

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

I SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA N.63/2022 R.G.E, RIUNITA ALLE PROCEDURE N.
124/2021 E N.160/2021 R.G.E.

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL. MO GIUDICE ESECUTORE

DOTT. P. VELLECA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Vertenza promossa da:

- MPS CAPITAL SERVICES SPA, *creditore procedente e intervenuto, in proprio e mandataria di CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A - difeso dall'avv. Stefania Iannicelli;*
- MPS Leasing & Factoring S.p.A., *creditore intervenuto - difeso dagli avv. ti Elvio Crispino, Riccardo Maggioni e Filiberto Pasca;*
- FINO 2 Securitisation S.r.l., *creditore intervenuto - difeso dall'avv. Tecla Bianco;*

contro i debitori esegutati:

- [REDACTED] *difesi dall'avv. Alfredo Genovese;*
- [REDACTED] *- difeso dall'avv. Antonio Ascolese;*

Conferimento incarico: 04/10/2022

prossima udienza: 14/03/2023

Compendio pignorato:



Lotti 1,2, 3 e 4: N.2 Appartamenti e

Lotto 5: Villa (F24 p813)

Lotti 6,7, 8 e 9: N.4 terreni agricoli

N.2 depositi (F24 p54 s3, 13, 14 e 15)

(F24 p 687, p 688, p 689, p 690)

CTU ing. Alessandro Sebastianelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE - Paragrafo	Pag.
1. PREMESSA	3
2. QUESITI DEL MANDATO	3
3. BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
4. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	4
5. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	5
<u>CONTROLLO PRELIMINARE</u>	5
5.1. <u>QUESITO n. 1</u> : Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	6
5.2. <u>QUESITO n. 2</u> : elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;	13
5.3. <u>QUESITO n. 3</u> : procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;	113
5.4. <u>QUESITO n. 4</u> : procedere alla predisposiz. schema sintetico-descrittivo lotto;	134
5.5. <u>QUESITO n. 5</u> : procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;	142
5.6. <u>QUESITO n. 6</u> : verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;	146
5.7. <u>QUESITO n. 7</u> : indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;	150
5.8. <u>QUESITO n. 8</u> : specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente; SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura;	152
5.9. <u>QUESITO n. 9</u> : verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;	166
5.10. <u>QUESITO n. 10</u> : verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;	167
5.11. <u>QUESITO n. 11</u> : fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;	168
5.12. <u>QUESITO n. 12</u> : procedere alla valutazione dei beni;	172
5.13. <u>QUESITO n. 13</u> : procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;	186
5.14. <u>QUESITO n. 14</u> : acquisire le certificaz. di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Comm. e precisare il regime patrimon. in caso di matrimonio.	187
<u>Resoconto stima finale lotti</u>	188
<u>Elenco allegati</u>	188

• **PREMESSA**

Io sottoscritto ing. Alessandro Sebastianelli, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n°14632 e all'albo dei CTU del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), ero nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe con ordinanza della S.V. emessa in data 04/10/2022.

Conferito il mandato con i quesiti affidatimi (riportati al paragrafo 2), il Giudice mi invitava al deposito della relazione e invio copia alle parti nel termine di 30 gg prima dell'udienza. Vedi all. A nomina.

• **QUESITI DEL MANDATO**

Il Giudice Esecutore, dott. P. Velleca mi aveva posto i seguenti quesiti:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali 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;

- SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente;
- SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura;

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.

• **BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:**

- Bene 1: (piena proprietà) Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, Natura A7;
- Bene 2: (piena proprietà) Deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2;
- Bene 3: (piena proprietà) Deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 1S, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;
- Bene 4: (piena proprietà) Appartamento in Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 2, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;
- Bene 5: (piena proprietà) Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88 piano S1, T, 1, 2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;
- Bene 6: (quota 1/2 proprietà) Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84, NCT Foglio 24, p.lla 687, di are 10 ca 25;
- Bene 7: (quota 1/2 proprietà) Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 86, NCT Foglio 24, p.lla 688, di are 13 ca 55;
- Bene 8: (quota 1/2 proprietà) Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88, NCT Foglio 24, p.lla 689, di are 19 ca 57;
- Bene 9: (quota 1/2 proprietà) Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88, NCT Foglio 24, p.lla 690, di are 01 ca 51;

• **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Primo accesso del 05/12/2022 alle ore 14:30

In data 05/12/2022 lo scrivente CTU ing. Alessandro Sebastianelli, insieme al custode giudiziario, avv. Lucia Cerqua si è recato in Sarno alla via Bracigliano 84, ove situati i beni 1, 2, 3 e 4 del compendio pignorato, quelli contraddistinti dai dati catastali NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, 13, 14 e 15. Ad accoglierci vi era la sig.ra [REDACTED] che occupava l'immobile sub 3, l'appartamento al piano terra, e ne consentiva l'accesso. Parimenti si provvedeva a ispezionare i due depositi, contraddistinti dai sub 13 e 14, composti il primo, da due locali al piano terra e il secondo da un ampio garage al piano seminterrato, tutti nello stesso stabile.

La sig.ra [REDACTED] ha inoltre accompagnato lo scrivente CTU e il custode giudiziario a ispezionare l'appartamento al piano secondo dello stesso stabile, contraddistinto dal sub 15.

L'appartamento era detenuto dal suo proprietario, il sig. [REDACTED] insieme al suo nucleo familiare, costituito dalla moglie e da due figli uno dei quali minorenne. Lo scrivente CTU ha quindi provveduto ad eseguire dei rilievi metrici e fotografici dei locali visitati.

Alle ore 16:50 veniva chiuso il verbale.

Secondo accesso del 06/12/2022 alle ore 11:10

In data 06/12/2022 lo scrivente CTU ing. Alessandro Sebastianelli, insieme al custode giudiziario, avv. Lucia Cerqua si è recato in Sarno alla via Bracigliano 88, ove situato il bene 5 del compendio pignorato, quello contraddistinto dai dati catastali NCEU Foglio 24, p.lla 813. Ad accoglierci vi era il sig. [REDACTED], che consentiva l'accesso all'immobile. L'immobile era occupato dal sig. [REDACTED] con la propria famiglia, composta dalla moglie e da tre figli maggiorenni. Lo scrivente CTU ha quindi provveduto ad eseguire dei rilievi metrici e fotografici del fabbricato. Subito dopo si provvedeva a ispezionare nuovamente il deposito foglio 24, p.lla 54, sub 13 e i terreni pignorati, individuati dal foglio 24, p.lle 687, 688, 689, 690. I terreni sono circostanti e confinanti gli immobili pignorati. Alle ore 13:30 lo scrivente terminava il sopralluogo.

In all. B il verbale delle operazioni peritali.

Il CTU si è inoltre recato presso l'ufficio anagrafe e l'ufficio Tecnico del Comune di Sarno e presso lo studio in Sarno del Notaio Laudisio. Inoltre presso l'archivio Notarile e il catasto di Salerno e allo studio del Notaio Frauenfelder, sempre in Salerno. Lo scrivente ha ottenuto a mezzo PEC copia dell'estratto di matrimonio del sig. [REDACTED] dall'ufficio di stato civile del comune di Gragnano e dell'estratto di matrimonio del sig. [REDACTED] dall'ufficio di stato civile del comune di Praiano. Infine ha ottenuto copia della successione di [REDACTED] dall'Agenzia delle Entrate.

• RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

Risposte:

Al fine di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, lo scrivente ha acquisito i file della produzione, di ausilio per le verifiche del caso e la redazione della perizia di stima.

Sui beni oggetto della procedura è stato riscontrato un pignoramento, fatto da:

- MPS CAPITAL SERVICES S.P.A. e da CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A.

Di sotto i dettagli:

- La notifica del pignoramento da MPS CAPITAL SERVICES SPA, creditore procedente (difeso dall'avv. Stefania Iannicelli) è stata fatta alle parti in data 10/05/2022: a [REDACTED] (in persona), [REDACTED] [REDACTED] (alla convivente sig.ra [REDACTED]).

- o La trascrizione del pignoramento risulta fatta da VIPO NET SRLS X CERVED GROUP SPA a favore di MPS CAPITAL SERVICES S.P.A. e CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A in data 01/06/2022 (RG 23544, RP 18652).

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva, redatta dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), che comprende anche indicazione di dati catastali attuali e storici dei beni pignorati e visure ipocatastali.

La relazione soddisfa quanto richiesto cioè, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento per tutti i beni della procedura.

Il certificato di stato civile degli esecutati non era presente nella documentazione di causa.

Lo scrivente ne ha quindi estratto copia insieme a quelli di residenza, residenza storica e stato di famiglia, presso i competenti uffici anagrafe e stato civile.

Per [REDACTED] presso il comune di Sarno, da cui è risultato che è vedovo e la propria moglie, la sig.ra [REDACTED]. È stato fatto l'estratto di matrimonio con la sig.ra [REDACTED] presso il comune di Cava de' Tirreni. Il sig. [REDACTED] si è ivi sposato in data 29/08/1998 in regime di comunione di beni. Con atto in data 01/12/2005 gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Per [REDACTED] [REDACTED] il comune di Gragnano, dal cui estratto di matrimonio è risultato ivi sposato con la sig.ra [REDACTED] in regime di comunione di beni. Con atto in data 01/12/2005 per Notaio Raffaele Laudino (Laudisio e non Laudino, presumibile errore di digitazione sul certificato) gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Per [REDACTED] presso il comune di Praiano, dal cui estratto di matrimonio è risultato ivi sposato con la sig.ra [REDACTED] in regime di comunione di beni. Con atto in data 01/12/2005 per Notaio Raffaele Laudisio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Inoltre con atto in data 04/04/2007 a rogito del Notaio Maria De Sarno i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale. In allegato C1-C14 le certificazioni di cui sopra.

[REDACTED] è vedova del marito [REDACTED].

Lo scrivente ha inoltre aggiornato le ispezioni Ipotecarie e le visure catastali.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;

Risposta:

In base alle caratteristiche dei beni pignorati sono stati considerati N. 9 lotti, tanti quanto i beni.

Lotto 1:

- **Bene 1:** piena proprietà di Appartamento in Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, Natura A7;

Diritti reali: piena proprietà (2/3 a [REDACTED]).

Confini:

- NORD con deposito sub 14 e terrazzo sub 4;
- EST con deposito sub 13 e con cassa scale;
- SUD con corte comune (p.lla 54);
- OVEST con corte comune (p.lla 54).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti d'acquisto trascritti (per Notaio Frauenfelder del 21/11/1983 e per Notaio Laudisio del 16/12/1987) in favore della sig.ra [REDACTED] e della successione per la morte del sig. [REDACTED] in favore della sig.ra [REDACTED] (per la quota di 1/6) e i figli [REDACTED] (ciascuno per la quota di 1/9).

Lotto 2:

- **Bene 2:** piena proprietà di Deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2;

Diritti reali: piena proprietà (2/3 a [REDACTED] 1/9 a [REDACTED], 1/9 a [REDACTED] e 1/9 a [REDACTED])

Confini:

- NORD con corte comune;
- EST con corte comune;
- SUD con cassa scale;
- OVEST con appartamento sub 3.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti d'acquisto trascritti (per Notaio Frauenfelder del 21/11/1983 e per Notaio Laudisio del 16/12/1987) in favore della sig.ra [REDACTED] (per la quota di 1/2) e della successione per la morte del sig. [REDACTED] in favore della sig.ra [REDACTED] (per la quota di 1/6) e i figli [REDACTED] (ciascuno per la quota di 1/9).

Lotto 3:

- **Bene 3:** piena proprietà di Deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 1S, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;

Diritti reali: piena proprietà (2/3 a [REDACTED], 1/9 a [REDACTED], 1/9 a [REDACTED] e 1/9 a [REDACTED]).

Confini:

- NORD con terrapieno e corte comune;
- EST con terrapieno e deposito sub 13;
- SUD con terrapieno e appartamento sub 3;
- OVEST con corte comune (p.lla 54).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti d'acquisto trascritti (per Notaio Frauenfelder del 21/11/1983 e per Notaio Laudisio del 16/12/1987) in favore della sig.ra [REDACTED] (per la quota di 1/2) e della successione per la morte del sig. [REDACTED] favore della sig.ra [REDACTED] (per la quota di 1/6) e i figli [REDACTED] (ciascuno per la quota di 1/9).

Non si riscontrano sostanziali difformità di sagoma dell'edificio tra lo stato dei luoghi rilevato e il foglio di mappa 24 come in figura sotto rappresentato, per i tre lotti 1, 2 e 3 (e rispettivi beni).

