CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

RELAZIONE PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA N. Re n. 11/2020
CONTRO
[redacted]

PROMOSSA DA:
[redacted]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Troisi Maria
Custode giudiziario. Avv. Rosanna Angrisani
Prossima Udienza: 10/10/2023
Creditori intervenuti:

I beni consistono nella Piena Proprietà di:

Lotto unico costituito da:
Immobile 1: Immobile a destinazione abitativa *sito in Angri alla Via Canneto II n°10 distinto al N.C.E.U. al* ***Foglio 6 particella n.1439 sub.3, Piano 1, categoria A/3****;*
Immobile 2: Immobile a destinazione deposito *sito in Angri alla Via Canneto II n°10 distinto al N.C.E.U. al* ***Foglio 6*** *al* ***Foglio 6 particella n.1439 sub.2, Piano T, categoria C/2****;*
Immobile 3: Immobile a destinazione abitativa *sito in Angri alla Via Canneto II n°10 distinto al N.C.E.U. al* ***Foglio 6*** *al* ***Foglio 6 particella n.1439 sub.4, Piano T, categoria A/3****;*

Prossima udienza: 10/10/2023

Quota pignorata: 100% Piena Proprietà

Valore Lotto unico : 179.000,00€

Data giuramento Esperto: 16/02/2023

Data Udienza: 10/10/2023

Data deposito: 01/09/2023

L'Esperto stimatore
Dott. Arch. Maria Russo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI SALERNO
ARCHITETTO MARIA RUSSO
ALBO N. 2333

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

Ill.mo Giudice Delegato della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), sottopongo alla Sua attenzione la presente relazione sommariamente riepilogata dall'indice sottoindicato:

INDICE

Premessa e quesiti		*p. 4*
Svolgimento operazioni peritali		*p. 5*
Controllo preliminare- verifica documentazione ex art. 567 c.p.c		*p.6-7*
Quesito n. 1	*Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*	*p.8-10*
Quesito n. 2	*Identificazione e descrizione dei lotti oggetto di stima*	*p.11-25*
Quesito n. 3	*Identificazione catastale dei beni pignorati*	*p.35-36*
Quesito n. 4	*Schemi sintetico-descrittivo dei lotti*	*p.34-36*
Quesito n. 5	*Ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato*	*p.37*
Quesito n. 6	*Regolarità edilizia- urbanistica del bene pignorato*	*p.37-38*
Quesito n. 7	*Stato di possesso attuale dell'immobile*	*p.39*
Quesito n. 8	*Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*	*p.39*
Quesito n. 9	*Verifica collocazione del bene su suolo demaniale*	*p.40*
Quesito n. 10	*Verificare esistenza di pesi od oneri di altro tipo*	*p.40*
Quesito n. 11	*Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso*	*p.40*
Quesito n. 12	*Valutazione dei beni*	*p.40-45*
Quesito n. 13	*Eventuale valutazione di quota indivisa*	*p.4*
Quesito n. 14	*Certificazioni di stato civile e regime patrimoniale del debitore*	*p.45*
Conclusioni		*p.46*

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1	**Documentazione fotografica**
Allegato 2	**Rilievi metrici e grafici dello stato dei luoghi**
Allegato 3	**Verbale operazioni peritali**
Allegato 4	**Documentazione catastale**
Allegato 5	**Cartografie e mappe satellitari**
Allegato 6	**Atto di donazione del Notaio D'Antonio Emilia di Montesano sulla Marcellana (SA) del 15/10/1999 Rep. N 488 trascritto a Salerno il 05/11/1999 ai n.ri 32021/24224.**
Allegato 7	**Successione di morte n.192 Vol 205- data di registrazione 08/08/2006**
Allegato 8	**Grafici difformità catastali**
Allegato 9	**Certificati ufficio anagrafe e stato civile**
Allegato 10	**Documentazione urbanistico-edilizia**
Allegato 11	**Documentazione indagini di mercato**
Allegato 12	**Invio relazione peritale alle parti: ricevuta raccomandata e consegne pec**

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

PREMESSA E QUESITI

Con decreto di nomina del 15.02.2023 il GIUDICE DELL'ESECUZIONE nominava la sottoscritta arch. Maria RUSSO, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.2333 nonché all'Albo dei CTU del Tribunale di Nocera Inferiore, **Esperto stimatore nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare N. Rge 11/2020** promossa da [redacted] contro il sig. [redacted], ed assegnava il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 10/10/2023 per il deposito dell'elaborato peritale. La sottoscritta ha accettato l'incarico prestando giuramento telematico in data 16/02/2023, e ha svolto le dovute indagini al fine di rispondere ai quesiti indicati dal G.E. nella SEZIONE A del decreto di nomina e che si riportano di seguito:

Quesito n. 1: ***Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ⅓; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.***

Quesito n. 2: ***Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

Quesito n. 3: ***Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

Quesito n. 4: ***Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.***

Quesito n. 5: ***Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.***

Quesito n. 6: ***Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.***

Quesito n. 7: ***Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***

Quesito n. 8: ***Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

Quesito n. 9: ***Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***

Quesito n. 10: ***Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo***

Quesito n. 11: ***Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.***

Quesito n. 12: ***Procedere alla valutazione dei beni.***

Quesito n. 13: ***Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.***

Quesito n. 14: ***Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.***

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Esperto stimatore – CTU - ha compiuto le necessarie indagini preliminari ed ha reperito la documentazione necessaria dagli uffici Anagrafe e Stato Civile, l'Agenzia del Territorio, Studio notarile, Uffici dell'Agenzia delle Entrate, e l'U.t. del Comune di Angri.

Ha inoltre svolto le dovute indagini di mercato presso agenzie immobiliari della zona. Ha eseguito, unitamente al custode giudiziario Avv. Rosanna Angrisani l'accesso ai luoghi, come di seguito specificato:

- UNICO ACCESSO avvenuto in data 15 marzo 2023, ore 16:30 presso gli immobili pignorati siti in Angri (SA) alla Via Canneto II n°10. *(V. Allegato 3)*

Al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario ed il creditore procedente [redacted] Non erano presenti i debitori esecutati.

In fase di sopralluogo la sottoscritta ha proceduto ad un'ispezione visiva dei luoghi ed ha effettuato un rilievo grafico e fotografico degli immobili pignorati consistenti in:

1) Immobile a destinazione abitativa sito in Angri (SA) alla Via Canneto II n°10 distinto al N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 6 P.lla 1439 sub.3, piano 1, categoria A/3;
2) Immobile a destinazione abitativa sito in Angri (SA) alla Via Canneto II n°10 distinto al N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 6 P.lla 1439 sub.2, piano T, categoria C/2;
3) Immobile a destinazione abitativa sito in Angri (SA) alla Via Canneto II n°10 distinto al N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 6 P.lla 1439 sub.4, piano T, categoria A/3;

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

La sottoscritta ha provveduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. entro gg 30 dall'accettazione dell'incarico, analizzando la seguente documentazione contenuta nel fascicolo telematico:

1. ***Nota di trascrizione pignoramento***	SI ✓	NO
2. ***Certificato catastale attuale***	SI ✓	NO
3. ***Certificato ipotecario***	SI ✓	NO
4. ***Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)***	SI	NO ✓
5. ***Certificato storico ventennale***	SI ✓	NO
6. ***Partita catastale***	SI ✓	NO
7. ***Certificato stato civile***	SI	NO ✓
8. ***Avviso ai creditori iscritti***	SI ✓	NO
9. ***Avviso ai comproprietari***	SI	NO ✓

Non ci sono altri comproprietari

L'art. 567 comma 2 c.p.c. riporta che:

"*Il creditore che richiede la vendita deve provvedere,* ***entro sessanta giorni dal deposito del ricorso****, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*"

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/01/2020; la documentazione relativa alla perizia ipocatastale è stata depositata in data 03/03/2020, per cui entro il termine di sessanta giorni satbilito dall'art.567 c.2 c.p.c.

Dalla consultazione del fascicolo telematico della presente procedura esecutiva si evince che il creditore non ha depositato il certificato di Stato Civile dell'esecutato.

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

La sottoscritta ha proceduto all'acquisizione dei certificati di Stato civile dei debitori esecutati.

Dal certificato anagrafico di stato civile [redacted] risulta di stato libero.

Dal certificato anagrafico di stato civile [redacted] risulta coniugato con [redacted] a [redacted] Dal relativo estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio si evince che con atto del Notaio A. Vitelli in data 25/01/91 i coniugi [redacted] scelsero il regime di separazione dei beni a norma dell'art 162, c.2 del c.c.

(V. Allegato 9).

La documentazione che forma il fascicolo telematico della presente procedura si ritiene completa ed idonea per cui si procede alla risposta ai quesiti posti dal G.e..

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

RISPOSTA AL QUESITO

-1-

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Identificazione dei diritti reali

Allo stato attuale i diritti reali sugli immobili pignorati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di:

1. atto di donazione del Notaio D'Antonio Emilia di Montesano sulla Marcellana (SA) del 15/10/1999 Rep. N 488 trascritto a Salerno il 05/11/1999 ai n.ri 32021/24224. (Per gli immobili pignorati distinti in N.C.E.U. al F.6 P.lla 1439 sub.2 e sub 4) *(V. Allegato 6).*
2. Successione di morte n.192 Vol 205- data di registrazione 08/08/2006 (Per l'immobile pignorato distinto in N.C.E.U. al F.6 P.lla 1439 sub.3) *(V. Allegato 7).*

Nello specifico trattasi di **piena proprietà (per la quota di 1000/1000) degli immobili pignorati,** come di seguito identificati.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Dai dati desunti dall'atto di pignoramento si evince che **i n°3 immobili** pignorati consistono in:

Immobile 1. **Unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Angri (SA)** alla Via Canneto II n°10 **distinto al N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 6 P.lla 1439 sub.3, piano T, categoria A/3 intestato a** [redacted]

