 320,00 * 0,60 = \text{€/mq } 192,00$$

$$S_C = S_L + x_i A_i = 43,00 \text{ mq}$$

$$V = V_{\text{medio unitario}} * S_C = \text{€/mq } 192,00 * 43,00 \text{ mq} = \\ = \text{€ } 8.256,00$$

Pertanto, ponendolo in cifra tonda, il valore finale del bene sarà pari a:

€ 8.200,00

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 108/2017

100;
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(diconsi euro ottomiladuecento/00)

oltre oneri di legge

€000

➤ **Lotto 5 – Fig. 9 p.lla 324 sub 14**

Piano secondo S_{RL} 61,75 mq

$$V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = € 870,00 * 0,50 = €/\text{mq } 435,00$$

$$S_C = S_L + x_i A_i = 61,75 \text{ mq}$$

$$V = V_{\text{medio unitario}} * S_C = €/\text{mq } 435,00 * 61,75 \text{ mq} =$$

$$= € 26.861,25$$

Pertanto, ponendolo in cifra tonda, il valore finale del bene sarà pari a:

€ 26.800,00

(diconsi euro ventiseimilaottocento/00)

oltre oneri di legge

€000

➤ **Lotto 6 – Fig. 9 p.lla 334 sub 1**

Piano terra S_{RL} 30,80 mq

$$V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = € 500,00 * 0,65 = €/\text{mq } 325,00$$

$$S_C = S_L + x_i A_i = 30,80 \text{ mq}$$

$$V = V_{\text{medio unitario}} * S_C = €/\text{mq } 325,00 * 30,80 \text{ mq} =$$

$$= € 10.010,00$$

$$V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = \text{€ } 870,00 * 0,60 = \text{€}/\text{mq } 522,00$$

$$S_C = S_L + x_i A_i = 55,00 \text{ mq}$$

$$V = V_{\text{medio unitario}} * S_C = \text{€}/\text{mq } 522,00 * 55,00 \text{ mq} = \text{€ } 28.710,00$$

Pertanto, ponendolo in cifra tonda, il valore finale del bene sarà

pari a:

€ 28.700,00

(diconsi euro ventottomilasettecento/00)

oltre oneri di legge

∞∞∞

➤ **Lotto 9 – Fg. 9 p.lla 985**

Piano terra S_{RL} 26,00 mq

$$V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = \text{€ } 735,00 * 0,60 = \text{€}/\text{mq } 441,00$$

$$S_C = S_L + x_i A_i = 26,00 \text{ mq}$$

$$V = V_{\text{medio unitario}} * S_C = \text{€}/\text{mq } 441,00 * 26,00 \text{ mq} = \text{€ } 11.466,00$$

Per quanto esposto nella presente relazione di consulenza tecnica, l'aggiudicatario dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale e alla redazione del tipo mappale, il cui costo si quantifica in € 3.000,00, costo da detrarre al valore dell'importo stimato.

Pertanto, il valore finale del bene sarà di **€ 8.466,00**, ponendolo

in cifra tonda pari a:

€ 8.400,00

(diconsi euro ottomilaquattrocento/00)

oltre oneri di legge

⊗⊗⊗

➤ **Lotto 10 – Fg. 9 p.lla 329 sub 6**

Piano terra S_{RL} 26,00 mq

$$V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = \text{€ } 735,00 * 0,60 = \text{€}/\text{mq } 441,00$$

$$S_C = S_L + x_i A_i = 26,00 \text{ mq}$$

$$V = V_{\text{medio unitario}} * S_C = \text{€}/\text{mq } 441,00 * 26,00 \text{ mq} = \text{€ } 11.466,00$$

Pertanto, ponendolo in cifra tonda, il valore finale del bene sarà
pari a:

€ 11.400,00

(diconsi euro undicimilaquattrocento/00)

oltre oneri di legge

⊗⊗⊗

➤ **Lotto 11 – Fg. 9 p.lla 329 sub 10**

Piano primo S_{RL} 139,00 mq

S_{NRL}(balcone sud) 1,28 mq

S_{NRL}(balcone ovest) 9,32 mq

$$V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = \text{€ } 1000,00 * 0,65 * 1,00 = \text{€}/\text{mq } 650,00$$

$$S_C = S_L + x_i A_i = 139,00 + (1,28 * 0,25) + (9,32 * 0,25) =$$

$$141,65 \text{ mq} \approx 142,00 \text{ mq}$$

$$V = V_{\text{medio unitario}} * S_C = \text{€/mq } 650,00 * 142,00 \text{ mq} = \text{€ } 92.300,00$$

Per quanto esposto nella presente relazione di consulenza tecnica, l'aggiudicatario dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale, il cui costo si quantifica in € 1.000,00, costo da detrarre al valore dell'importo stimato.

Pertanto, il valore finale del bene sarà pari a

€ 91.300,00

(diconsi euro novantunomilatrecento/00)

oltre oneri di legge

⊗⊗⊗

➤ **Lotto 12 – Fig. 9 p.lla 1064 sub 3**

Piano terra  SRL 35,50 mq

$$V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = \text{€ } 500,00 * 0,65 = \text{€/mq } 325,00$$

$$S_C = S_L + x_i A_i = 35,50 \text{ mq}$$

$$V = V_{\text{medio unitario}} * S_C = \text{€/mq } 325,00 * 35,50 \text{ mq} = \text{€ } 11.537,50$$

Per quanto esposto nella presente relazione di consulenza tecnica, l'aggiudicatario dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale, il cui costo si quantifica in € 1.000,00, costo da detrarre al valore dell'importo stimato.

Pertanto, il valore finale del bene sarà pari a € 10.537,50 e,

ponendolo in cifra tonda, pari a:

€ 10.500,00



(diconsi euro diecimilacinquecento/00)

oltre oneri di legge

⊘⊘⊘⊘

➤ **Lotto 13 – Fg. 9 p.lla 1073 sub 1 e p.lla 1074 sub 3**

Piano terra S_{RL} 65,00 mq

Piano primo S_{RL} 34,00 mq

S_{NRL(terrazzo)} 27,00 mq

 $V_{\text{medio unitario}} = V_c * C_i = € 870,00 * 0,65 = €/\text{mq } 565,50 \approx$

€/mq 565,00

$S_c = S_L + x_i A_i = 65,00 + 34,00 + (27,00 * 0,25) = 105,75 \text{ mq}$

$\approx 105,00 \text{ mq}$

$V = V_{\text{medio unitario}} * S_c = €/\text{mq } 565,00 * 105,00 \text{ mq} = €$

59.325,00

Pertanto, ponendolo in cifra tonda, il valore finale del bene

sarà pari a:

€ 59.300,00

(diconsi euro cinquantanovemilatrecento/00)

oltre oneri di legge

⊘⊘⊘⊘⊘⊘

4. Descrizione finale sintetica dei lotti

❖ **Lotto n. 1 – Fg. 9 p.lla 1076 sub 55**

Piena ed esclusiva proprietà su locale magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato di un Condominio sito in Pagani (SA), alla via A. Tortora n. 50, avente ingresso dal cortile interno del suddetto fabbricato a mezzo di apposita rampa. (S.U. 145,00 mq).

Il bene confina a Nord con strada privata, ad Ovest con terrapieno di via A. Tortora, a Sud-Ovest con altra ditta e a Sud-Est con area condominiale.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

- **Foglio n. 9 p.lla 1076 sub 55** Cat. C/2, cl. 5, 169 mq, R. € 218,20, piano S1;

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nella planimetria catastale.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di donazione e divisione del 29/05/1980 per Notaio Carlo Calabrese di Scafati, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno il 21/06/1980 ai nn. 15585 (reg. gen.) e nn. 13667 (reg. part.)

L'immobile si presenta ad oggi in un pessimo stato di manutenzione.