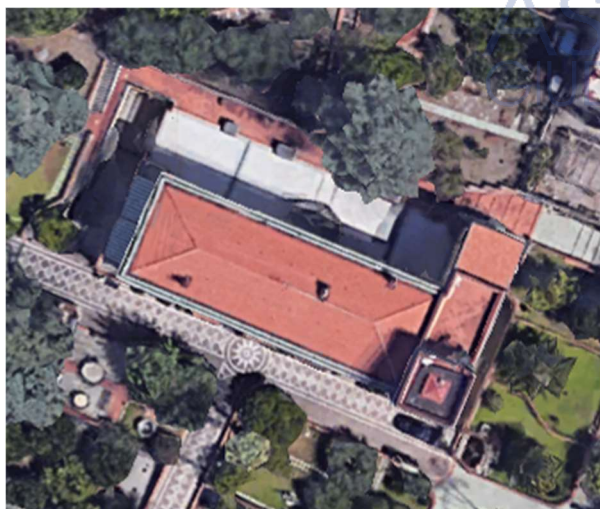


Fig. 1: Vista planimetrica edificio da Google map

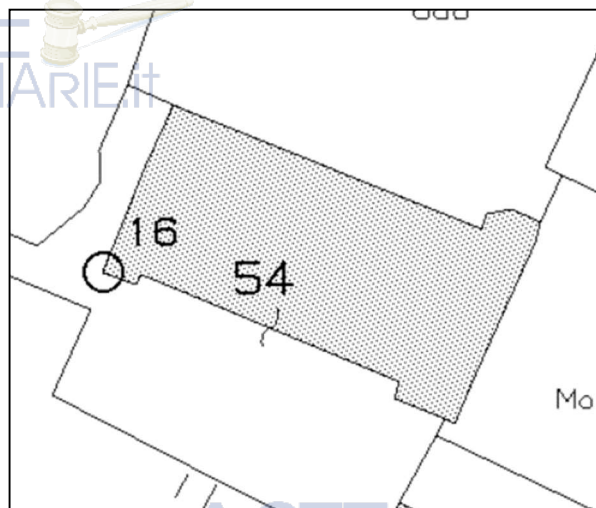


Fig. 2: Dettaglio foglio di mappa 24 p.lla 54

Lotto 4:

- **Bene 4:** piena proprietà di Appartamento in Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 2, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;

Diritti reali: piena proprietà a [REDACTED]

Confini:

- NORD con terrazzo sub 4;
- EST con cassa scale e corte comune;
- SUD con cassa scale e corte comune (p.lla 54);
- OVEST con terrazzo sub 4.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di donazione trascritto in favore del sig. [REDACTED] per Notaio Laudisio Raffaele del 07.11.2006.

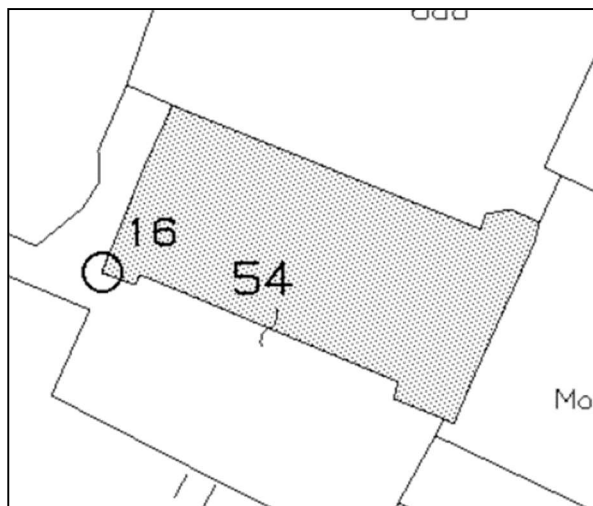
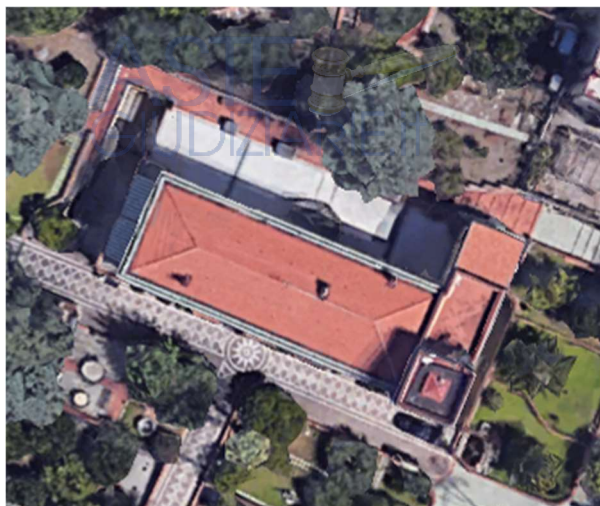


Fig. 3: Vista planimetrica edificio da Google map

Fig. 4: Dettaglio foglio di mappa 24 p.lla 54

Lotto 5:

- Bene 5: piena proprietà di Villa con terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88 piano S1, T, 1,2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;

Diritti reali: piena proprietà a [REDACTED]

Confini:

- NORD con corte esclusiva (p.lla 813);
- EST con corte esclusiva (p.lla 813);
- SUD con corte esclusiva (p.lla 813);
- OVEST con corte esclusiva (p.lla 813).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato sig. [REDACTED] forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore per Notaio Laudisio Raffaele del 07.11.2006.



Fig. 5: Vista planimetrica edificio da Google map

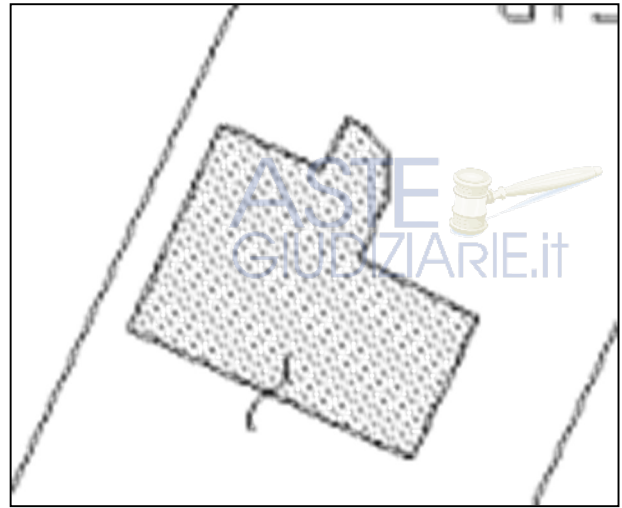


Fig. 6: Dettaglio foglio di mappa 24 p.lla 813

Lotto 6:

- **Bene 6:** Quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84, NCT Foglio 24, p.lla 687;

Diritti reali: ½ proprietà a [REDACTED].

Confini:

- NORD con via Bracigliano;
- EST con terreni p.lla 688 e corte p.lla 54;
- SUD con corte p.lla 54;
- OVEST con via Bracigliano;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti d'acquisto trascritti (per Notaio Cutolo del 28/06/1983 e per Notaio Frauenfelder del 28/06/1985) in favore della sig.ra [REDACTED] (per la quota di ½).



Fig. 7: Vista terreno p.lla 687 da Google map

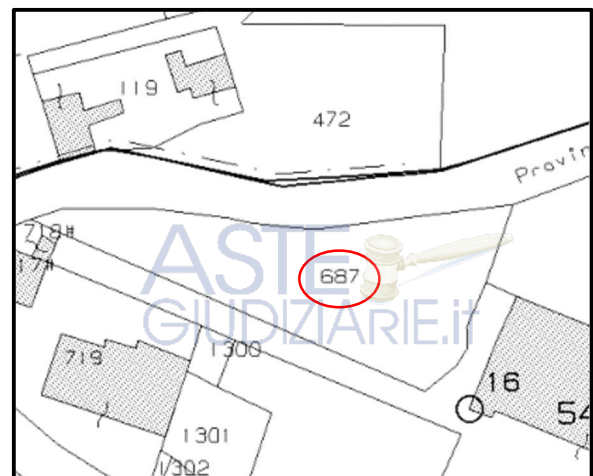


Fig. 8: Dettaglio foglio di mappa 24 p.lla 687

Lotto 7:

- **Bene 7:** Quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84, NCT Foglio 24, p.lla 688;

Diritti reali: ½ proprietà a [REDACTED].

Confini:

- NORD con via Bracigliano;
- EST con terreni p.lla 813 e p.lla 689;
- SUD con p.lla 54;
- OVEST con terreno p.lla 687;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti d'acquisto trascritti (per Notaio Cutolo del 28/06/1983 e per Notaio Frauenfelder del 28/06/1985) in favore della sig.ra [REDACTED] (per la quota di ½).

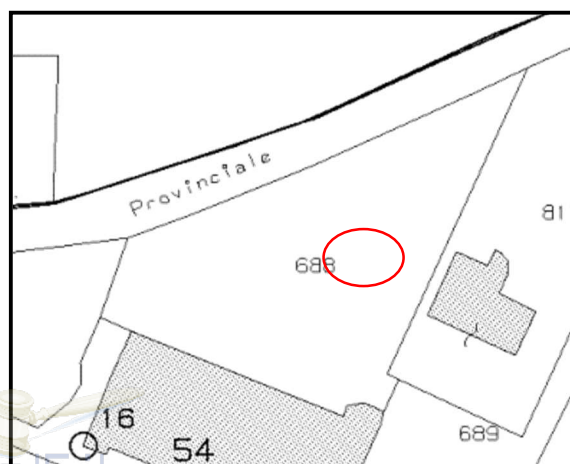


Fig. 9: Vista terreno p.la 688 da Google map

Fig. 10: Dettaglio foglio di mappa 24 p.la 688

Lotto 8:

- **Bene 8:** Quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88, NCT Foglio 24, p.la 689;

Diritti reali: ½ proprietà a [REDACTED].

Confini:

- NORD con via Bracigliano e terreno p.la 813;
- EST con terreno p.la 579;
- SUD con terreno p.la 1304;
- OVEST con terreni p.la 813, p.la 688 e p.la 54;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti d'acquisto trascritti (per Notaio Cutolo del 28/06/1983 e per Notaio Frauenfelder del 28/06/1985) in favore della sig.ra [REDACTED] (per la quota di ½).

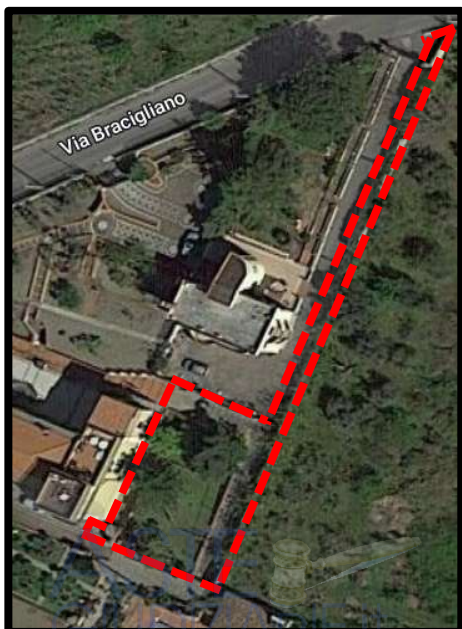


Fig. 11: Vista terreno p.lla 689 da Google map

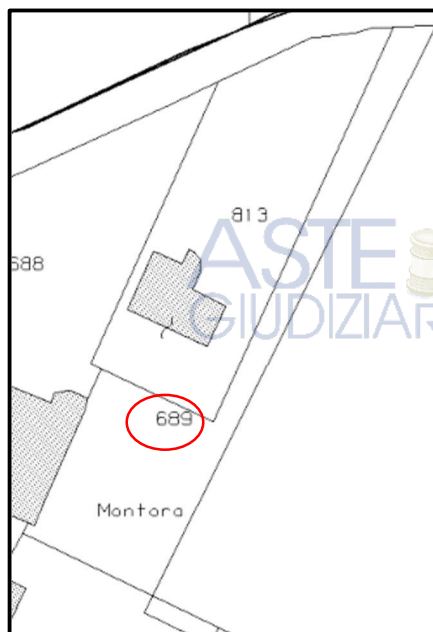


Fig. 12: Dettaglio foglio di mappa 24 p.lla 689

Lotto 9:

- **Bene 9:** Quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88, NCT Foglio 24, p.lla 690;

Diritti reali: ½ proprietà a [REDACTED].