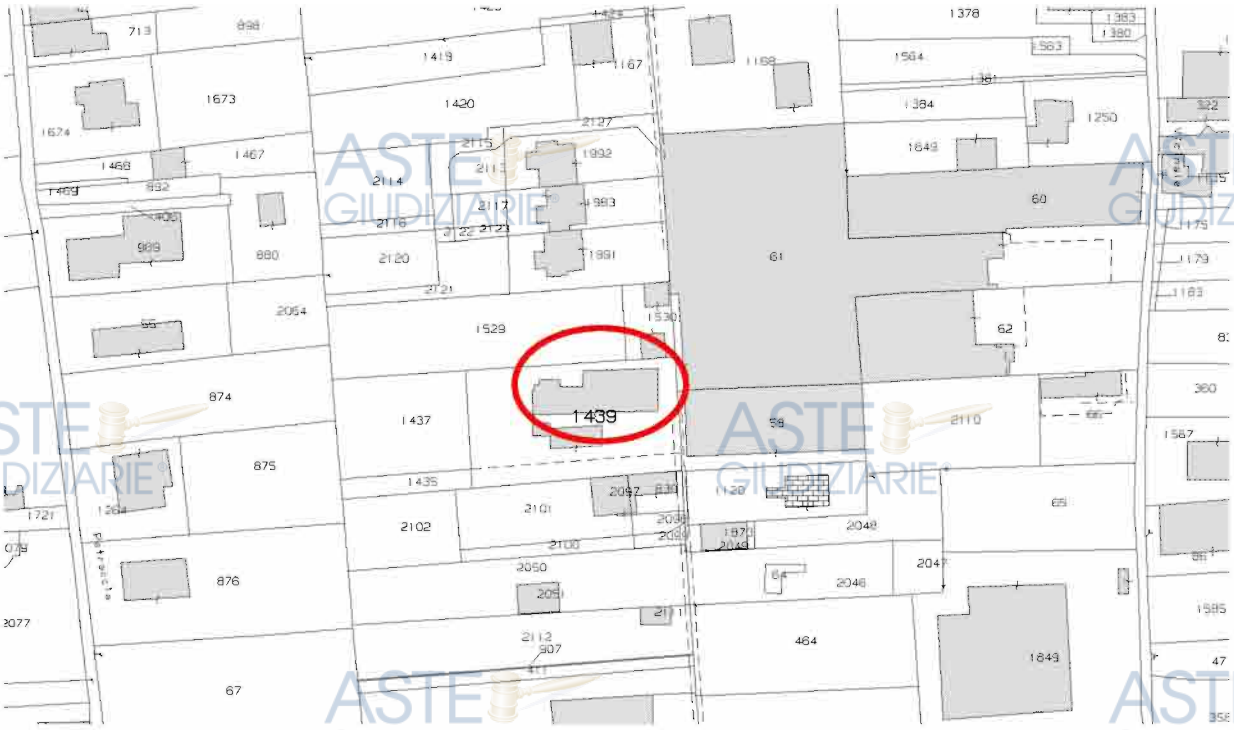
Immobile 2. **Unità immobiliare a destinazione deposito sita in Angri (SA)** alla Via Canneto II n°10 **distinto in N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 6 P.lla n.1439 sub.2, piano T, cat. C/2; intestato a** [redacted]

Immobile 3. **Unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Angri (SA)** alla Via Canneto II n°10 **distinto in N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 6 P.lla n.1439 sub.4, piano 1, cat. A/3; intestato a** [redacted]

I dati catastali attuali (comune censuario, foglio particella e subalterno) coincidono con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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



Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione immobili pignorati -Allegato 5-

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale con indicazione immobili pignorati - Allegato 5-

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

Con il sopralluogo effettuato in data 15.03.2023 è stata rilevato quanto segue:

Immobile 1. La consistenza e la distribuzione interna dell'unità immobiliare a destinazione abitativa rilevata è coincidente con quella indicata nella planimetria catastale.

Immobile 2. La consistenza e la distribuzione interna dell'unità immobiliare a destinazione deposito è coincidente con quella indicata nella planimetria catastale, ad eccezione di un piccolo locale w.c. posto a nord del vano scala.

Immobile 3. La consistenza e la distribuzione interna dell'unità immobiliare a destinazione abitativa rilevata è coincidente con quella indicata nella planimetria catastale.

V.si risposta al quesito 3 e V.si Allegato 7

Formazione dei lotti

Analizzate le caratteristiche dei beni pignorati ed in particolar modo lo stato conservativo in cui versano che impone la necessità di un intervento di ristrutturazione "pesante" e/o di demolizione e ricostruzione, che coinvolga l'intero fabbricato, **si costituisce un Unico Lotto di vendita** e nello specifico:

LOTTO UNICO: Immobile1-2-3

Fabbricato a prevalente destinazione abitativa sito in Angri (SA) con circostante corte esterna alla Via Canneto II Traversa snc - **distinto al N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 6 P.lla 1439 sub.3, categoria A/3, piano T, al foglio 6 P.lla 1439 sub.2, categoria C/2, piano T e al foglio 6 P.lla 1439 sub.4, categoria A/3, piano 1;** confinante a nord con lotto di terreno di altra proprietà (Foglio 6 P.lla 1529 e 1530), ad est Con Via Canneto II Traversa, a sud in parte unità immobiliare di altra ditta e relativa corte esterna (Foglio 6 P.lla 1439 sub.1) ed in parte con lotto di terreno di altra ditta (Foglio 6 P.lla 2101) e ad ovest con lotto di terreno di altra proprietà (Foglio 6 P.lla 1437).

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA

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

RISPOSTA AL QUESITO

- 2 -

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

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO

LOTTO N°1-LOTTO UNICO: Immobili 1-2-3 -PIENA PROPRIETA'-

Immobile 1. **Unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Angri (SA)** alla Via Canneto II n°10 **distinto al N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 6 P.lla 1439 sub.3, piano T, categoria A/3 intestato a** [redacted] **il** [redacted]

Immobile 2. **Unità immobiliare a destinazione deposito sita in Angri (SA)** alla Via Canneto II n°10 **distinto in N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 6 P.lla n.1439 sub.2, piano T, cat. C/2; intestato a** [redacted]

Immobile 3. **Unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Angri (SA)** alla Via Canneto II n°10 **distinto in N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 6 P.lla n.1439 sub.4, piano 1, cat. A/3; intestato a** [redacted]

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO 1

Planimetria stato dei luoghi

(così come risultante dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo in data 15/03/2023)

PLANIMETRIA GENERALE
con indicazione coni ottici

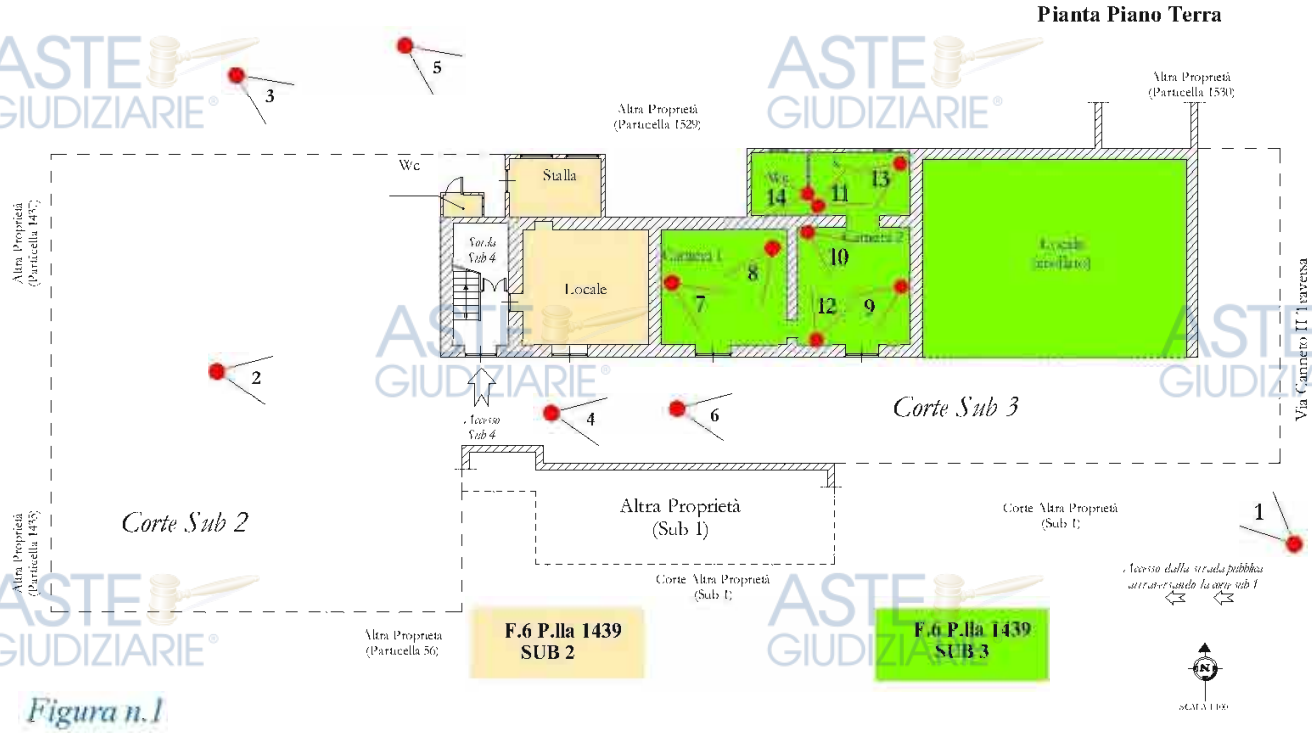


Figura n.1

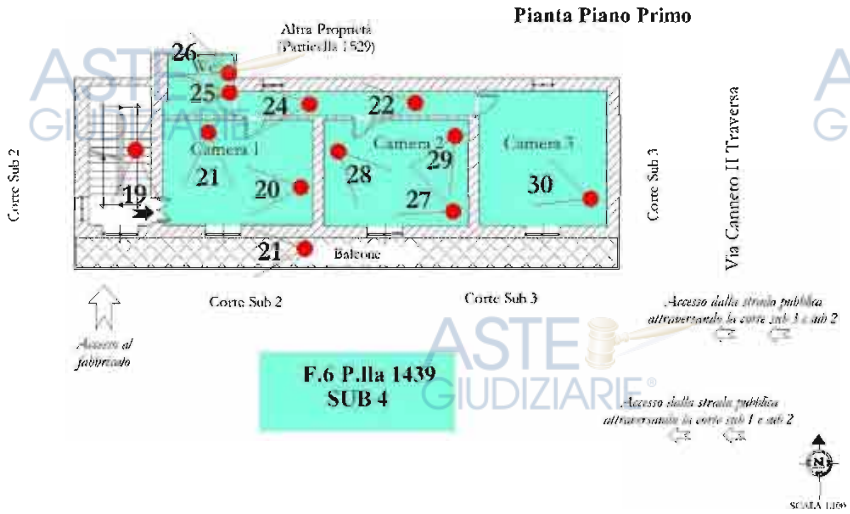


Figura n.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SI

Documentazione fotografica

***Foto 1**. Vista da Via Canneto II Traversa*

***Foto 2**. Vista lato sud-ovest*

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONI

Foto 7

Foto 8

Foto 9

Foto 10

Foto 11

Foto 12

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

Foto 13

Foto 14

Foto 15.