PREZZO BASE: **€ 27.200,00**

(diconsi euro ventisettemiladuecento/00)

❖ **Lotto n. 2 – Fg. 9 p.lla 1076 sub 25**

Piena ed esclusiva proprietà su appartamento ad uso residenziale ubicato al quinto piano di un condominio sito in Pagani (SA), alla via A. Tortora n. 50 int. 14 e con accesso dal cortile interno. Si compone di ingresso, dal quale si accede alla cucina con veranda sul lato est, al soggiorno con piccolo ripostiglio sul lato ovest e a nord alla zona notte costituita da due camere e bagno (S.U. circa 100,00 mq)

Il bene confina a Nord con strada privata, a Sud e ad Est con altra ditta e ad Ovest con via A. Tortora.

Ad oggi l'immobile è in locazione.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

- **Foglio n. 9 p.lla 1076 sub 25** Cat. A/2, cl. 3, 6,5 mq, R. € 604,25, piano 5.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 13/02/1990 per Notaio Carlo Calabrese di Scafati, (SA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno il 16/02/1990 ai nn. 4544 (reg. gen.) e con il successivo atto di compravendita in rettifica per Notaio Aniello Calabrese di Pagani (SA) del 19/07/2016 rep. n. 154290, trascritto presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari il 22/07/2016 ai nn. 29958 reg. gen. e 23308 reg. part. (rettifica per mero errore materiale in luogo alla data di nascita dell'acquirente).

L'immobile presenta la seguente classe energetica:

Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 108/2017



❖ **Lotto n. 3- Fg. 329 sub 13**

Piena ed esclusiva proprietà su appartamento con i relativi lastrici Solari di copertura posto al secondo piano di un fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 20. L'accesso all'immobile avviene da un portone prospiciente via A. Tortora. L'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, ripostiglio e terrazza coperta, quest'ultima con accesso sia dalla cucina con balconcino esclusivo e successiva scaletta in ferro e sia attraverso il pianerottolo posto tra la rampa di scala che parte dal piano primo e la successiva rampa di scala che porta al detto appartamento al secondo piano. (S.U. circa 117,00 mq oltre circa 25 mq di superficie netta non residenziale)

Il bene confina a Nord e a Sud con altra ditta, ad Est con cortile interno e ad Ovest con via A. Tortora.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

- **Foglio n. 9 p.lla 329 sub 13** Cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, R. € 387,34, piano 2;

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 22/12/2000 per Notaio Aniello Calabrese di Pagani (SA), nn. 35810 reg. gen. e 28121 reg. part., trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno il 29/12/2000 ai nn. 35810 reg. gen. e ai nn. 28121 reg. part.

L'immobile presenta la seguente classe energetica:

- **p.lla 329 sub 13**: classe "D";

❖ **Lotto n. 4 - Fg. 9 p.lla 987**

Piena ed esclusiva proprietà su locale al piano terra con accesso da via A. Tortora n. 20 e successivo cortile interno, nonché locale cantinato seminterrato a cui si accede dall'interno del detto piccolo locale al piano terra tramite scaletta interna. (S.U. 30,00 mq).

Il bene confina a Nord con cortile interno, a Sud con altra ditta, ad Est e ad Ovest con stessa ditta.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

➤ **Foglio n. 9 p.lla 987** Cat. C/2, cl. 1, 28 mq, R. € 17,35, piano T-S1;

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 30/01/2001 per Notaio Aniello Calabrese di Pagani (SA), nn. 2746 reg. gen. e 2228 reg. part.

PREZZO BASE: **€ 8.200,00**

(diconsi euro ottomiladuecento/00)



❖ **Lotto n. 5 - Fg. 9 p.lla 329 sub 14**

Piena ed esclusiva proprietà su locale sottotetto al secondo piano di un fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 20, suddiviso in due ambienti e piccolo disimpegno, con ingresso dalla prima porta a destra per chi, salendo le scale, giunge sul ballatoio del piano. (S.U. circa 48,00 mq). Tetto in eternit.

Il bene confina a Nord con altra ditta, a Sud con gabbia scale e cortile interno, ad Ovest con stessa ditta e ad Est con altra ditta e cortile interno.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

- **Foglio n. 9 p.lla 329 sub 14** Cat. C/2, cl. 2, 42 mq, R. € 32,54, piano 2;

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 31/03/2008 per Notaio Aniello Calabrese di Pagani (SA), nn. 140276, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno il 15/04/2008 ai nn. 15323 reg. gen e 10618 reg. part.