Confini:

- NORD con terreno p.lla 579;
- EST con terreno p.lla 1074;
- SUD con terreni p.lla 1304 e 1152;
- OVEST con terreni p.lla 1304;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti d'acquisto trascritti (per Notaio Cutolo del 28/06/1983 e per Notaio Frauenfelder del 28/06/1985) in favore della sig.ra [REDACTED] (per la quota di ½).



Fig. 13: Vista terreno p.lla 690 da Google map

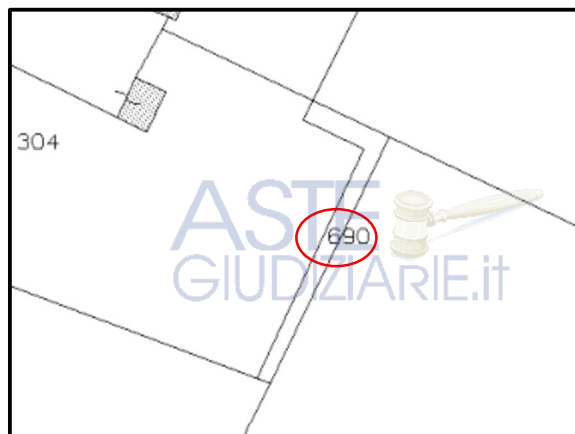


Fig. 14: Dettaglio foglio di mappa 24 p.lla 690

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Risposta:

Lotto 1:

- Bene 1: Piena e intera proprietà dell'Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, Natura A7;



Fig. 15: Foto satellitare con indicazione ubicazione edificio con immobile pignorato PT sub 3



Fig. 16: Foto satellitare edificio con immobile pignorato PT sub 3 (piano terra)

Descrizione

L'edificio che comprende l'immobile pignorato è ubicato in via Bracigliano 84, posizione semicentrale. Detta strada è una via provinciale che collega Sarno con Siano, una strada collinare immersa nel verde caratterizzata dalla presenza di svariate abitazioni indipendenti. L'edificio dista circa un km dall'inizio della via Bracigliano, ove vi sono le attività commerciali più vicine, circa 1,8 km dal municipio circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria e 4 Km dal casello autostradale della A30 di Sarno.

L'appartamento per civile abitazione è situato al piano terra, in un edificio di due piani oltre il piano terra, dotato di ascensore, in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84.

L'accesso all'edificio avviene sulla via Bracigliano a mezzo di due cancelli in ferro, uno pedonale, incernierato su un lato e un altro motorizzato carrabile a doppia anta incernierato ai lati. A lato del portoncino pedonale vi sono i citofoni.

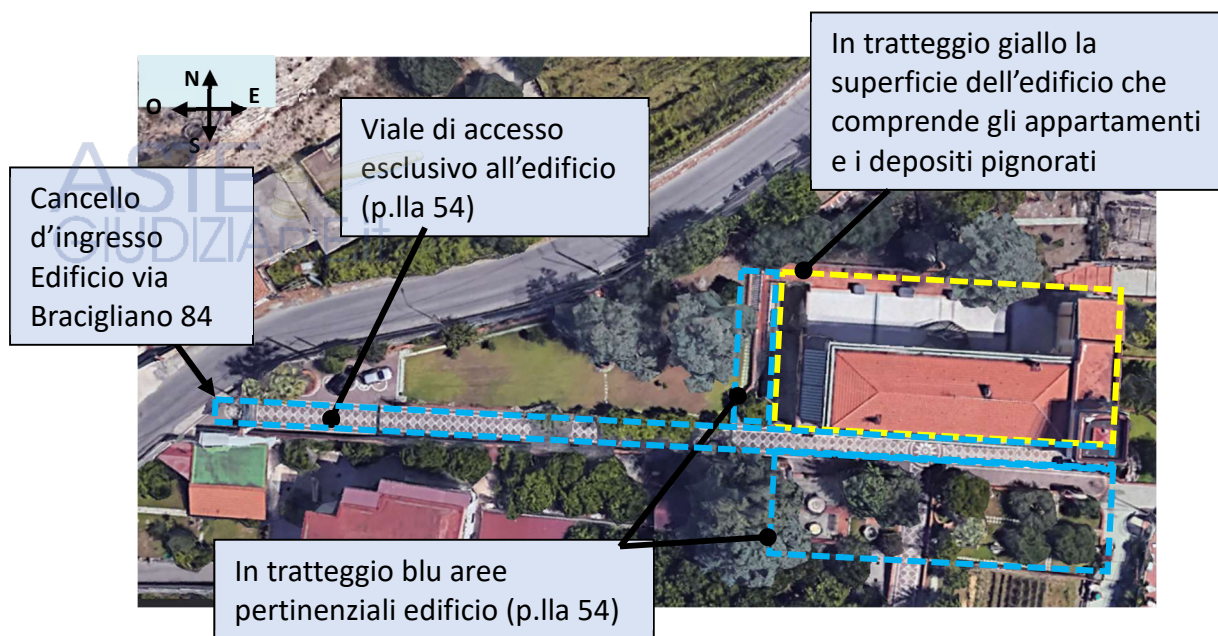


Fig. 17: Foto satellitare edificio con immobile pignorato (al piano terra).

Attraversato il cancello si guadagna l'ingresso ad un viale alberato con lieve pendenza in discesa con al lato sinistro delle piante ornamentali. Detto viale, delle dimensioni di circa 4,5 m x 110 m conduce a uno spazio pertinenziale antistante l'edificio e alle scale di accesso principali. Al lato destro del viale vi è un muro di cinta in cemento dell'altezza di circa 1,2 m che delimita la separazione con altre proprietà.

L'edificio è strutturato in muratura portante di tufo e solai in ferro e tavelloni con esterno intonacato a stucco pittato. È composto da tre unità immobiliari, una per ogni piano (terra, primo e secondo) e due depositi (uno carrabile utilizzato come autorimessa e un altro pedonale, composto da due locali). Il tetto dell'edificio, pertinenza dell'appartamento al secondo piano è a copertura planare inclinata con manto discontinuo in tegole.

Antistante la facciata principale dell'edificio vi è uno spazio pertinenziale dell'edificio, parte pavimentato e parte in verde, lo stesso identificativo catastale F24, p.lla 54 di cui fa parte il viale d'ingresso.



Fig. 18: Foto satellitare edificio con immobile pignorato sub 3 (tratteggiato in rosso apt piano terra).



Ingresso secondario dal locale veranda (portone in ferro)

Ingresso principale (portone in legno)

Fig. 19: Indicazione ingressi appartamento piano terra (da Google map)



Fig. 20: Ingresso dell'edificio del compendio pignorato da esterno (dalle oper. perit.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fig. 21: Ingresso dell'edificio del compendio pignorato da interno (dalle oper. perit.)

Procedura Esecutiva RGE 63/2022 Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli



Fig. 22: Portoncino pedonale esterno Fig. 23: viale interno di accesso sub 3 (dalle oper. perit.)

L'appartamento al piano terra ha accesso principale dalla facciata esposta a sud, con un grande portone in legno e ingresso secondario dalla veranda, sempre sulla facciata sud, con portone in ferro.



Fig. 24: Ingresso veranda apt PT Fig. 25: Ingresso principale da salone apt PT (dalle op. perit.)

L'appartamento si compone di ingresso, salone, cucina abitabile (tutti locali muniti di finestre), veranda, disimpegno, studio, due camere da letto, ognuna con finestra, infine due bagni di cui uno in camera e un altro locale bagno/lavanderia.

L'intero appartamento, ad eccezione del locale veranda, è dotato di doppi serramenti. Quelli interni sono in alluminio con doppio vetro, quelli esterni sono in alluminio. Inoltre quasi tutte le aperture sono dotate di zanzariere avvolgibili. In tutto l'appartamento la pavimentazione è in gres

porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e vi sono radiatori in alluminio in tutte le stanze.

Utilizzando uno degli ingressi, quello sulla veranda, si entra in un vano che ha due finestre dotate di serramenti interni in ferro e vetro e esterni in ferro. Dal locale veranda si ha accesso alla cucina.

All'estremità della veranda vi è inoltre una porta comunicante con il garage (deposito sub 14, vedi lotto 3) a cui si accede scendendo per una scalinata in ferro.



Fig. 26: Veranda apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)

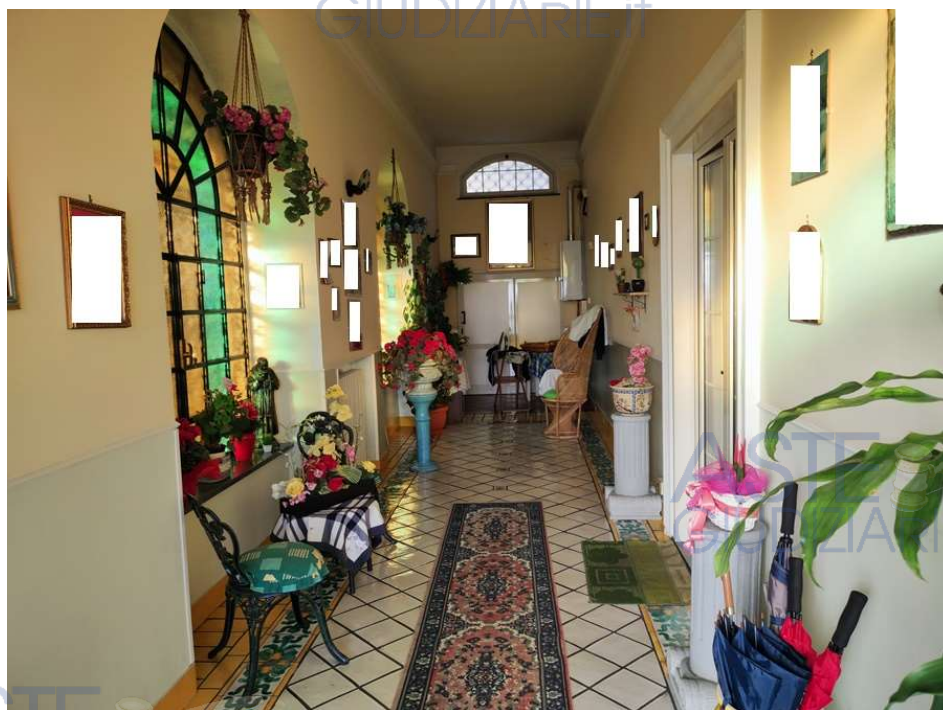


Fig. 27: Veranda apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)

Utilizzando invece l'ingresso principale, varcando un grande doppio portone in legno (esterno e interno) si accede all'ingresso dell'abitazione. Di fronte vi è lo studio, sulla sinistra vi è il salone, cucina e veranda, e sulla destra il disimpegno con le due camere da letto e i tre bagni.



Fig. 28: Accesso ingresso principale apt PT (dalle oper. perit.)



Fig. 29: Ingresso apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)

Il salone ha due finestre, una su facciata sud e l'altra alta, su facciata nord.

Sulla parete esposta a nord vi sono alcune macchie di umidità.



Fig. 30: Salone apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)



Fig. 31: Salone apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)

La cucina ha due finestre, una su facciata sud e l'altra alta, su facciata nord. Vi è inoltre un'area ripostiglio. In un angolo della stanza è presente un camino a legna.