Foto 16. *Balcone lato nord*

Foto 17. *Vista interna vano scala*

Foto 18. *Vista interna vano scala*

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONI

Foto 19. *Accesso all'u.i. al piano primo*

Foto 20.

Foto 21.

Foto 22.

Foto 23.

Foto 24.

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

Foto 25. W.c.

Foto 26. W.c.

Foto 27.

Foto 28.

Foto 29.

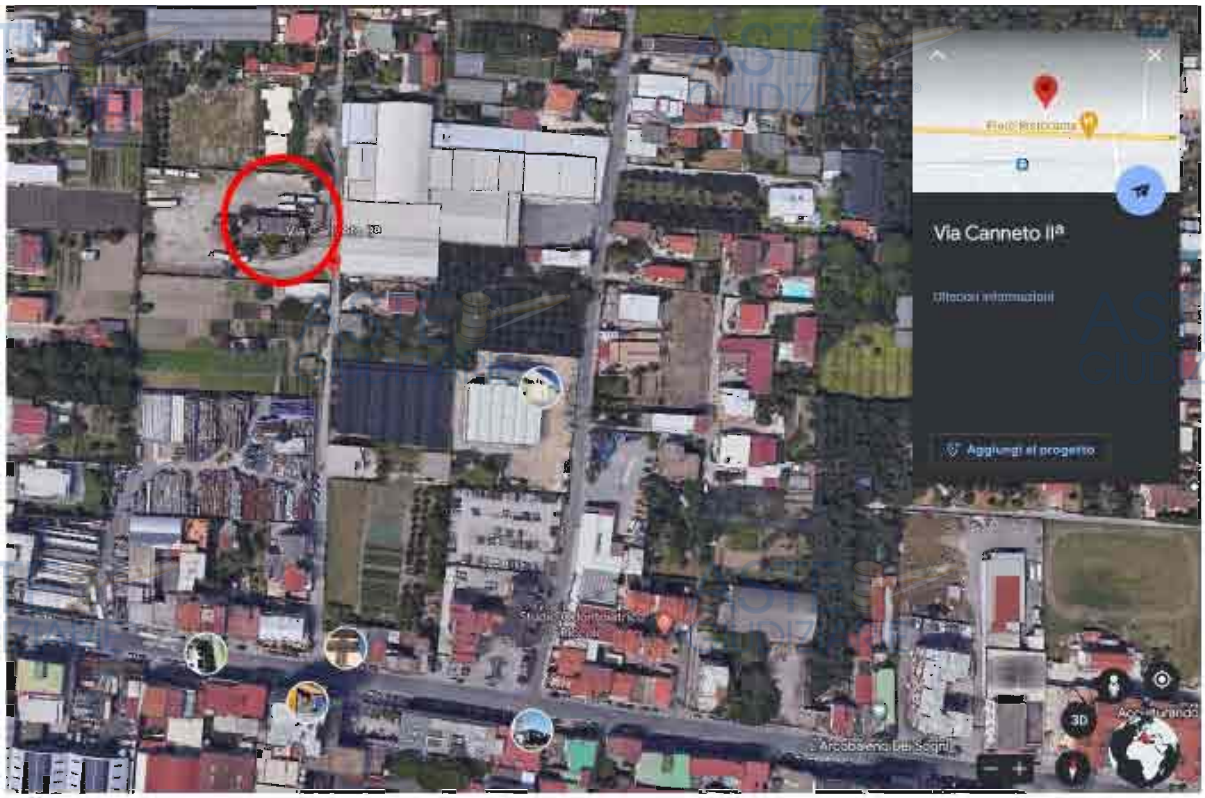
Foto 30.

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONI

Descrizione materiale degli immobili pignorato e del loro contesto urbano

Gli immobili pignorati fanno parte di un ex fabbricato rurale ante '67 sito in una zona periferica del comune di Angri posta a nord della Strada Statale 18, nei pressi dell'industria conserviera '[redacted]', caratterizzata da una diffusa edilizia residenziale su aree a prevalente destinazione agricola.



La zona in oggetto è costituita da un edilizia variegata e priva di un disegno urbanistico organico. Tuttavia è ben collegata ai servizi e alle arterie principali e pertanto discretamente appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTR

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva versa in uno stato di totale abbandono e risulta disabitato da anni così come si desume osservando il suo stato conservativo ed il modo in cui alcuni arbusti hanno letteralmente invaso sia gli spazi esterni che alcuni ambienti interni.

1.

2.

3.

4

5.

6

Il fabbricato catastalmente è costituito da 3 unità immobiliari (immobile 1, immobile 2 e immobile 3) distinte in N.C.E.U. del Comune di Angri al Foglio 6 P.lla 1439 sub.2-3 e 4

L' immobile 1 (F. 6 P.lla 1439 sub. 3) è costituito da una camera 1 di mq 28,30 e da una camera 2 di mq 26,10 con accesso diretto dalla corte esterna di mq 140,00, dalla camera 2 si accede ad un cucinino di mq12,5 e all'annesso locale w.c. di mq 6,50. Adiacente alla parete est della camera 2 c'è un ex locale deposito, attualmente a cielo aperto, privo sia della copertura che della parete di chiusura meridionale.

L' immobile 2 (F. 6 P.lla 1439 sub. 2) è costituito da un locale deposito di mq 28,30 con accesso da una corte esterna di mq 410,00 e da una stalla di mq 10,20 oltre un piccolo locale w.c. di mq 1,7 non collegati direttamente con il vano principale ed aventi accesso

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC

dal lato nord della corte esterna.

L' immobile 3 (F. 6 P.lla 1439 sub. 4) è costituito da una camera 1 di mq 24,40, da una camera 2 di mq 23,60 , da una camera 3 di mq 26,30, un disimpegno di mq 8,90 , un locale w.c. di mq 6,10 e da un balcone lato sud di mq 24 ed ha accesso attraverso un corpo scala posto ad ovest del fabbricato ed avente portoncino di accesso prospiciente la corte esterna dell'immobile 2 (F. 6 P.lla 1439 sub. 2) .

Il fabbricato pignorato versa in un totale stato di abbandono ed è caratterizzato da finiture e materiali di rivestimento di indubbia vetustà e di mediocre fattura. La facciata meridionale ed orientale è intonacata e tinteggiata mentre la parete a nord e quella ad ovest sono privi di intonaco e finitura esterna. La pavimentazione al piano terra è con mattonelle in monocottura e presenta decori geometrici. Le porte di accesso ai locali terranei sono del tipo a doppia anta in legno munite di serratura e presentano degli scuri interni in legno laccati color crema.

I locali al piano terra presentano pareti e succieli intonacati e tinteggiati di colore bianco, ma in pessime condizioni conservative in quanto presentano ammaloramenti e distacchi dell'intonaco. Anche il solaio interpiano presenta fenomeni di degrado materico: l'intonaco distaccato in più parti mostra la struttura del solaio sottostante con putrelle arrugginite e tavelloni ammalorati.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, e si presentano fortemente deteriorati.

I locali al piano primo sono anch'essi in pessime condizioni manutentive: Le pareti risultano ricoperte da parati ed i succieli, intonacati e tinteggiati di colore bianco, presentano ammaloramenti e distacchi dell'intonaco. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo.

Pessime le condizioni conservative generali che impongono un intervento di ristrutturazione che coinvolga l'intero involucro edilizio.

(V.si foto 1-2-3-4-5-6)

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

Determinazione della superficie commerciale (Sc) dell'Immobile 1-2-3- Lotto Unico-

La Superficie Commerciale (nel rispetto delle indicazioni del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, poi recepite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) viene calcolata come somma della Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda

A_i : Superfici degli accessori xi :

Coeff cienti diragguaglio

Nel caso specifico si avrà:

Superficie Commerciale (Sc)

Sc = Superficie lorda Immobile 1+ 20% Superficie Immobile 2+ Superficie lorda Immobile 3 +25% balcone +(10% S.corte n.1 per in primi 25mq+5% corte n.1 per la restante superficie)+ (10% S.corte n.2 per in primi 25mq+5% corte n.2 per la restante superficie)+ (10% S.corte l.c. per in primi 25mq+5% corte per la restante superficie)

Sc = 94,5 mq+20% 51 mq+ 114 mq+25% 24,00+(10% 25mq+5% 385 mq)+(10% 25 mq+5% 115,00mq)+ (10% 25mq+5% 84 mq)=

Sc = 94,5mq+ 17,85 mq+ 114 mq+6,00+(2,5mq+19,25 mq)+(2,5 mq+5,75mq)+ (2,5mq+3,69 mq)+ = 269,05mq

$$S_{commerciale} = S_c = 269,05 \ mq$$

Di seguito è riportata una tabella riepilogativa delle superfici utilizzate ai fini del calcolo della

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

superficie commerciale:

Superfici	Ai (mq)	xi
Superficie lorda Immobile 1 F.6 P.lla 1439 sub.3	94,50	100%
Superficie lorda Immobile 3 F.6 P.lla 1439 sub.4	114,00	100%
Balcone	24,00	25%
Corte sub.2	410,00	10% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)
Corte sub.3	140,00	10% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)
Ex Locale crollato	109,00	10% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)
Superficie lorda Immobile 2 F.6 P.lla 1439 sub.2 Cantine/locali accessori (Non collegati ai vani principali	51,00	20%

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e specificata nella presente perizia nonché negli elaborati grafici.