PREZZO BASE: **€ 26.800,00**

(diconsi euro ventiseimilaottocento/00)



❖ **Lotto n. 6 - Fg. 9 p.lla 334 sub 1**

Piena ed esclusiva proprietà su locale al piano terra di un fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora, avente ingresso su via Tortora, composto da un vano e piccolo bagno. (S.U. circa 24,00 mq)

Il bene confina a Nord e ad Est con altra ditta, a Sud con androne condominiale e ad Ovest con via Tortora.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

- **Foglio n. 9 p.lla 334 sub 1** Cat. A/5, cl. 3, vano 1, R. € 44,42, piano T;

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 12/11/2001 per Notaio Aniello Calabrese di Pagani (SA), nn. 115194, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Salerno il 23/11/2001 ai nn. 33545 reg. gen e 25478 reg. part.

L'immobile presenta la seguente classe energetica:

- p.lla 334 sub 1: classe "E";

PREZZO BASE: **€ 9.000,00**

(diconsi euro novemila/00)

❖ **Lotto n. 7 - Fg. 9 p.lla 993 sub 2**

Piena ed esclusiva proprietà su piccola cantina con accesso dall'androne condominiale su via A. Tortora n. 20 mediante pochi scalini. (S.U. circa 8,00 mq)

Il bene confina a Nord, Ovest ed Est con altra ditta e a Sud con androne condominiale.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

- **Foglio n. 9 p.lla 993 sub 2** Cat. C/2, cl. 5, 8 mq, R. € 10,33, piano S1;

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 29/12/1995 per Notaio Carlo Calabrese di Scafati (SA), nn. 197417, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 08/01/1996 ai nn. 721 reg. gen e 649 reg. part.

PREZZO BASE: **€ 2.200,00**

(diconsi euro duemiladuecento/00)



❖ **Lotto n. 8 - Fg. 9 p.lla 334 sub 5 e p.lla 993 sub 5**

Piena ed esclusiva proprietà su locale al piano terra con accesso dal cortile interno del fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 20 e composto da cucina, wc e camera da letto. (S.U. circa 35 mq).

Il bene confina a Nord, Ovest ed Est con altra ditta e ad Est con cortile interno.

Ad oggi l'immobile è locato.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

- **Foglio n. 9 p.lla 334 sub 5 e p.lla 993 sub 5** Cat. A/4, cl. 2, vani 2,5, R. € 121,37, piano T;

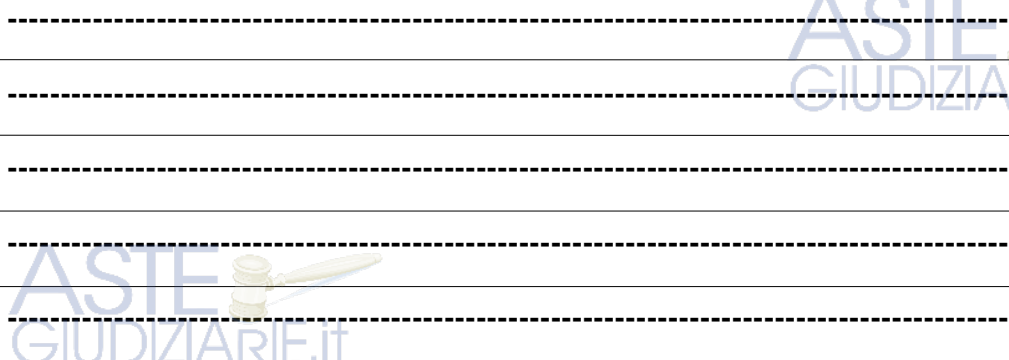
Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 29/12/1995 per Notaio Carlo Calabrese di Scafati (SA), nn. 197417, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 08/01/1996 ai nn. 721 reg. gen e 649 reg. part.