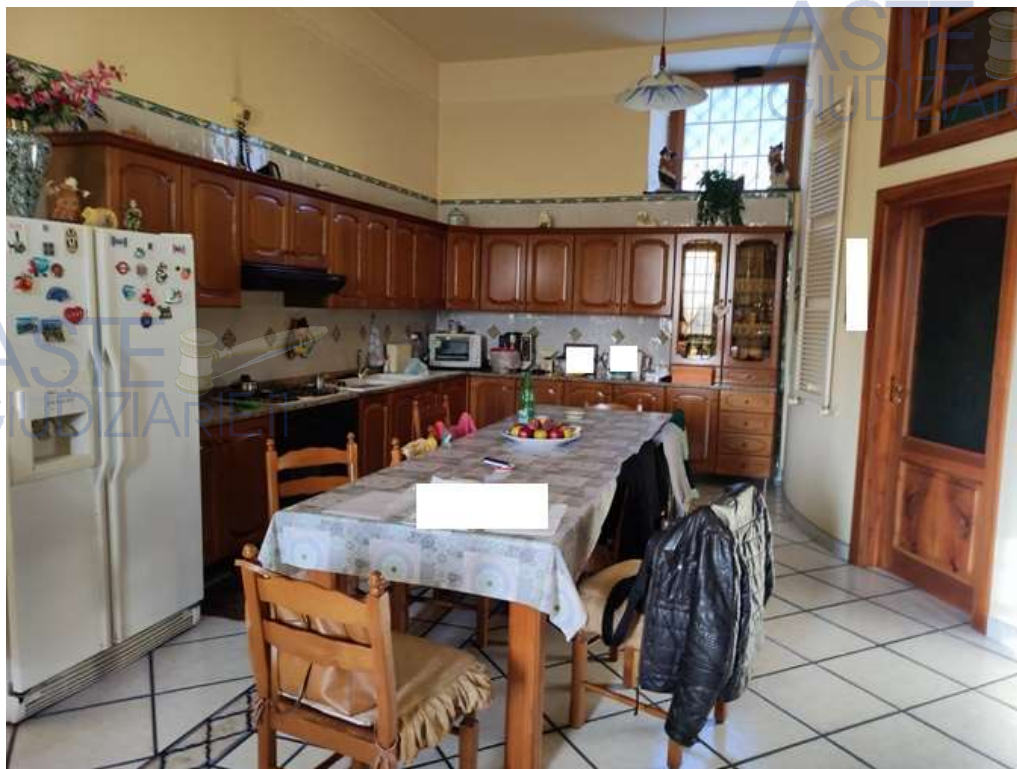


Fig. 32: Cucina apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)

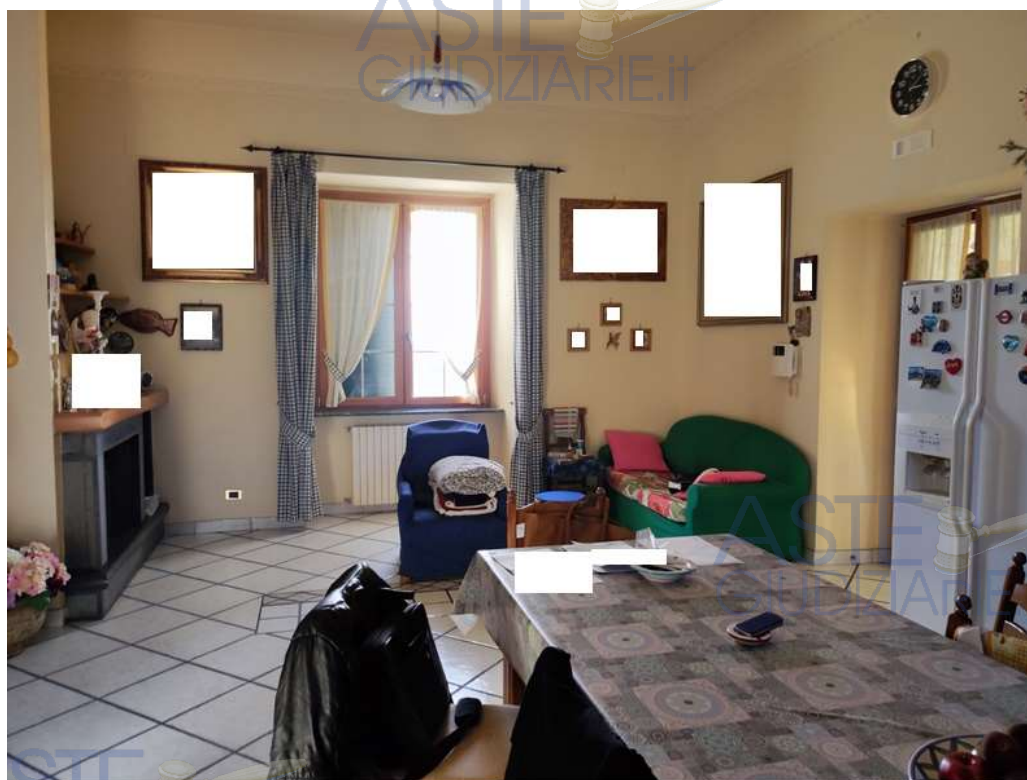


Fig. 33: Cucina apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)

Lo studio ha una finestra alta su facciata nord



Fig. 34: Studio apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)



Fig. 35: Studio apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)

Le camere da letto 1 e 2 sono entrambe dotate di un'ampia finestra su lato sud.



Fig. 36: Camera da letto 1 apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)



Fig. 37: Camera da letto 1 apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)



Fig. 38: Camera da letto 2 apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)



Fig. 39: Camera da letto 2 apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)

La camera da letto 2 ha il bagno in camera (il WC 1). Il Bagno ha una finestra alta su parete nord ed è dotato dei servizi di lavabo, WC, bidet e vasca.

Tutti e tre i bagni dell'appartamento sono rivestiti sulle pareti (oltre che i pavimenti) con mattonelle in gres porcellanato.



Fig. 40: WC 1 apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)



Fig. 41: WC 1 apt PT sub 3 (dalle oper. perit.)

Il WC 2 ha una finestra alta parete lato nord. Vi sono i servizi di lavabo, WC, bidet e doccia
Procedura Esecutiva RGE 63/2022 Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli



Fig. 42: WC 2 apt PT (dalle oper. perit.)



Fig. 43: WC 2 (dalle oper. perit.)

Il terzo servizio (lavanderia) ha una finestra alta su parete lato nord. Vi sono i servizi di lavabo, lavatoio, WC, e bidet.



Fig. 44: Lav/WC 3 PT (dalle oper. perit.)

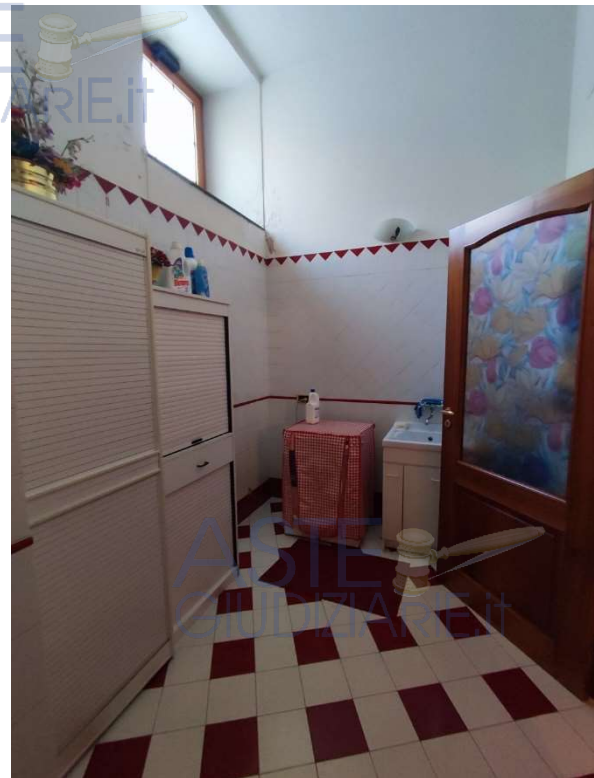


Fig. 45: Lav/WC 3 PT (dalle oper. perit.)

Alcune delle pareti esposte al lato nord hanno presenza di umidità. In particolare in una parete del salone e in qualche zona ristretta delle pareti nord dei bagni. Fatta esclusione di questo, l'appartamento versa nel complesso in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. L'impianto elettrico è sottotraccia con presenza di messa a massa, magnetotermico e differenziale. Le porte interne sono di ottima fattura in legno massello. L'impianto idraulico appariva funzionante e in ordine. L'impianto fognario è con vasca settica Imhoff per la raccolta liquami. Vi è impianto citofonico. L'impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento è con caldaia con radiatori in alluminio in tutte le stanze. Le rifiniture utilizzate sono di ottima qualità. L'altezza delle stanze è pari a 3,90 m. Il debitore non ha fornito informazioni in merito alla conformità degli impianti. All'interno di tutti i locali dell'appartamento vi erano mobili e suppellettili del debitore. È stato oggetto di una ristrutturazione (circa 20 anni fa) che ha interessato l'intero appartamento. Infine si ribadisce che l'immobile ha esposizione (e affaccio) su tre lati: Sud, Ovest e Nord (da quest'ultimo lato solo con finestre alte),

Stima conformità impianti (elettrico, riscaldamento, idrico, sanitario e gas) è possibile considerare in maniera sommaria una spesa di circa € 2.000,00;

Calcolo superfici:

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Locale	Superficie interna singoli vani mq
Ingresso	29,4
cucina	43,1
veranda	25,4
ripostiglio	5,2
Salone	48,8
Studio	22,1
Letto 1	23,9
Letto 2	25,7
Lavand	9,7
WC 1	10,0
WC 2	13,9
Disimpegno	20,0
TOT APT INT (sup utile)	277,1

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- quote percentuali (o ponderate) delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), misurate fino al contorno esterno; nonché quelle di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile dei vani interni (fatta quindi esclusione mura interne e perimetrali, balconi, terrazzi e di sue pertinenze).

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Appartamento interno	277,1	322,7
Totale compendio		322,7

Per il calcolo della superficie commerciale è stato considerato il seguente coefficiente:

- Muri perimetrali esclusivi e/o interni: calcolati con incidenza del 100% per uno spessore massimo di 50 cm;
- Muri in comune: calcolati con incidenza del 50%.

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile appartamento interno: 277,1 mq;
- Totale superficie commerciale appartamento: = 322,7 \approx 323 mq.

Dotazioni condominiali / comuni: sono le vie e le aree di accesso ai beni immobiliari dell'edificio e lo spazio antistante verde (particella n. 54).

Attestazione di Prestazione Energetica

L'appartamento oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90. L'APE per l'immobile in oggetto non era presente. Lo scrivente CTU ha chiesto al debitore riscontro in merito alle certificazioni della caldaia ma lo stesso asseriva di non aver fatto o di non riuscire a reperire documentazione dei controlli annuali. Pertanto lo scrivente non ha potuto emettere l'APE il cui costo stimato è pari a circa € 700,00.

Qui di sotto rappresentati i grafici dell'appartamento pignorato, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

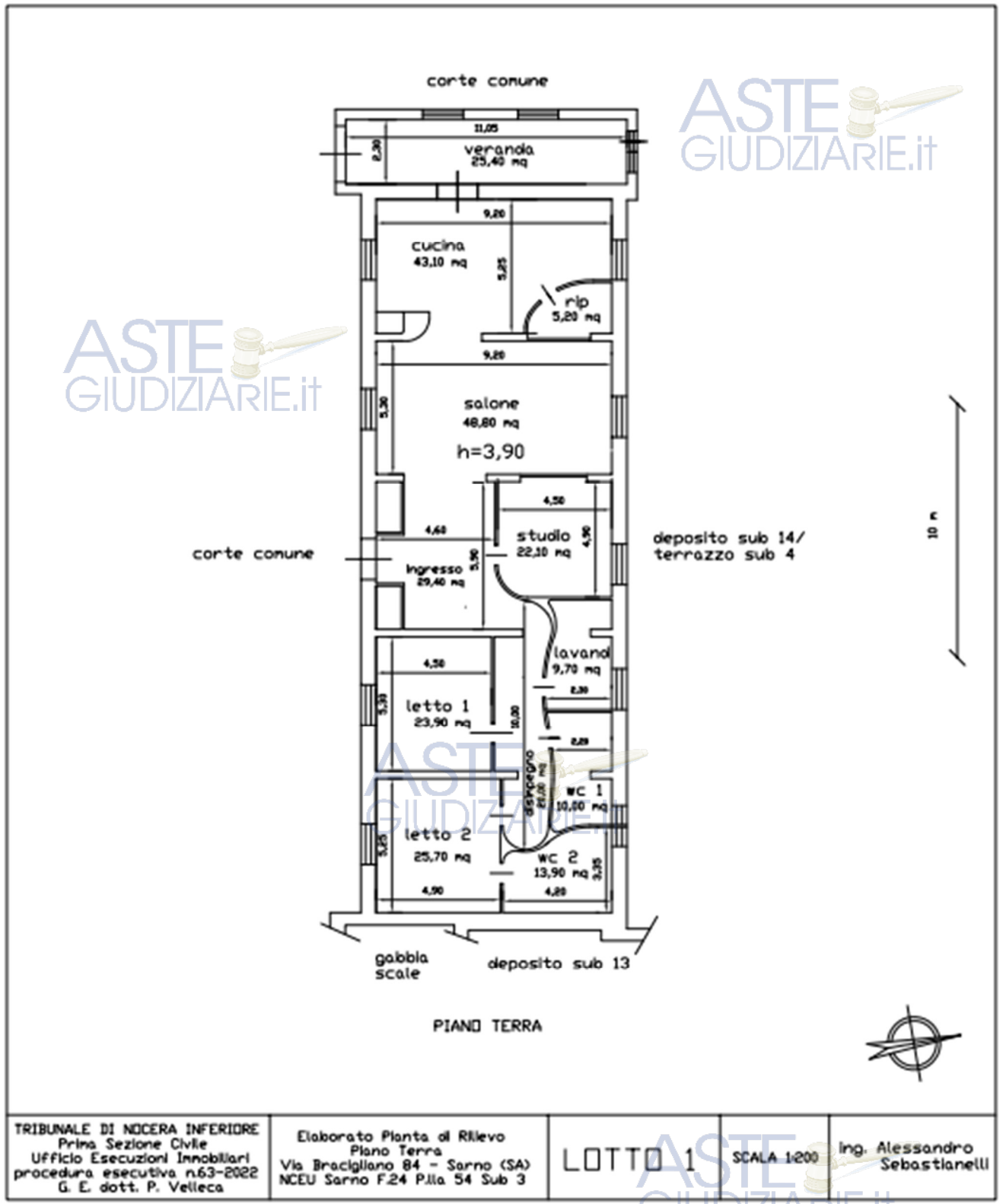


Fig. 46: Planimetria stato di rilievo appartamento pignorato PT lotto 1 (F.24 p.IIa 54 sub 3)

Lotto 2:

- **Bene 2:** Piena e intera proprietà del deposito in fabbricato in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2;

Descrizione

L'edificio che comprende il deposito pignorato è ubicato in via Bracigliano 84, Sarno.