(Figura n.3 ed Allegato 2)

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

Planimetria stato dei luoghi

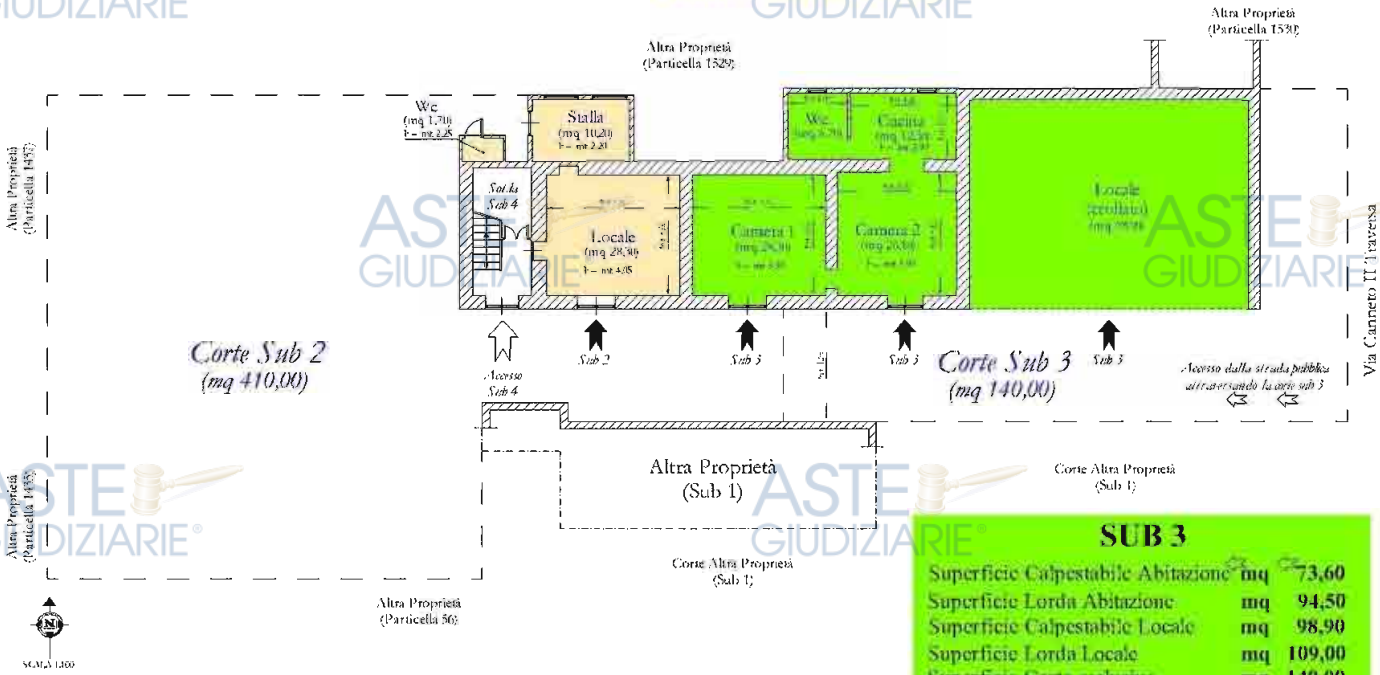
(così come risultante dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo in data 15/03/2023)

PLANIMETRIA GENERALE
Via Canneto II Traversa snc
84012 Angri (SA)
N.C.E.U. Foglio 6 Part. 1439 Sub 2 Ctg C/2
Sub 3 Ctg A/3
40°45'00.6"N 14°34'38.4"E

SUB 2

Superficie Calpestabile	mq	40,20
Superficie Lorda	mq	51,00
Superficie Corte esclusiva	mq	410,00

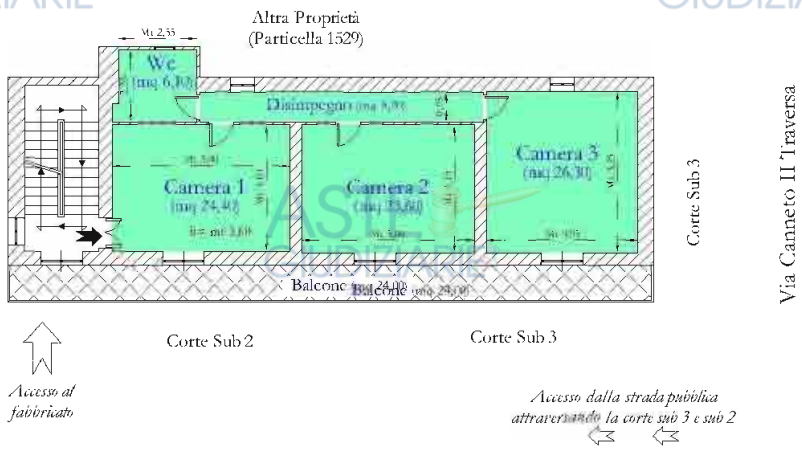
Pianta Piano Terra



SUB 3

Superficie Calpestabile Abitazione	mq	73,60
Superficie Lorda Abitazione	mq	94,50
Superficie Calpestabile Locale	mq	98,90
Superficie Lorda Locale	mq	109,00
Superficie Corte esclusiva	mq	140,00

Pianta Piano Primo



SUB 4

Superficie Calpestabile	mq	89,30
Superficie Lorda	mq	114,00
Superficie Balcone	mq	24,00

Figura n.3

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATUR

Lotto 1- Lotto Unico-

Immobile 1- 2- 3

Tipologia	**Fabbricato a prevalente destinazione abitativa (ex fabbricato rurale)**
Indirizzo	Angri (SA) Via Canneto II Traversa snc
Dati catastali	N.C.E.U. del Comune di Angri : Foglio 6 P.lla n.1439 sub.2, piano T, cat. C/2; foglio 6 P.lla 1439 sub.3, piano T, categoria A/3; foglio 6 P.lla 1439 sub.4, piano 1, categoria A/3
Confini	Confina a nord con lotto di terreno di altra proprietà (Foglio 6 P.lla 1529 e 1530), ad est Con Via Canneto II Traversa, a sud in parte unità immobiliare di altra ditta e relativa corte esterna (Foglio 6 P.lla 1439 sub.1) ed in parte con lotto di terreno di altra ditta (Foglio 6 P.lla 2101) e ad ovest con lotto di terreno di altra proprietà (Foglio 6 P.lla 1437).
Accessi	Dalla Via Canneto II Traversa si accede alle corti esterne degli immobili pignorati attraverso le quali si accede ai locali terranei attraverso porte a doppia anta in legno e ai locali al piano primo attraverso un corpo scala.
Superfici	La superfice commerciale è pari a 277,43 mq ***S_c =277,43 mq***
Descrizione e caratteristiche	**L' immobile 1** (F. 6 P.lla 1439 sub. 3) è costituito da una camera 1 di mq 28,30 e da una camera 2 di mq 26,10 con accesso diretto dalla corte esterna di mq 140,00, dalla camera 2 si accede ad un cucinino di mq12,5 e all'annesso locale w.c. di mq 6,50. Adiacente alla parete est della camera 2 c'è un ex locale deposito, attualmente a cielo aperto, privo sia della copertura che della parete di chiusura meridionale. **L' immobile 2** (F. 6 P.lla 1439 sub. 2) è costituito da un locale deposito di mq 28,30 con accesso da una corte esterna di mq 410,00 e da una stalla di mq 10,20 oltre un piccolo locale w.c. di mq 1,7 non collegati direttamente con il vano principale ed aventi accesso dal lato nord della corte esterna. **L' immobile 3** (F. 6 P.lla 1439 sub. 4) è costituito da una camera 1 di mq 24,40, da una camera 2 di mq 23,60 , da una camera 3 di mq 26,30, un disimpegno di mq 8,90 , un locale w.c. di mq 6,10 e da un balcone lato sud di mq 24 ed ha accesso attraverso un corpo scala posto ad ovest del fabbricato ed avente portoncino di accesso prospiciente la corte esterna dell'immobile 2 (F. 6 P.lla 1439 sub. 2) . I locali al piano terra presentano pareti e succieli intonacati e tinteggiati di colore bianco, ma in pessime condizioni conservative in quanto presentano ammaloramenti

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	e distacchi dell'intonaco. Anche il solaio interpiano presenta fenomeni di degrado materico: l'intonaco distaccato in più parti mostra la struttura del solaio sottostante con putrelle arrugginite e tavelloni ammalorati. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, e si presentano fortemente deteriorati. I locali al piano primo sono anch'essi in pessime condizioni manutentive: Le pareti risultano ricoperte da parati ed i succieli, intonacati e tinteggiati di colore bianco, presentano ammaloramenti e distacchi dell'intonaco. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo.
Stato di possesso	Piena Proprietà
Stato di occupazione	Libero
Stato manutentivo	Pessimo lo stato manutentivo Il fabbricato pignorato versa in un totale stato di abbandono ed è caratterizzato da finiture e materiali di rivestimento di indubbia vetustà e di mediocre fattura. La facciata meridionale ed orientale è intonacata e tinteggiata mentre la parete a nord e quella ad ovest sono privi di intonaco e finitura esterna.
Certificato energetico	Non rinvenuta