L'immobile presenta la seguente classe energetica:

- p.lla 334 sub 5 e 993 sub 5: classe "E";

PREZZO BASE: **€ 28.700,00**

(diconsi euro ventottomilasettecento/00)



❖ **Lotto n. 9 - Fg. 9 p.lla 985**

Piena ed esclusiva proprietà su box/garage al piano terra con accesso da via A. Tortora n. 20 attraverso l'androne e successivo cortile interno, ubicato in fondo a destra per chi entra da detto cortile. Box pavimentato e con muri perimetrali allo stato grezzo.

(S.U. circa 19,00 mq)

Il bene confina a Nord con cortile interno, a Sud ed est con altra ditta e ad Ovest con stessa ditta.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

➤ **Foglio n. 9 p.lla 985** Cat. C/6, cl. 2, 19 mq, R. € 15,70, piano T;

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 22/09/1995 per Notaio Carlo Calabrese di Scafati (SA), nn. 197324, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 27/09/1995 ai nn. 25731 reg. gen e 20578 reg. part.

PREZZO BASE: **€ 8.400,00**

(diconsi euro ottomilaquattrocento/00)



❖ **Lotto n. 10 - Fg. 9 p.lla 329 sub 6**

Piena ed esclusiva proprietà su locale al piano terra di un fabbricato sito in Pagani (SA) alla via Tortora n. 18. Immobile dotato di piccolo bagno situato nell'angolo sud-est dello stesso.

Il bene confina a Nord con via A. Tortora, a Sud con la gabbia scale del condominio, ad ovest con altra ditta e ad Est con l'androne condominiale.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

➤ **Foglio n. 9 p.lla 329 sub 6** Cat. C/6, cl. 2, 26 mq, R. € 15,70, piano T;

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 02/02/1995 per Notaio Carlo Calabrese di Scafati (SA), nn. 197135, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 18/02/1995 ai nn. 4967 reg. gen e 3989 reg. part.

PREZZO BASE: **€ 11.400,00**

(diconsi euro undicimilaquattrocento/00)



❖ **Lotto n. 11 - Fg. 9 p.lla 329 sub 10**

Piena ed esclusiva proprietà su appartamento al piano primo del fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 20 con accesso sulla destra del ballatoio salendo la rampa di scale.

L'unità immobiliare si compone di ingresso con piccolo ripostiglio, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno. (S.U. circa 105 mq). Ad esso è annesso, inoltre, un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala del condominio.

Il bene confina a Nord con altra ditta, a Sud con gabbia scale e altra ditta, ad Ovest con via A. Tortora e ad Est con altra ditta e cortile interno.

Ad oggi risulta essere in comodato d'uso gratuito.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

- **Foglio n. 9 p.lla 329 sub 10** Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R. € 355,06, piano 1;

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 02/02/1995 per Notaio Carlo Calabrese di Scafati (SA), nn. 197135, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 18/02/1995 ai nn. 4967 reg. gen e 3989 reg. part.

L'immobile presenta la seguente classe energetica:

- **p.lla 329 sub 10**: classe "D";

PREZZO BASE: € 91.300,00

(diconsi euro novantunomilatrecento/00)

❖ **Lotto n. 12 - Fg. 9 p.lla 1064 sub 3**

Piena ed esclusiva proprietà su piccolo appartamento al piano rialzato con accesso dal cortile interno di un fabbricato sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 42. Si compone di cucina, piccolo bagno e camera da letto. (S.U. circa 26,00 mq)

Il bene confina a Nord con cortile interno, a Sud, Est ed ovest con altra ditta.