L'accesso all'edificio avviene sulla via Bracigliano a mezzo di due cancelli, uno pedonale e un altro motorizzato carrabile.



Fig. 47: Ingresso comune da esterno al deposito Sub 13 (dalle oper. perit.)



Fig. 48: Viale accesso comune da esterno al deposito Sub 13 (dalle oper. perit.)

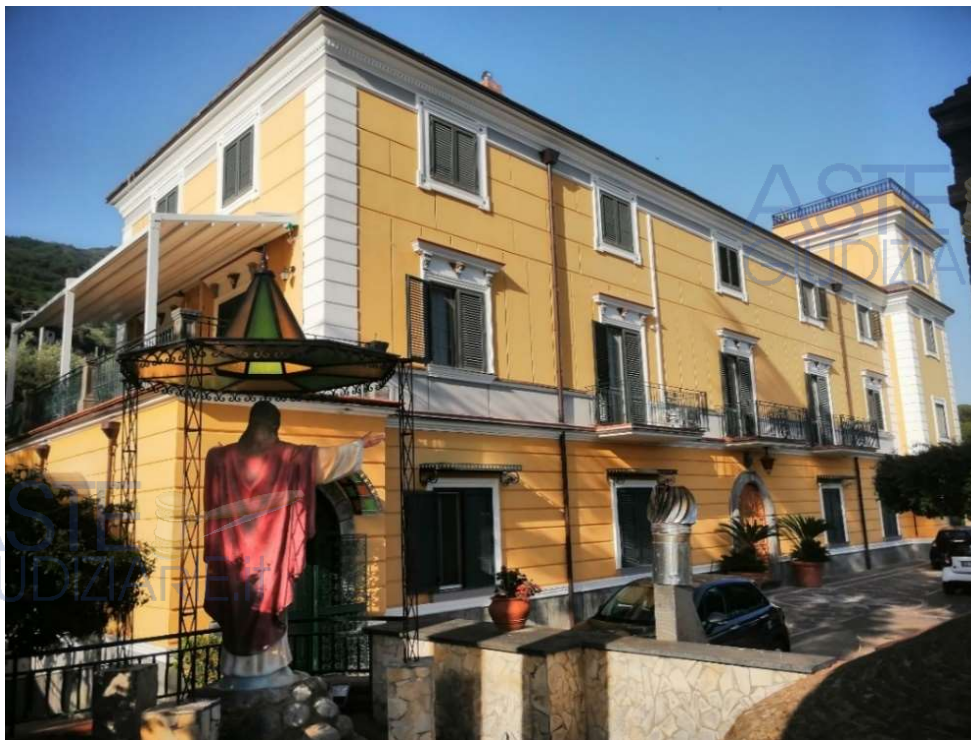


Fig. 49: Fabbricato di cui fa parte il deposito Sub 13 (da oper. perit.)

Il deposito al piano terra è costituito da due locali attigui ma non comunicanti. Uno dei locali ha accesso sia dalla gabbia scale dell'edificio che da una porta esterna sulla facciata est, mentre l'altro solo da una porta esterna sulla facciata est.



Fig. 50: Ingresso locali deposito Sub 13 (da Google map)



Fig. 51: Ingresso da scala locale 1 depos. Sub 13



Fig. 52: Ingresso da scala locale 1 depos. Sub 13

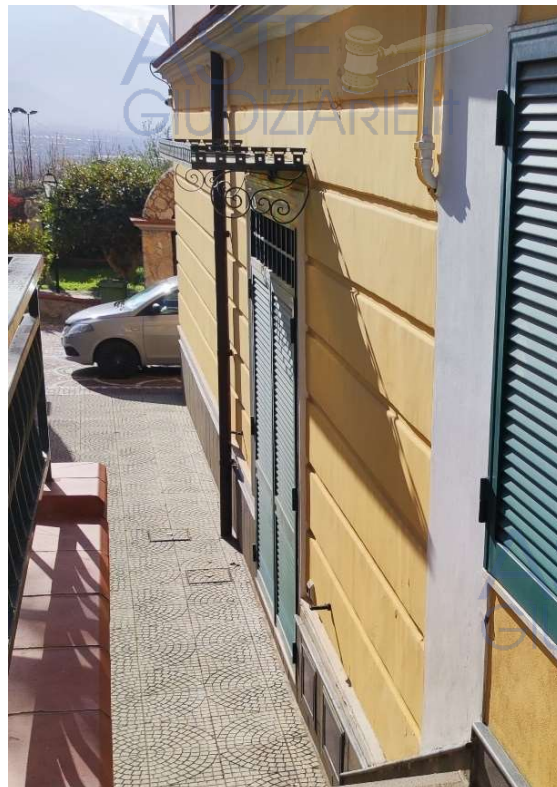


Fig. 53: Ingresso esterno locale 1 depos. Sub 13 (dalle oper. perit.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fig. 54: Interno locale 1 depos. Sub 13 (dalle oper. perit.)



Fig. 55: Interno locale 1 depos. Sub 13 (dalle oper. perit.)

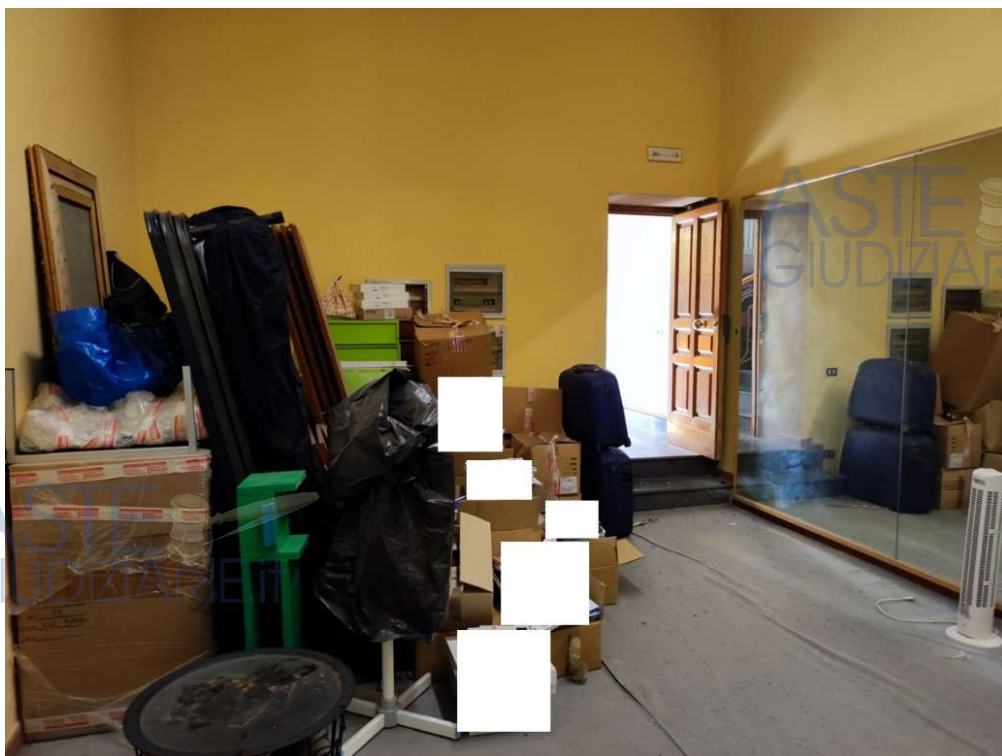


Fig. 56: Interno locale 1 depos. Sub 13 (dalle oper. perit.)



Fig. 57: Ingresso esterno locale 2 depos. Sub 13 (dalle oper. perit.)



Fig. 58: Interno locale 2 depos. Sub 13 (dalle oper. perit.)



Fig. 59: Interno locale 2 depos. Sub 13 (dalle oper. perit.)

Il locale 1 ha altezza 3,85 m, ha porta di accesso principale in legno massello e serramenti interni ed esterni in alluminio. Vi è una porta in ferro di comunicazione con il deposito-garage lotto 3 (sub 14) Mentre il locale 2, ha altezza 2,50 m, è dotato di soli serramenti esterni in alluminio.

La pavimentazione è con mattonelle in cotto, le pareti intonacate e tinteggiate di colore giallo, presentavano in qualche zona tracce di umidità.

Vi è impianto elettrico sottotraccia. Vi è illuminazione interna e nel locale 1 illuminazione di emergenza. Non si hanno informazioni in merito alla conformità degli impianti. All'interno dei depositi vi erano mobili e suppellettili del debitore.

Stima conformità impianto elettrico: è possibile considerare in maniera sommaria una spesa di circa € 1.000,00;

L'appartamento versa nel complesso in buon stato di conservazione e di manutenzione.

Calcolo superfici:

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Locale	Superficie interna singoli vani mq
locale 1	32,5
locale 2	15,8
TOT Deposito INT (sup utile)	48,3

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile dei vani interni (fatta quindi esclusione mura interne e perimetrali).

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Appartamento interno (escluso aree scoperte)	48,3	64,3
Totale compendio		64,3

Per il calcolo della superficie commerciale è stato considerato il seguente coefficiente:

- Muri perimetrali esclusivi e/o interni: calcolati con incidenza del 100% per uno spessore massimo di 50 cm;
- Muri in comune: calcolati con incidenza del 50%.

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile deposito interno: 48,3 mq;
- Totale superficie commerciale appartamento: = 64,3 \approx 64 mq.

Dotazioni condominiali / comuni: sono le vie e le aree di accesso ai beni immobiliari dell'edificio e lo spazio antistante verde (particella n. 54).