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

RISPOSTA AL QUESITO

-3-

Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

PLANIMETRIA CATASTALE Immobile 1

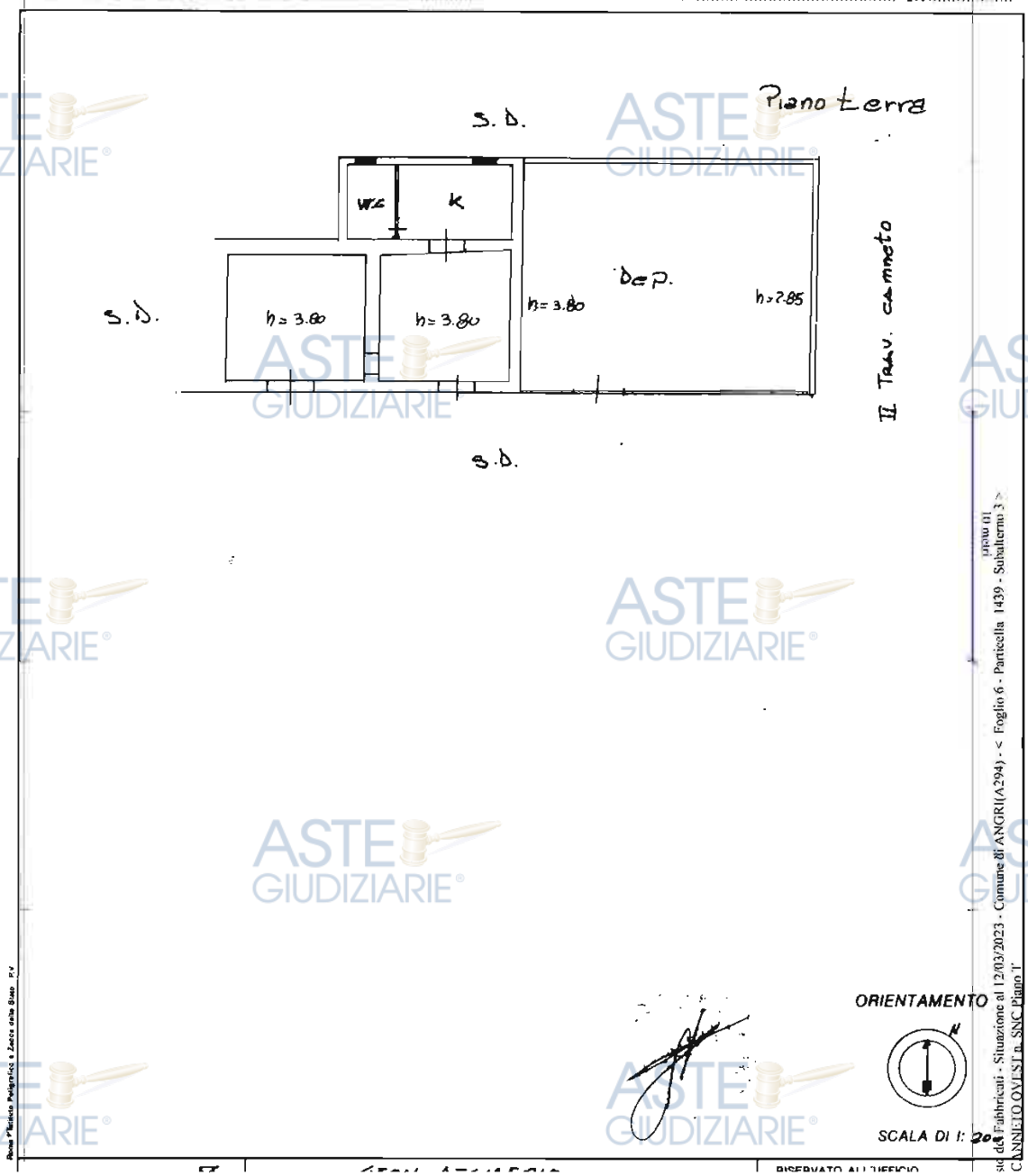
Data presentazione: 19/04/1999 - Data: 12/03/2023 - n. T134715 - Richiedente: RSSMRA79E58G230C

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ANGRI via CANNETO II° TRAV. civ.



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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC

Situazione attuale Immobile 1: F.6 P.lla 1439 sub.3

Dalle indagini catastali effettuate (V.si visura storica catastale- scheda catastale ed estratto di mappa – Allegato 4 a-), in merito all'immobile 1 pignorato, si evince la seguente identificazione catastale:

DATI CATASTALI:

Foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA)

Mappale: P.lla 1439 sub.3

Categoria: *A/3*

Classe 1

Consistenza 4,5 vani

Superficie catastale 124mq

Rendita € 371,85

Intestato a: [redacted]

Risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Storia Catastale

Dalla visura storica per immobile effettuata in data 12/03/2023 *(vedi all.4a)* si evince la seguente storia catastale:

- Variazione del 26/02/2016 Variazione toponomastica
- Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Costituzione del 19/04/1999

Le variazioni sopra citate non hanno comportato modifiche alla consistenza materiale dell'immobile 1

DIFFORMITA' CATASTALI

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

Immobile 1

Dal sopralluogo effettuato in data 15.05.2023 non sono state riscontrate incongruenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione del locale deposito lato est che allo stato attuale risulta parzialmente crollato.

PLANIMETRIA CATASTALE – STRALCIO-

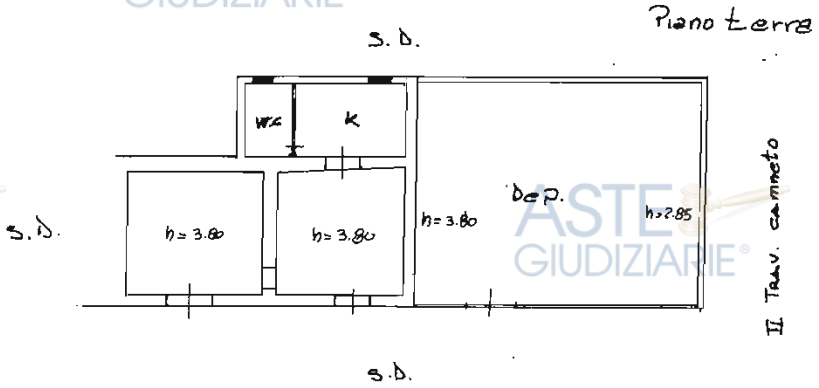


Figura 4. Stralcio Planimetria catastale

SOVRAPPOSIZIONE STATO ATTUALE DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE

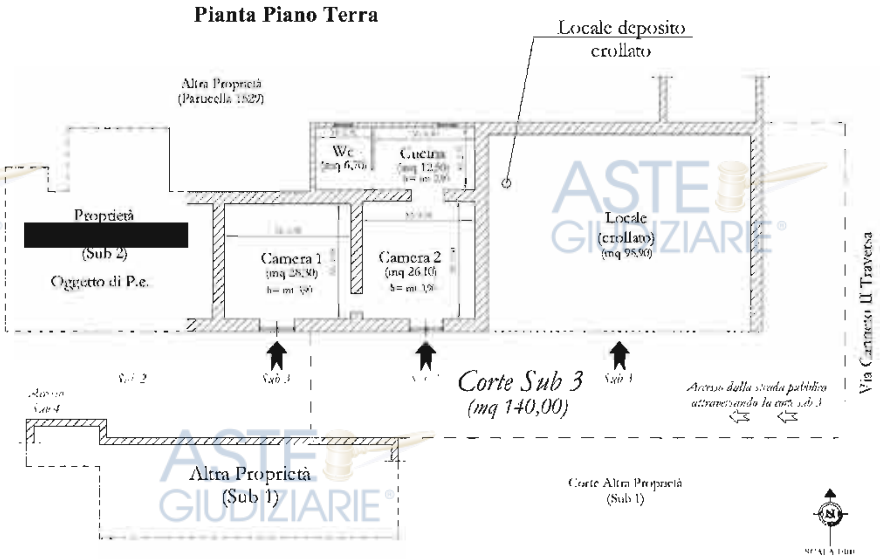


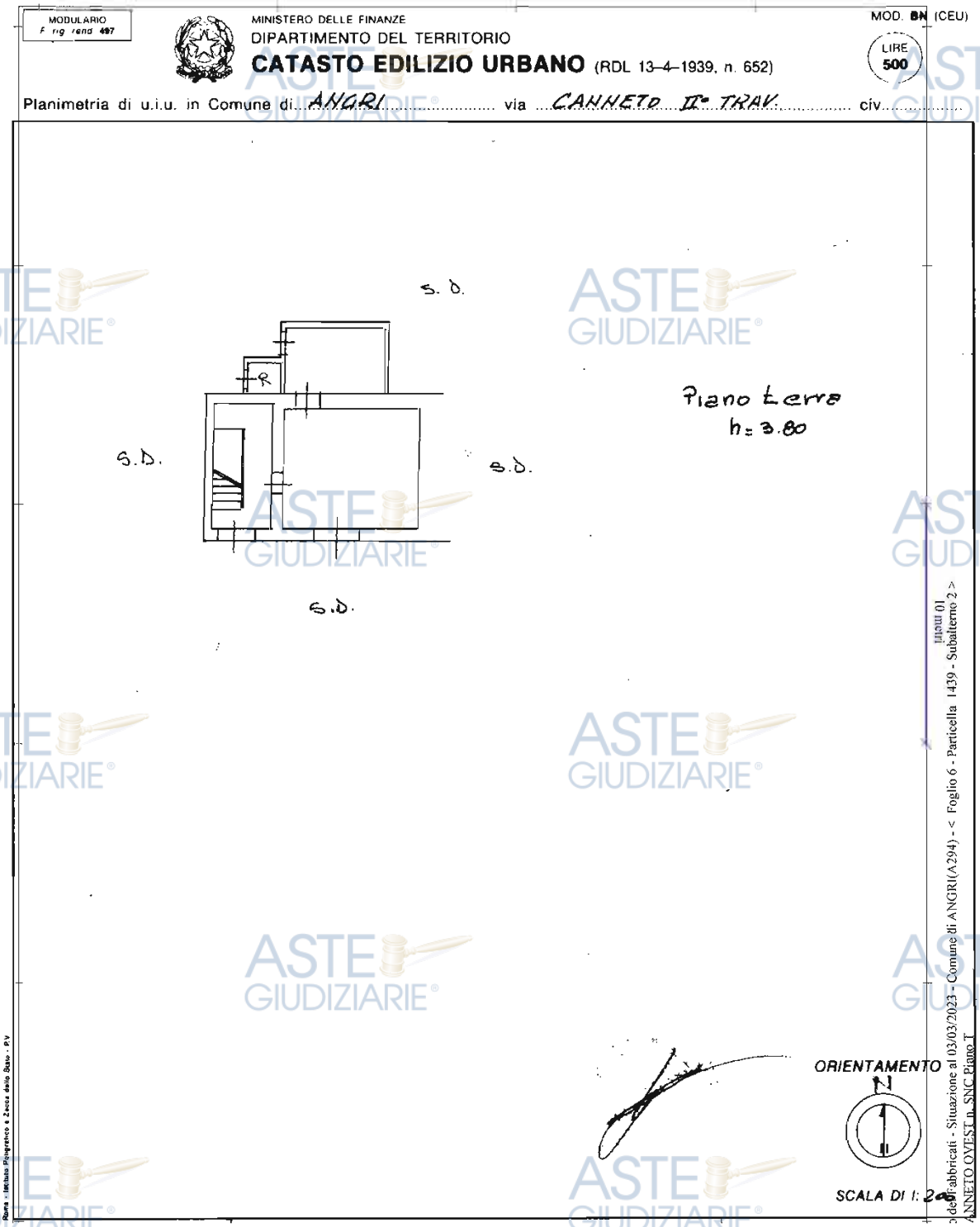
Figura 5. Planimetria stato attuale dei luoghi con indicazione locale deposito crollato

Nella Figura 4 e nella Figura 5 si riporta, per maggiore chiarezza, un confronto visivo tra la planimetria catastale depositata al Catasto e quella disegnata dalla sottoscritta con l'ausilio dello strumento CAD e risultante dalle ispezioni e misurazioni effettuate sui luoghi

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONI

PLANIMETRIA CATASTALE Immobile 2



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONI

Situazione attuale Immobile 2: F.6 P.lla 1439 sub.2

Dalle indagini catastali effettuate (V.si visura storica catastale- scheda catastale ed estratto di mappa – Allegato 4 b-), in merito all'immobile 2 pignorato, si evince la seguente identificazione catastale:

DATI CATASTALI:

Foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA)

Mappale: P.lla 1439 sub.2

Categoria: *C/2*

Classe 5

Consistenza 41 mq

Superficie catastale 62mq

Rendita € 52,94

Intestato a: [redacted] – *nuda proprietà 1000/1000*
[redacted] *usufrutto 1000/1000**

Risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Storia Catastale

Dalla visura storica per immobile effettuata in data 12/03/2023 *(vedi all.4 b)* si evince la seguente storia catastale:

- Variazione del 26/02/2016 Variazione toponomastica
- Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Costituzione del 19/04/1999

Le variazione sopra citate non hanno comportato modifiche alla consistenza materiale dell'immobile 2

* [redacted] *mamma dei debitori esecutati, è deceduta in data 10/08/2005*

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

DIFFORMITA' CATASTALI

Immobile 2

Dal sopralluogo effettuato in data 15.03.2023 è stata riscontrata una lieve discordanza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e consistente in un piccolo locale w.c. rinvenuto sulla parete nord del corpo scala in sostituzione del locale ripostiglio a ridosso della stalla.