Ad oggi risulta locato.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

➤ **Foglio n. 9 p.lla 1064 sub 3** Cat. A/5, cl. 2, vani 1, R. € 37,70, piano T;

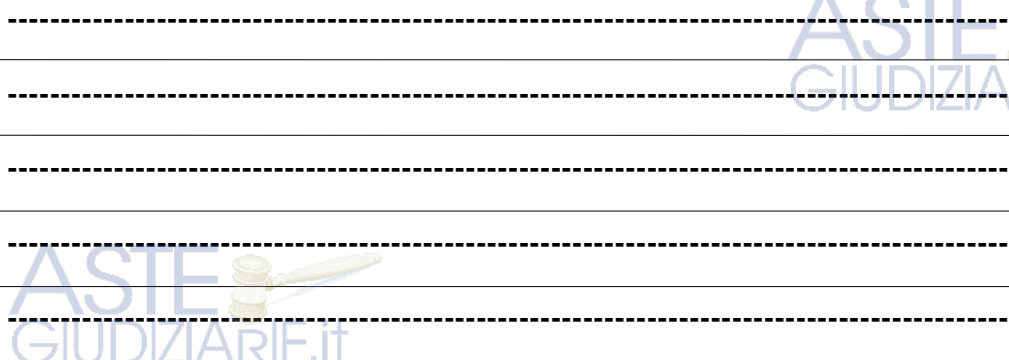
Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 23/03/1994 per Notaio Carlo Calabrese di Scafati (SA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 29/03/1994 ai nn. 8101reg. gen e 6297 reg. part.

L'immobile presenta la seguente classe energetica:

➤ p.lla 1064 sub 3: classe "G";

PREZZO BASE: € 10.500,00

(diconsi euro diecimilacinquecento/00)



❖ **Lotto n. 13 - Fg. 9 p.lla 1073 sub 1 e p.lla 1074 sub 3**

Piena ed esclusiva proprietà su appartamento sito in Pagani (SA) alla via A. Tortora n. 44 con accesso anche dal cortile interno ad est del fabbricato. Immobile su due livelli collegati da scala interna, composto da ingresso/soggiorno, ripostiglio, camera da letto, cucina e bagno al piano terra, e una camera, disimpegno, wc e terrazzo scoperto di circa 25 mq al piano primo. (S.U. circa 64 mq)

Il bene confina a Nord con altra ditta, a Sud con androne, ad Ovest con via A. Tortora e ad est con corte comune ed altra ditta.

Ad oggi risulta locato.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Pagani (SA) al:

- **Foglio n. 9 p.lla 1073 sub 1 e p.lla 1074 sub 3** Cat. A/3, cl. 2, vani 5, R. € 477,72, piano T-1;

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 23/03/1994 per Notaio Carlo Calabrese di Scafati (SA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 29/03/1994 ai nn. 8101 reg. gen e 6297 reg. part.

L'immobile presenta la seguente classe energetica:

- p.lla 1073 sub 1 e 1074 sub 3: classe "E";

PREZZO BASE: **€ 59.300,00**

(diconsi euro cinquantanovemilatrecento/00)

ΣΟΟΟΟΣ

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n. 123 (centoventitre) pagine dattiloscritte, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Si allegano direttamente alla presente relazione:

- Allegato A: Verbali di accesso;
- Allegato B: Documentazione fotografica;
- Allegato C: Rilievi metrici;
- Allegato D: Certificazione notarile;
- Allegato E: Atti di compravendita;
- Allegato F: EDM;
- Allegato G: Planimetrie catastali;
- Allegato H: Visure storiche per immobili;
- Allegato I: Estratto di matrimonio;
- Allegato L: Accesso atti Agenzia delle Entrate;
- Allegato M: Accesso libro cessione fabbricati Comando di Polizia Municipale di Pagani (SA);
- Allegato N: Titoli autorizzativi;
- Allegato O: Quotazioni Banca Dati Immobiliare (OMI);
- Allegato P: Quotazioni Borsino Immobiliare;
- Allegato Q: Ricevute Attestazioni di Prestazione Energetica;
- Allegato R: Individuazione lotti;



Studio Tecnico Attianese

dott. ing. Patrizio Attianese

via Alcide de Gasperi 8 – Pagani (SA) | PEC patrizio.attianese@ordingsa.it

- Allegato S: Copia ricevute a mezzo PEC e R1 dell'invio dell'elaborato peritale alle parti in causa.



Pagani, 23.12.2017

Il Consulente Tecnico



dott. ing. Patrizio ATTIANESE



Tribunale di Nocera Inferiore – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 108/2017

123
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