Attestazione di Prestazione Energetica

Il deposito oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Qui di sotto rappresentati i grafici del deposito pignorato, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

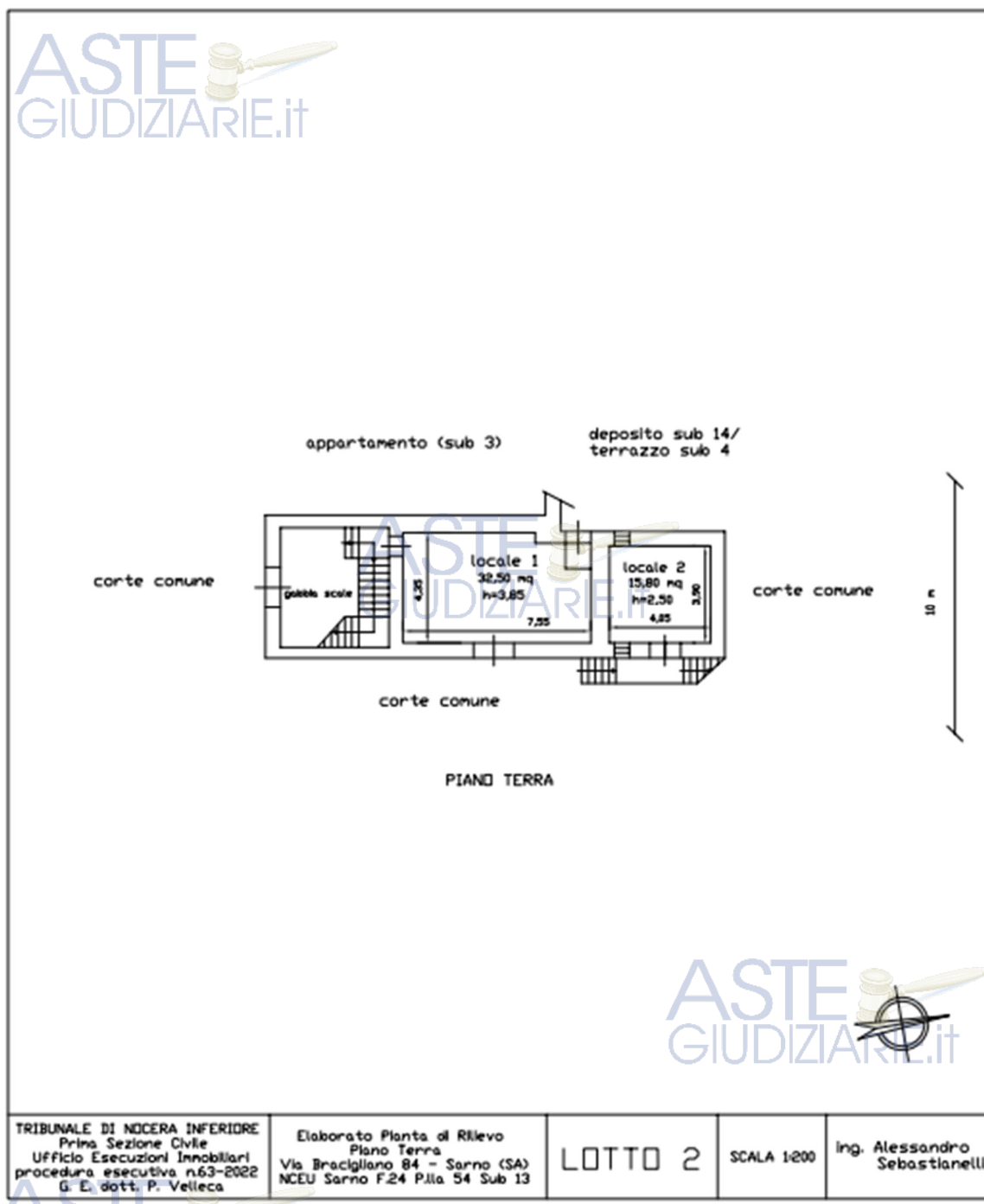


Fig. 60: Planimetria stato di rilievo deposito lotto 2 (F.24 p.Illa 54 sub 13)
 Procedura Esecutiva RGE 63/2022 Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli

Lotto 3:

- **Bene 3:** Piena e intera proprietà del deposito in fabbricato in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;

Descrizione

L'edificio che comprende il deposito pignorato è ubicato in via Bracigliano 84, Sarno.

L'accesso all'edificio avviene sulla via Bracigliano a mezzo di due cancelli, uno pedonale e un altro motorizzato carrabile. Una volta entrati nel lungo viale di accesso, il deposito /garage ha ingresso dal vialetto che costeggia l'edificio sul lato ovest.

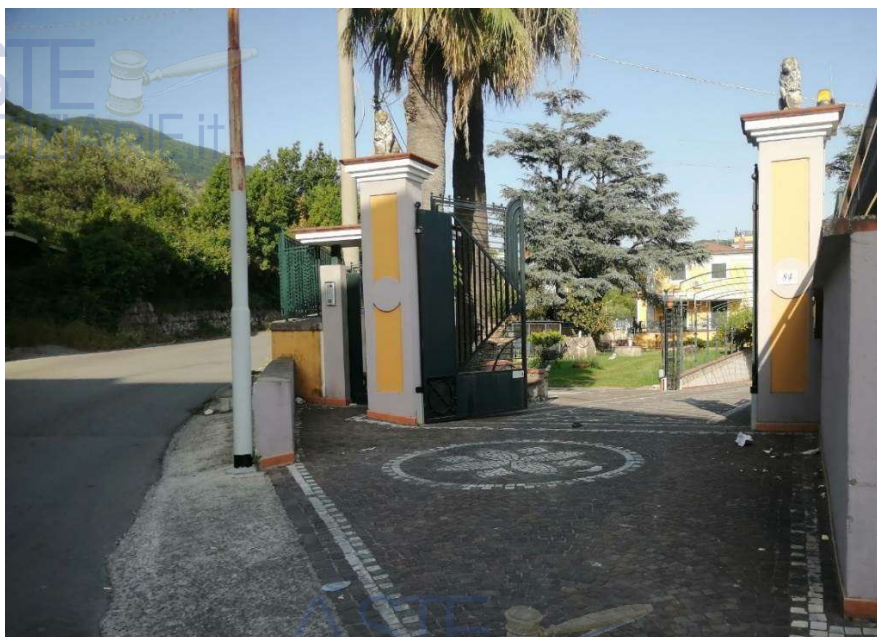


Fig. 61: Ingresso comune da esterno al deposito Sub 14 (dalle oper. perit.)



Fig. 62: Viale accesso comune da esterno al deposito Sub 14 (dalle oper. perit.)



Fig. 63: Viale accesso interno al deposito Sub 14 (dalle oper. perit.)



Fig. 64: Viale accesso depos. Sub 14 (op. per.) Fig. 65: Vista dall'alto depos. Sub 14 (Google Map)

Il viale d'accesso al deposito è pavimentato con mattonelle in cemento idonee all'uso carrabile



Fig. 66: Serranda ingresso deposito Sub 14 (da oper. perit.)

L'ingresso del deposito/garage è con una larga serranda in ferro motorizzata, avvolgibile in alto.



Fig. 67: Interno deposito Sub 14 (da oper. perit.)



Fig. 68: Interno deposito Sub 14 (da oper. perit.)



Fig. 69: Interno deposito Sub 14 (da oper. perit.)



Fig. 70: Dettaglio esterno manufatti finestre depos. sub 14 su terrazzo dell'apt piano primo, sub 4
(da oper. perit.)



Fig. 71: Interno deposito Sub 14 (da oper. perit.)



Fig. 72: Interno deposito Sub 14 (da oper. perit.) Fig. 73: Interno deposito Sub 14 (da oper. perit.)

Il deposito/garage ha altezza 3,95 m. Vi sono cinque piccole finestre alte poste sulla parete Nord e un punto luce sul soffitto (su pavimentazione del terrazzo pertinenziale dell'immobile al primo piano).

Vi è illuminazione con lampade a neon poste sul soffitto. L'impianto elettrico è sottotraccia. La pavimentazione è di tipo industriale, in cemento rivestito di resina, Le pareti si presentano grezze, non rifinite.

Nella zona d'ingresso vi è una scala in ferro che conduce a una porta comunicante con il locale veranda del lotto 1, appartamento piano terra sub 3. Sotto la scala di ferro vi è una piccola rientranza con un lavandino. Nella zona più interna del deposito vi è una scala con una porta che dà accesso al locale 1 del deposito Sub 13 del lotto 2. Sulla stessa parete vi è inoltre una finestra comunicante con il locale 2 del deposito Sub 13 del lotto 2. All'interno del deposito vi erano veicoli, mobili e suppellettili del debitore. Nella parte più interna vi era un manufatto in ferro e pannelli. Non si hanno informazioni in merito alla conformità degli impianti.

La parete nord presentava tracce di umidità mentre nel soffitto, in corrispondenza del punto luce che affacciava sul terrazzo vi erano tracce di umidità e di infiltrazione di acqua piovana. Necessita

presumibile ripristino localizzato dell'impermeabilizzazione e trattamento umidità parete Nord per la cui sistemazione si può preventivare una spesa di circa € 2.000,00.

Stima conformità impianto elettrico: è possibile considerare in maniera sommaria una spesa di circa € 1.000,00;

Il deposito versa complessivamente in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

Calcolo superfici:

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Locale	Superficie interna singoli vani mq
locale	171,9
TOT APT INT (sup utile)	171,9

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- o superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

La superficie utile è pari alla:

- o superficie utile calpestabile dei vani interni (fatta quindi esclusione mura interne e perimetrali, balconi, terrazzi e di sue pertinenze).

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Locale interno	171,9	204,1
Totale compendio		204,1

Per il calcolo della superficie commerciale è stato considerato il seguente coefficiente:

- Muri perimetrali esclusivi e interni: calcolati con incidenza del 100% per uno spessore massimo di 50 cm;
- Muri in comune: calcolati con incidenza del 50%.

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile deposito interno: 171,9 mq;
- Totale superficie commerciale deposito: = 204,1 ≈ 204 mq.

Dotazioni condominiali / comuni: sono le vie e le aree di accesso ai beni immobiliari dell'edificio e lo spazio antistante verde (particella n. 54).

Attestazione di Prestazione Energetica: Il deposito oggetto del pignoramento NON rientra nelle

categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Qui di sotto rappresentati i grafici del deposito pignorato, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

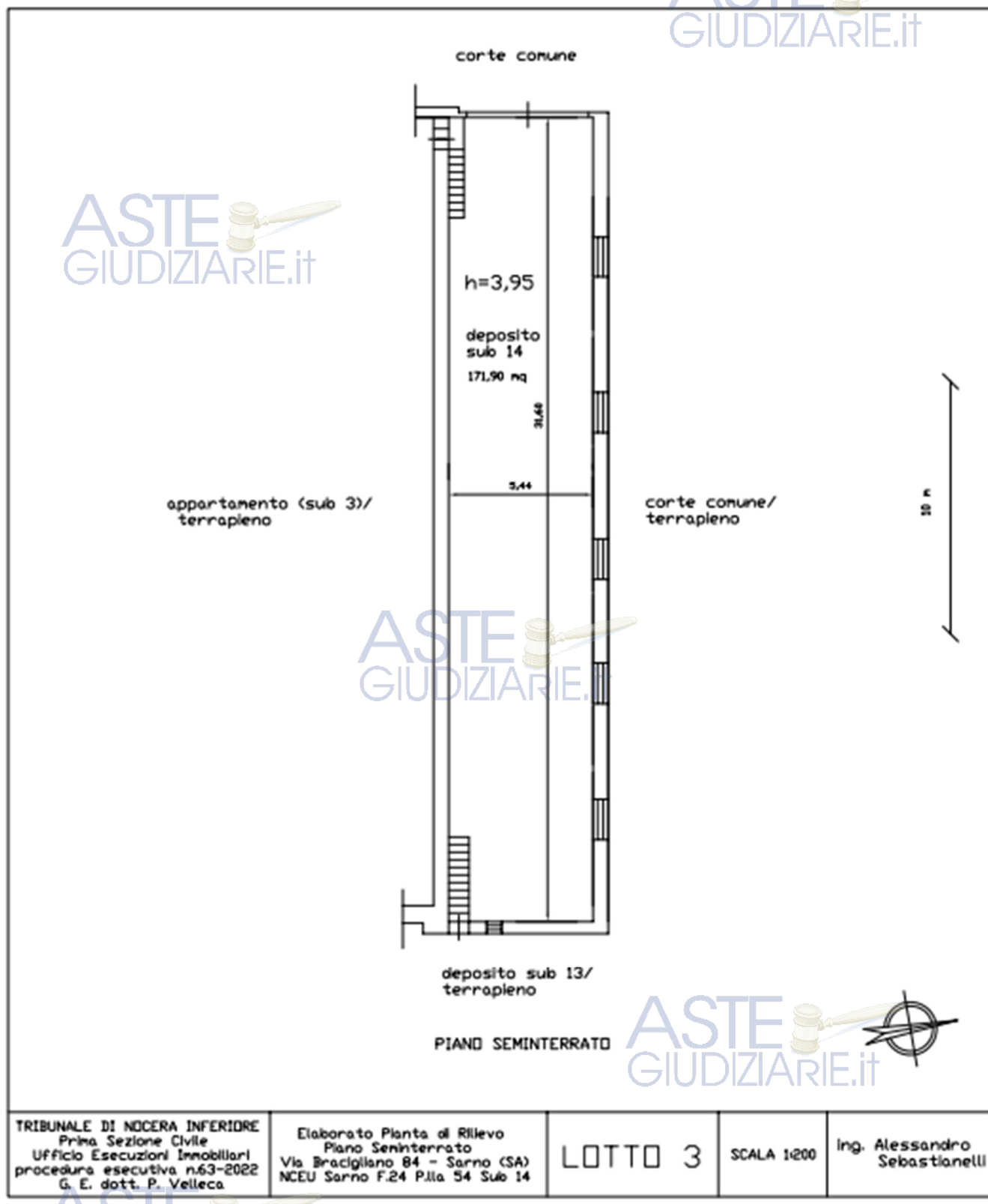


Fig. 74: Planimetria stato di rilievo deposito lotto 3 (F.24 p.Ila 54 sub 14)