PLANIMETRIA CATASTALE **PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

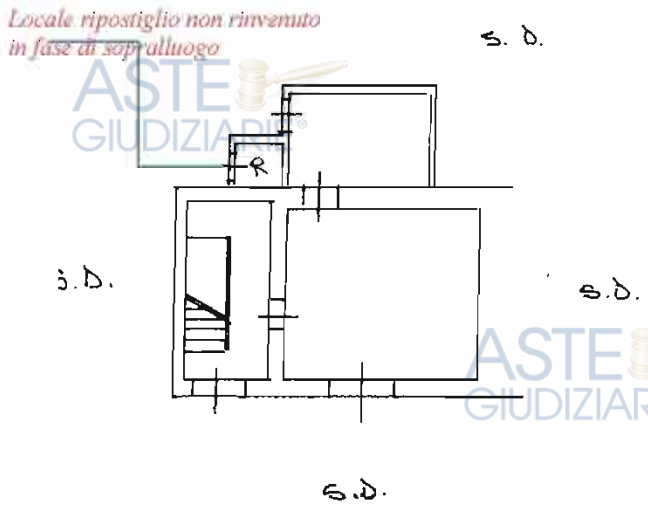


Figura 6 Stralcio Planimetria catastale

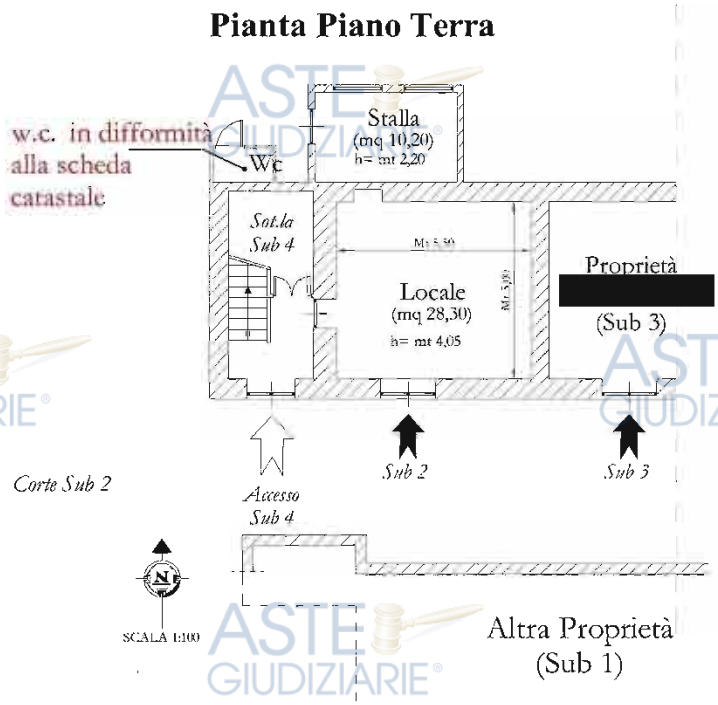


Figura 7. Planimetria stato attuale dei luoghi con annotazioni difformità catastali

Nella Figura 6 e nella Figura 7 si riporta, per maggiore chiarezza, un confronto visivo tra la planimetria catastale depositata al Catasto e quella disegnata dalla sottoscritta con l'ausilio dello strumento CAD e risultante dalle ispezioni e misurazioni effettuate sui luoghi, in cui è stata annotata la lieve difformità riscontrata.

Al fine di eliminare le riscontrate difformità catastali negli immobili 1,2 e 3, nonché al fine di adeguare le schede catastali allo stato dei luoghi successivo agli interventi di ripristino dello stato legittimo (V.i risposta al quesito 6) sarà necessario effettuare variazioni catastale con procedura DOCFA. Per la suddetta pratica si stima preliminarmente un costo pari ad € 1.000,00 (diconsi 1000/00 euro)

PLANIMETRIA CATASTALE Immobile 3

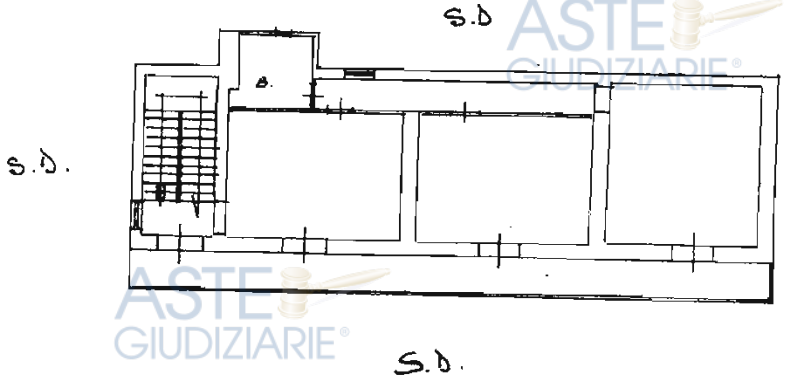
Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MODULARIO F. rig. rend 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ANGRI via CANNETO II° TRAV. civ.



ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2023 - Comune di ANGRI(A294) - < Foglio 6 - Particella 1439 - Subalterno 4 >
CANNETO OVEST n. SNC Piano 1

Dichiarazione di N.C. Compilata dal GEOM. ANGRI

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONI

Situazione attuale Immobile 3: F.6 P.lla 1439 sub.4

Dalle indagini catastali effettuate (V.si visura storica catastale- scheda catastale ed estratto di mappa – Allegato 4 b-), in merito all'immobile 3 pignorato, si evince la seguente identificazione catastale:

DATI CATASTALI:

Foglio 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA)

Mappale: P.lla 1439 sub.4

Categoria: *A/3*

Classe 1

Consistenza 5 vani

Superficie catastale 125 mq

Rendita € 413,17

Intestato a: [redacted] – *nuda proprietà 1000/1000*

[redacted] – *usufrutto 1000/1000**

Risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Storia Catastale

Dalla visura storica per immobile effettuata in data 12/03/2023 *(vedi all.4 b)* si evince la seguente storia catastale:

- Variazione del 26/02/2016 Variazione toponomastica
- Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Costituzione del 19/04/1999

Le variazione sopra citate non hanno comportato modifiche alla consistenza materiale dell'immobile 3

* [redacted], *mamma dei debitori esecutati, è deceduta in data 10/08/2005*

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

DIFFORMITA' CATASTALI

Immobile 3

Dal sopralluogo effettuato in data 15.03.2023 non sono state riscontrate discordanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale .

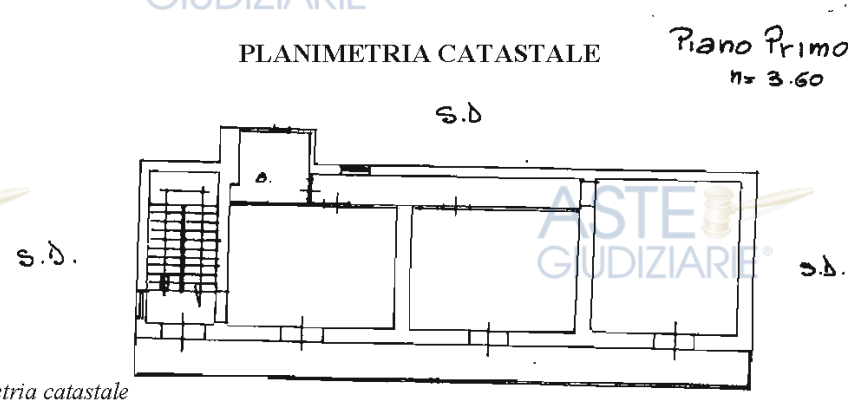


Figura 8 Stralcio Planimetria catastale

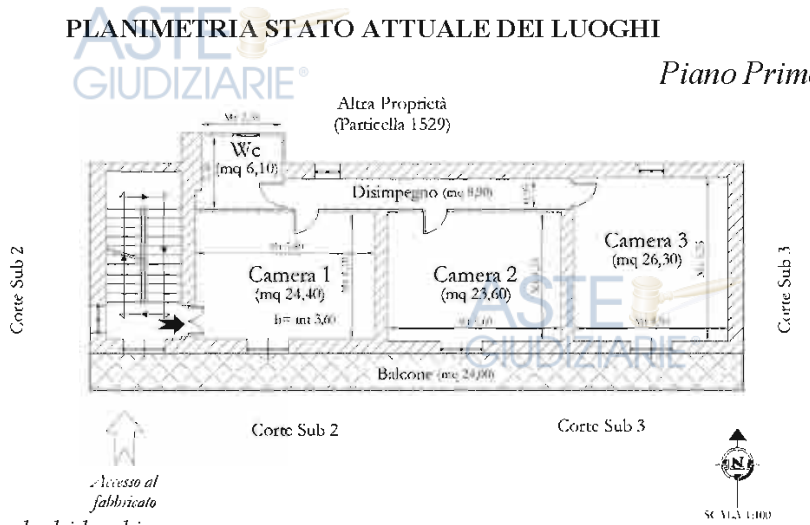


Figura 9. Planimetria stato attuale dei luoghi

Nella Figura 8 e nella Figura 9 si riporta, per maggiore chiarezza, un confronto visivo tra la planimetria catastale depositata al Catasto e quella disegnata dalla sottoscritta con l'ausilio dello strumento CAD e risultante dalle ispezioni e misurazioni effettuate sui luoghi, in cui è stata annotata la lieve difformità riscontrata.

Al fine di eliminare le riscontrate difformità catastali negli immobili 1,2 e 3, nonché al fine di adeguare le schede catastali allo stato dei luoghi successivo agli interventi di rispristino dello stato legittimo (V.i risposta al quesito 6) sarà necessario effettuare variazioni catastale con procedura DOCFA. Per la suddetta pratica si stima preliminarmente un costo pari ad € 1.000,00 (diconsi mille/00 euro)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC

RISPOSTA AL QUESITO
-4-

Procedere alla predisposizione di schemi sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un ex fabbricato rurale a prevalente destinazione residenziale sito in Angri (SA) , alla Via Canneto II Traversa s.n.c. realizzato ante '67 ed attualmente disabitato e versante in totale stato di abbandono.

L'accesso al fabbricato avviene dalla Via Canneto II Traversa e corti esterne agli immobili pignorati.

Il fabbricato catastalmente è costituito da 3 unità immobiliari (immobile 1, immobile 2 e immobile 3) distinte in N.C.E.U. del Comune di Angri al Foglio 6 P.lla 1439 sub.2-3 e 4 ed è confinante a nord con lotto di terreno di altra proprietà (Foglio 6 P.lla 1529 e 1530), ad est Con Via Canneto II Traversa, a sud in parte unità immobiliare di altra ditta e relativa corte esterna (Foglio 6 P.lla 1439 sub.1) ed in parte con lotto di terreno di altra ditta (Foglio 6 P.lla 2101) e ad ovest con lotto di terreno di altra proprietà (Foglio 6 P.lla 1437).

L' immobile 1 (F. 6 P.lla 1439 sub. 3) è costituito da una camera 1 di mq 28,30 e da una camera 2 di mq 26,10 con accesso diretto dalla corte esterna di mq 140,00, dalla camera 2 si accede ad un cucinino di mq12,5 e all'annesso locale w.c. di mq 6,50. Adiacente alla parete est della camera 2 c'è un ex locale deposito, attualmente a cielo aperto e ricoperto di erba, privo sia della copertura che della parete di chiusura meridionale.

L' immobile 2 (F. 6 P.lla 1439 sub. 2) è costituito da un locale deposito di mq 28,30 con accesso da una corte esterna di mq 410,00 e da una stalla di mq 10,20 oltre un piccolo locale w.c. di mq 1,7 non collegati direttamente con il vano principale ed aventi accesso dal lato nord della corte esterna.

L' immobile 3 (F. 6 P.lla 1439 sub. 4) è costituito da una camera 1 di mq 24,40, da una camera 2 di mq 23,60 , da una camera 3 di mq 26,30, un disimpegno di mq 8,90 , un locale w.c. di mq 6,10 e da un balcone lato sud di mq 24 ed ha accesso attraverso un corpo scala posto ad ovest del fabbricato ed avente portoncino di accesso prospiciente la corte esterna

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

dell'immobile 2 (F. 6 P.lla 1439 sub. 2) .

L'immobile versa in un totale stato di abbandono ed è caratterizzato da finiture e materiali di rivestimento di indubbia vetustà e di mediocre fattura. La facciata meridionale ed orientale è intonacata e tinteggiata mentre la parete a nord e quella ad ovest sono privi di intonaco e finitura esterna. La pavimentazione al piano terra è con mattonelle in monocottura e presenta decori geometrici. Le porte di accesso ai locali terranei sono del tipo a doppia anta in legno munite di serratura e presentano degli scuri interni in legno laccati color crema.

I locali al piano terra presentano pareti e succieli intonacati e tinteggiati di colore bianco, ma in pessime condizioni conservative in quanto presentano ammaloramenti e distacchi dell'intonaco. Anche il solaio interpiano presenta fenomeni di degrado materico: l'intonaco distaccato in più parti mostra la struttura del solaio sottostante con putrelle arrugginite e tavelloni ammalorati.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, e si presentano fortemente deteriorati.

I locali al piano primo sono anch'essi in pessime condizioni manutentive: Le pareti risultano ricoperte da parati ed i succieli, intonacati e tinteggiati di colore bianco, presentano ammaloramenti e distacchi dell'intonaco. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo.

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia trattasi di immobile sito in fabbricato ante'67 con delle superfetazioni successive al 1979 non sanate e non sanabili per le quali si stima un costo per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi pari ad € 15.000,00

PREZZO BASE euro 179.000,00

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

RISPOSTA AL QUESITO

-5-

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

In merito alla titolarità dei beni pignorati, la sottoscritta fa presente che gli immobili distinti in N.C.E.U. al F.6 P.lla 1439 sub.2 e 4 pervennero alla debitrice esecutata sig.ra [redacted] in virtù atto di donazione a rogito del notaio D'Antonio Emilia rep. 488 del 15/10/1999, mentre l'immobile distinto in N.C.E.U. al F.6 P.lla 1439 sub.3 pervenne al debitore esecutato sig. [redacted] in virtù di successione di morte di [redacted] n. 192 Vol 205 registrata in data 08/08/2006.

Alla sig.ra [redacted], madre dei debitori esecutati, gli immobili pignorati pervennero in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Atorino in data 13/12/1954 registrato a Pagani il 3/01/1955 al n° 668 ed in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Atorino del 04/03/1966 registrato in data 11 marzo 1966.

(V. Allegato 6)

RISPOSTA AL QUESITO

-6-

Verificare la regolarità degli immobili pignorati sotto il Profilo edilizio ed urbanistico.

Regolarità edilizia Immobile 1-2-3 (Lotto UNICO) *Foglio 6 P.lla 1439 sub.2-3-4*

In merito alla regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato pignorato, dalla documentazione agli atti e nello specifico dagli atti di compravendita del 13/12/55 e del 04/03/1966 allegati alla documentazione ipotecaria, si evince che il fabbricato rurale, da cui catastalmente deriva l'immobile pignorato, era già esistente all'epoca dei rogiti sopra citati e per cui è antecedente al 1 settembre 1967.

Dopo l'analisi della documentazione agli atti, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Angri per verificare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi relativi agli immobili pignorati, **non rinvenute dalle indagini svolte dai funzionari tecnici addetti, così come si evince dal certificato rilasciato dal responsabile U.O.C. del Comune di Angri.**

(V. Allegato 10)

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

In merito alla strumentazione urbanistica vigente il fabbricato pignorato ricade in zona omogenea EP: aggregati edilizi prevalentemente residenziali ricadenti in contesti agricoli.

Stralcio P.u.c.: Quadro programmatico operativo Tav.2.1. la disciplina del territorio comunale

LEGENDA

LIMITE TERRITORIO COMUNALE

LIMITE TERRITORIO PROVINCIALE

SISTEMA INSEDIATIVO

ZONA A1: AMBITO STORICO DEL NUCLEO URBANO

ZONA A2: AMBITO DEL TESSUTO URBANO EDIFICATO SU IMPIANTO STORICO

ZONA B1: AMBITO URBANO CONSOLIDATO SATURO AD ALTA DENSITA'

ZONA B2: AMBITO URBANO DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'

ZONA C: AMBITO URBANO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - PEEP SATRIANO- PEEP MESSINA

SISTEMA PRODUTTIVO

ZONA D1: AMBITO ATTREZZATO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - (PIP)

ZONA D2: SEDI DI ATTIVITA' IN AMBITO EXTRAURBANO

ZONA D3: SEDI DI ATTIVITA' IN AMBITO URBANO

ZONA D4: SEDI DI ATTIVITA' A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (RIR)

SISTEMA NATURALE E RURALE

ZONA E1: AREA PREVALNTEMENTE BOSCATE AD ELVATA NATURALITA' (ZONA 1B DEL PUT)

ZONA E2: AREA AGRICOLA PEDEMONTANA AD ELEVATA FRAGILITA' (ZONA 4 DEL PUT)

ZONA E3: AREA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PERIURBANA

ZONA E4: AREA AGRICOLA PRODUTTIVA

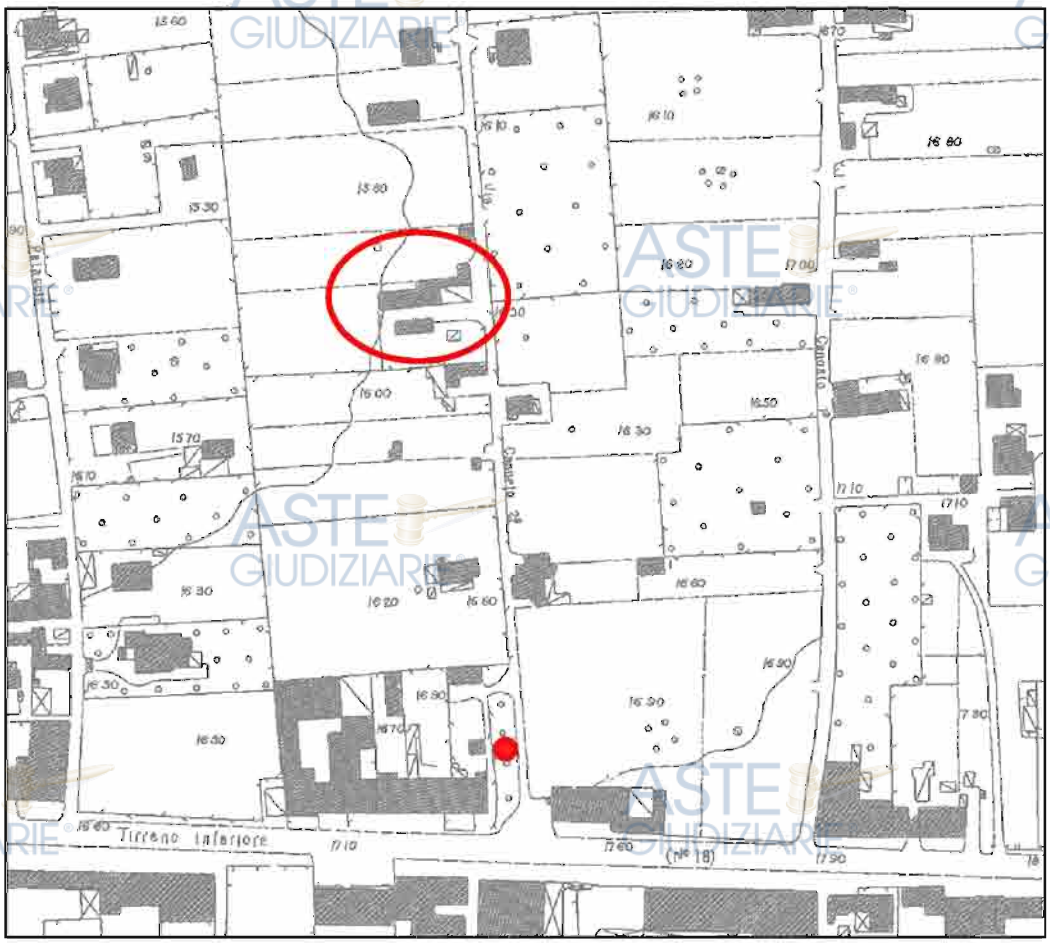
ZONA EP: AGGREGATI EDILIZI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI SITI IN CONTESTI AGRICOLI