Lotto 4:

- Bene 4: Piena e intera proprietà dell'Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano II, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;



Fig. 75: Foto satellitare edificio con evidenza immobile pignorato sub 15 (al piano secondo)

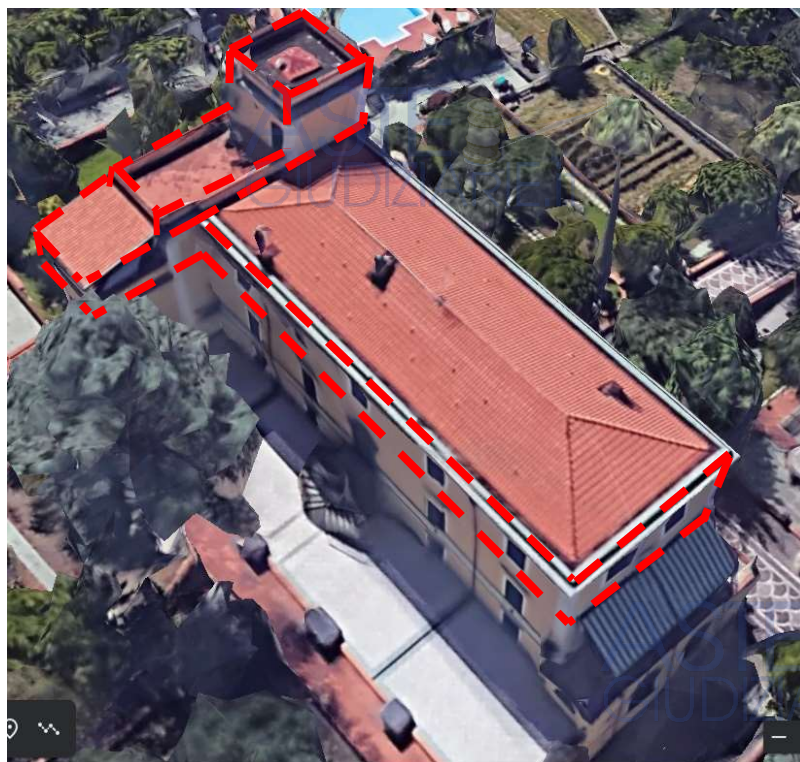


Fig. 76: Foto satellitare edificio con immobile pignorato (tratteggiato in rosso).

Descrizione

L'edificio che comprende l'immobile pignorato è ubicato in via Bracigliano 84, Sarno.

L'appartamento per civile abitazione è situato al secondo piano, in un edificio di due piani oltre il piano terra, dotato di ascensore, in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84.

Il tetto dell'edificio, pertinenza dell'appartamento al secondo piano è a copertura planare inclinata con manto discontinuo in tegole.

Antistante la facciata principale dell'edificio vi è uno spazio pertinenziale dell'edificio, lo stesso identificativo catastale F24, p.lla 54 di cui fa parte il viale d'ingresso.



Fig. 77: Ingresso comune da esterno all'edificio di cui fa parte l'apt P2 (dalle oper. perit.)



Fig. 78: Ingresso comune da esterno all'edificio di cui fa parte l'apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

L'immobile ha accesso dalla scala condominiale posta sulla facciata sud, comune con l'appartamento del primo piano (sub 4) e deposito del piano terreno (sub 13). All'ingresso della scala, al piano terra, vi è un doppio portoncino, esterno in ferro battuto e interno in ferro e vetro.

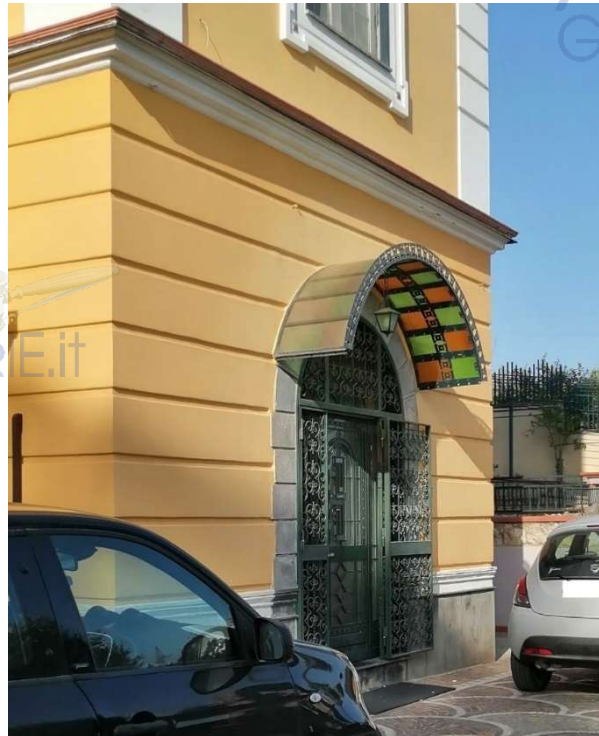


Fig. 79: Ingresso interno all'edificio di cui fa parte l'apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)



Fig. 80: Ascensore interno per apt 1° e 2° piano

Fig. 81: Ascensore per apt 1° e 2° piano (op.per.)



Fig. 82: Porta caposcala apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

L'appartamento si compone di Ingresso, Sala pranzo, Cucina, Lavanderia, Disimpegno, Studio, tre Camere da letto, infine due bagni di cui uno in camera. Tutti i locali sono muniti di finestre, dalla cucina invece si accede a un terrazzo (al momento del sopralluogo verandato). Vi è inoltre al piano superiore un terrazzo, sovrastante la cucina.

L'intero appartamento è dotato di doppi serramenti. Quelli interni sono in alluminio con doppio vetro, quelli esterni sono in alluminio. Inoltre quasi tutte le aperture sono dotate di zanzariere avvolgibili. Nella zona giorno dell'appartamento (ingresso, sala pranzo, cucina e salone) la pavimentazione è in gres porcellanato, mentre la zona notte (disimpegno, studio e stanze da letto) la pavimentazione è con parquet. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e vi sono radiatori in alluminio in tutte le stanze.

La gabbia scale del secondo e terzo piano è pertinenza esclusiva dell'appartamento al secondo piano.

Varcando la porta caposcala d'ingresso dell'appartamento si entra nell'ingresso, quindi vi è la sala da pranzo e il salone, servito da due finestre.

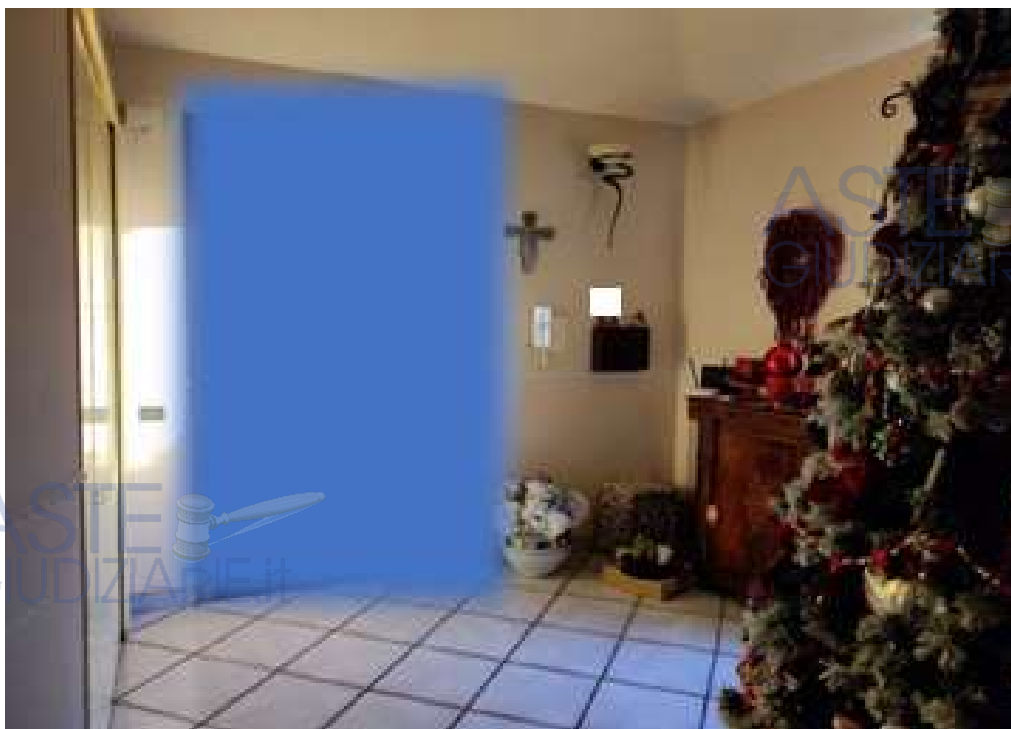


Fig. 83: Ingresso apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)



Fig. 84: Sala pranzo apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

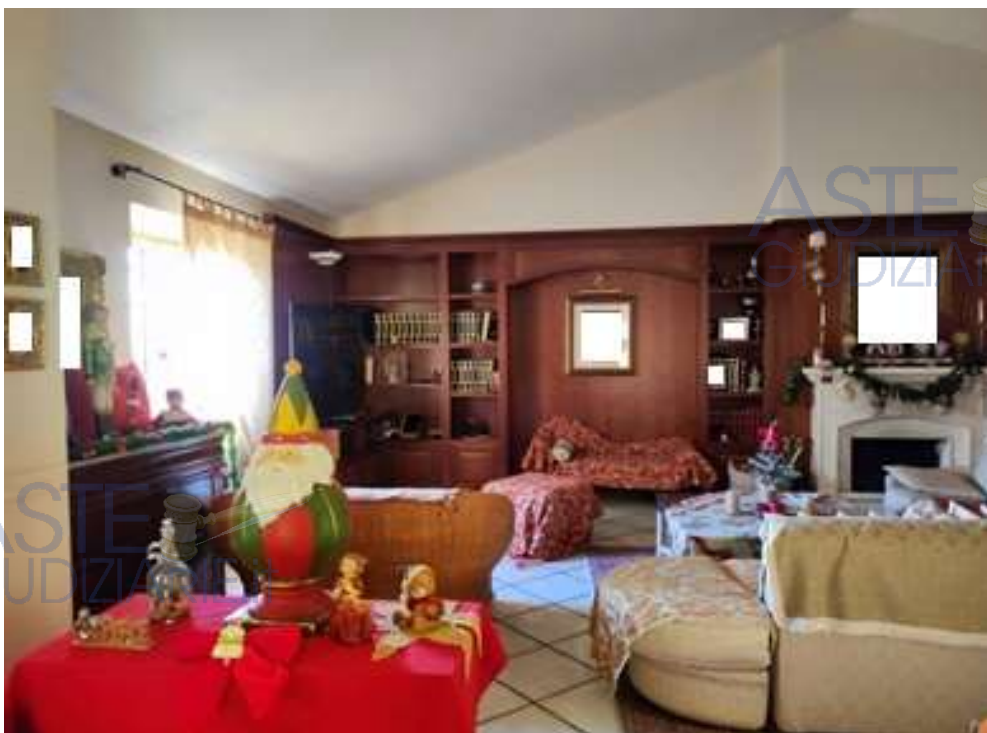


Fig. 85: Salone apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)



Fig. 86: Salone apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

Dalla sala pranzo si accede alla cucina, dotata di una finestra e una portafinestra.



Fig. 87: Cucina apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)



Fig. 88: Cucina apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

Dalla cucina vi è quindi una porta che accede alla lavanderia e una al terrazzo.



Fig. 89: Lavanderia apt P2 (dalle oper. perit.)



Fig. 90: Lavanderia apt P2 (dalle oper. perit.)

Dalla cucina si ha accesso a un terrazzo chiuso abusivamente con tettoia e verandato con laterizi e finestre, struttura non rimovibile (abuso non sanabile).



Fig. 91: Terrazzo-veranda apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)



Fig. 92: Terrazzo-veranda apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

Dal salone, si accede al disimpegno, allo studio, alle tre camere da letto e ai due bagni.



Fig. 93: Disimpegno apt P2 (dalle oper. perit.)



Fig. 94: Disimpegno apt P2 (dalle oper. perit.)



Fig. 95: Disimpegno apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

Lo studio e le camere da letto 1 e 2 sono entrambe dotate di finestra.



Fig. 96: Studio apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)



Fig. 97: Studio apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

La camera da letto 1 ha una finestra e armadio a muro.