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

Sportello Telematico Polifunzionale
Comune di Angri

Inquadramento



Stralcio Cartografia tecnica del 1979- Sportello telematico Polifunzionale

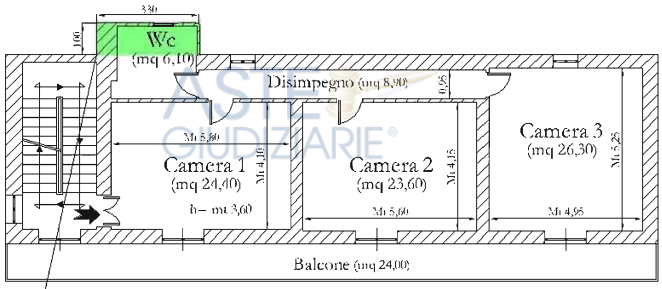
Dalla confronto della cartografia tecnica del 1979 con lo stralcio catastale nonché con i grafici dello stato attuale dei luoghi, si evince che il fabbricato pignorato ha delle superfetazioni non legittime e non sanabili *(V.si grafici a pagina 40)* per i quali si stima un costo per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, consistente nello specifico nella demolizione delle suddette superfetazioni e nel trasporto a rifiuto del materiale di risulta pari a € 15.000,00.

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

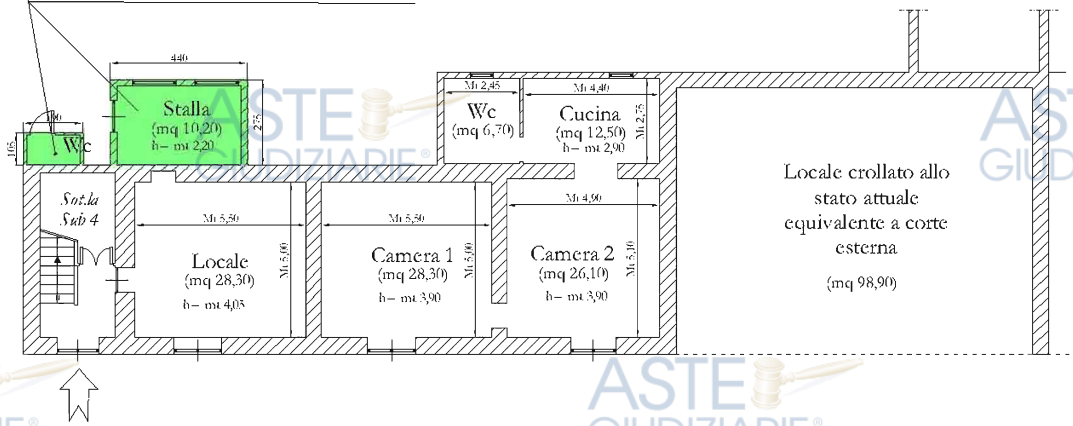
SUPERFETAZIONI

Pianta Piano Primo



Pianta Piano Terra

SUPERFETAZIONI



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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

RISPOSTA AL QUESITO
-7-

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In merito allo stato di possesso degli immobili pignorati, durante il sopralluogo effettuato in data 15.03.2023, *(V. Allegato 3- verbale di sopralluogo)* è stato riscontrato che gli immobili pignorati non sono occupati e versano in uno stato di totale abbandono.

RISPOSTA AL QUESITO
-8-

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'analisi della documentazione agli atti e nello specifico della documentazione ipocatastale non risultano vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene ad eccezione di:

- Costituzione di servitù di passaggio con atto di donazione a rogito del notaio D'Antonio Emilia rep. 488 del 15/10/1999- relativamente agli immobili distinti in N.C.E.U. al F. 6 P.lla 1439 sub.2 e 4 e nello specifico l'art.2 del suddetto atto specifica che "*l'accesso a detta consistenza avviene dalla strada carrabile II Traversa Canneto e da qui mediante servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici, sul confine meridionale della corte annessa ad altra proprietà (mappale 1439/1)e da esercitarsi precisamente su striscia di terreno della larghezza costante di metri quattro che si diparte da via Canneto e prosegue con linea est/ovest fino ad incontrare l'angolo sud-ovest della menzionata corte- che la donante riserva a favore di zona di terreno di sua proprietà il diritto di servitù di passaggio, a piedi o con mezzi meccanici, sul confine meridionale della corte annessa al mappale 1439/2 da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza costante di metri quattro in proseguo di quella già indicata fino ad incontrare l'angolo sud-ovest della corte mappale 1439/2*".

Tra gli oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura risultano:

- Difformità urbanistico- edilizie per la cui regolarizzazione si stima un costo pari ad € 15.00,00 (V.si risposta al quesito 6)

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

- Difformità catastali per la cui regolarizzazione si stima un costo pari a € 1000,00

RISPOSTA AL QUESITO
-9-

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo Demaniale.

Non rinvenuti;

RISPOSTA AL QUESITO
-10-

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non rinvenuti;

RISPOSTA AL QUESITO
-11-

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

Non rinvenuti;

RISPOSTA AL QUESITO
-12-

Procedere alla valutazione dei beni.

Il criterio di valutazione adottato per gli immobili pignorati- Lotto Unico-

La valutazione degli immobili pignorati è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni appartenenti allo stesso segmento immobiliare ed ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il tutto sempre tenendo presente le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche .

A livello operativo il Valore di mercato dell'immobile Vm è ricavato come di seguito:

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

$$Vm = S_c \times V_{mu}$$

dove

V_m = Valore di mercato dell'immobile da stimare

S_c= Superficie commerciale

V_{mu} = Valore di mercato unitario

Superficie commerciale

La Superficie Commerciale del fabbricato pignorato (così come determinata in risposta al quesito n°2) è di mq 277,43 *(vedi pag.22 e pag.27)*:

S_c= Superficie commerciale

S_c= 269,05 mq

Determinazione del valore di mercato unitario

Dopo indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona al fine di ravvisare dati concreti relativi a recenti compravendite di immobili simili e nella stessa zona su cui basare il criterio di stima del confronto di mercato, ho proceduto con la consultazione dei valori di mercato desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate- tabelle dell' O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) (1)

Tabella O.M.I. – Agenzia delle Entrate - (Secondo semestre 2022)

Provincia: Salerno

Comune: Angri

(Zona Periferica / Zona a nord della SS18- Via Orta Longa-Via Pozzillo ecc.)

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo di mercato(€/mq)	Valore massimo di mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	800,00	1200,00	L

(1) L'O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate rileva, sul territorio nazionale e con periodicità semestrale, i valori medi di compravendita e locazione di immobili ordinari. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.) Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'in[illegible] Le quot[illegible] d'uso

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

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

Sulla scorta delle indagini svolte e considerato lo stato di abbandono in cui versano gli immobili e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche si considera come Vm il valore minimo di mercato indicato dalla sopraindicata tabella quotazione OMI

V_m = 800,00 €/mq

Determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati-

Il valore di mercato dell'immobile 2 viene calcolato come di seguito:

$$Vm = Sc \times Vm_u$$

$$V_m = 800,00\ €/mq \times S_c$$

$$V_m = 800,00\ €/mq \times 269,05mq = 215.240,00$$

$$V_m = 215.240,00$$

A detrarre spese regolarizzazione catastale+ spese ripristino stato legittimo dei luoghi

€ 1000,00+ € 15.000,00

$$V_m = €\ 215.240,00 - €\ 1000 - 15.000,€ = €\ 199.240,00$$

$$V_m\ €\ 199.240,00$$

(Euro centonovantanovemiladuecentoventiquattro/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, e seguendo le indicazioni del G.e. contenute nelle pag.25-26 della Sezione A: contenuto dell'incarico dell'esperto stimatore, la sottoscritta propone un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Il suddetto prezzo base d'asta è pari al valore di mercato come sopra determinato, ridotto del 5%, ossia:

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

***Prezzo base d'asta* = $V_{Lotto\ unico}$ – 10%$V_{Lotto\ unico}$**

Prezzo base d'asta = 199.240,00€ – 19.924,0 € = 179.316,00 €

In cifra tonda

179.000,00 €

Prezzo base d'asta- Lotto Unico-

(Euro centosettantanovemila/00)

RISPOSTA AL QUESITO
-13-

QUESITO n. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

Non ci si trova nell'ambito di suddetta casistica

RISPOSTA AL QUESITO
-14-

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

La sottoscritta ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di competenza i seguenti certificati relativi ai debitori esecutati:

- Certificato stato di famiglia e residenza
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- Certificato anagrafico di stato civile

(V. allegato9)

Dall'estratto di matrimonio e nello specifico dalle relative annotazioni si desume che il debitore esecutato, sig. [redacted] è coniugato ed in regime di separazione legale dei beni.

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 53 pagine dattiloscritte e n° 15 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pagani, 24.08.2023

L'ESPERTO

Arch. Maria Russo

Architetto Maria RUSSO Traversa San Rocco,48 -84016- Pagani (SA)
E mail: arch.m.russo@gmail.com p.e.c. maria.russo1@architettisalernopec.it cell. 320 7665123

Firmato Da: RUSSO MARIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 21cc6b

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