Fig. 98: Camera da letto 1 apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

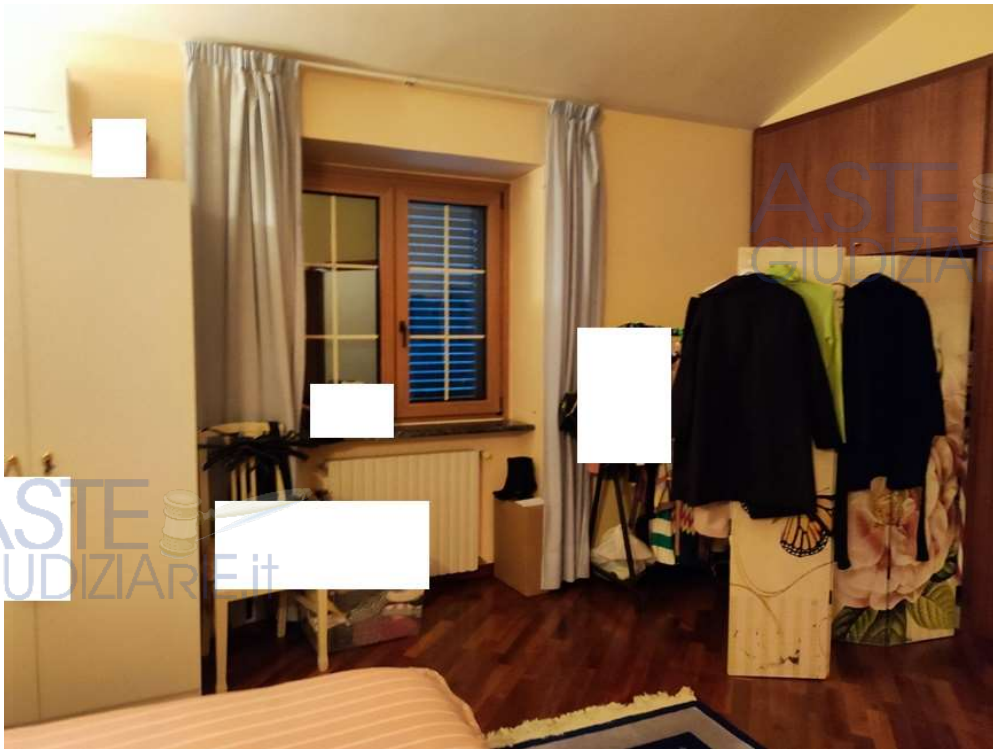


Fig. 99: Camera da letto 1 apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

La camera da letto 2 ha due finestre.



Fig. 100: Camera da letto 2 apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

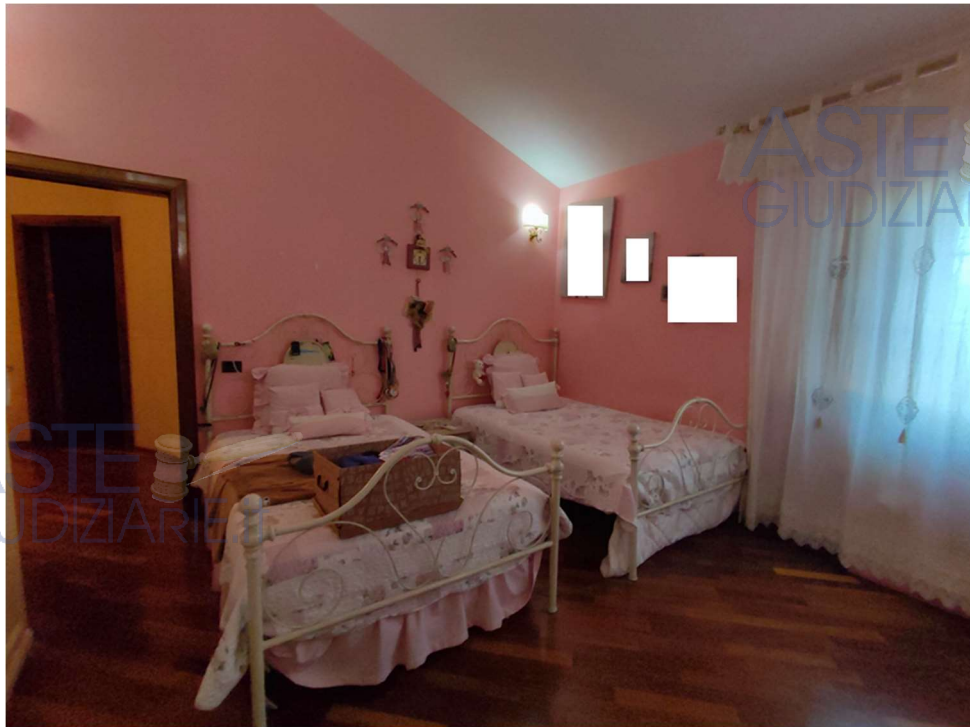


Fig. 101: Camera da letto 2 apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)



Fig. 102: Camera da letto 3 apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)



Fig. 103: Camera da letto 3 apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

La camera da letto 3 ha una finestra e il bagno in camera (il WC 1). Il Bagno ha una finestra ed è dotato dei servizi di lavabo, WC, bidet e vasca.

Entrambi i due bagni dell'appartamento sono rivestiti sulle pareti (oltre che i pavimenti) con mattonelle in gres porcellanato.

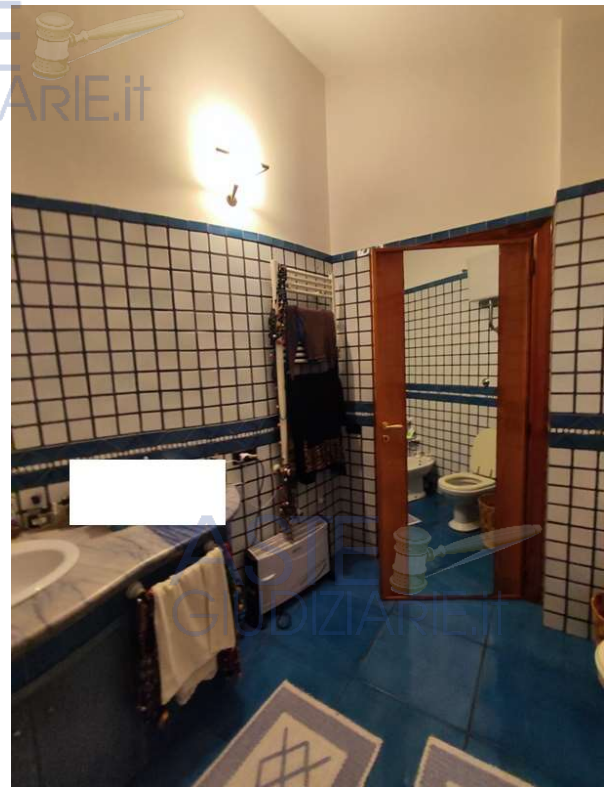
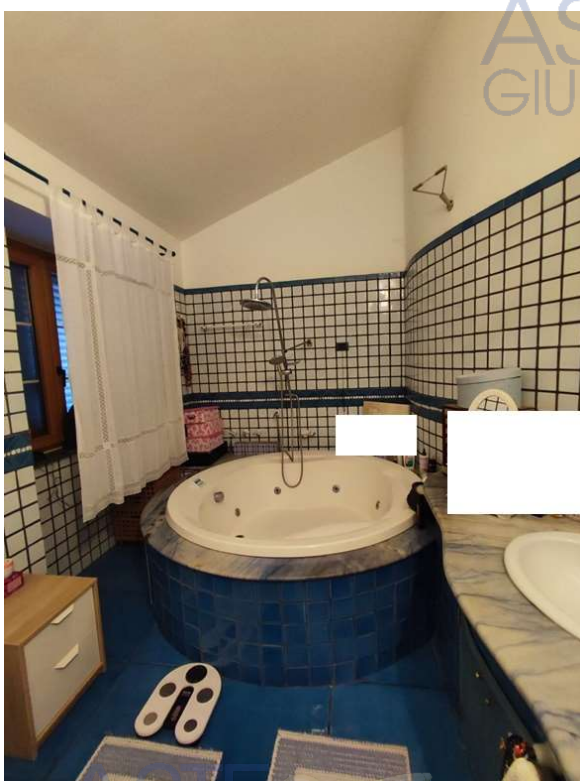


Fig. 104: WC 1 apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.) Fig. 105: WC 1 apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

Il WC 2 ha una finestra. Vi sono i servizi di lavabo, WC, bidet e doccia

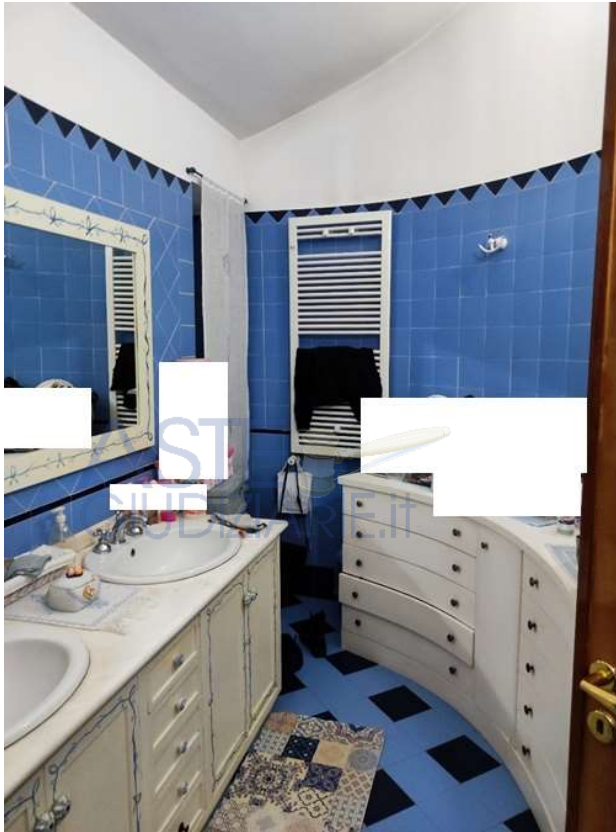


Fig. 106: WC 1 apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)

Fig. 107: WC 1 apt P2 sub 15 (dalle oper. perit.)



Fig. 108: Scale accesso al terzo piano apt P2

Fig. 109: Scale accesso terzo piano apt P2 (oper. per.)

Dal pianerottolo del secondo piano, percorrendo tre piccole rampe di scale, si accede al terrazzo sovrastante il locale cucina. Da qui, con una scala chiocciola si arriva alla copertura del torrino delle scale.



Fig. 110: Terrazzo al terzo piano apt P2 sub 15 (da oper. perit.)



Fig. 111: Terrazzo al terzo piano apt P2 sub 15 (da oper. perit.)



Fig. 112: Vista terrazzo e tetto al terzo piano apt P2 sub 15 (da oper. perit.)



Fig. 113: Vista terrazzo e tetto al terzo piano apt P2 sub 15 (da oper. perit.)



Fig. 114: Copertura torino quarto piano apt P2 sub 15 (da oper. perit.)

L'impianto elettrico è sottotraccia con presenza di messa a massa, magnetotermico e differenziale. Le porte interne sono in legno. L'impianto idraulico appariva funzionante e in ordine. L'impianto fognario è con vasca settica Imhoff per la raccolta liquami. Vi è impianto citofonico. L'impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento è con caldaia con radiatori in alluminio in tutte le stanze. Presenti climatizzatori caldo-freddo nelle stanze cucina e camera letto 1. Le rifiniture utilizzate sono di ottima qualità. L'altezza dei locali è pari a 4,25 m nella parte centrale del tetto, mentre 2,70 m alle estremità. Non si hanno informazioni in merito alla conformità degli impianti. All'interno di tutti i locali dell'appartamento vi erano mobili e suppellettili del debitore.

È stato oggetto di una ristrutturazione (circa 20 anni fa) che ha interessato l'intero appartamento.

Infine si ribadisce che l'immobile ha esposizione (e affaccio) su quattro lati.

Stima conformità impianti (elettrico, riscaldamento, idrico, sanitario e gas) è possibile considerare in maniera sommaria una spesa di circa € 2.000,00;

L'appartamento versa nel complesso in ottimo stato di conservazione e di manutenzione.

Calcolo superfici:

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Locale	Superficie interna singoli vani mq
Ingresso	21,0
Sala pranzo	27,3
Cucina	25,1
Lavanderia	9,5
Salone	49,3
Letto 1	28,5
Letto 2	26,2
Letto 3	23,5
Letto 4	25,6
Bagno 1	10,0
Bagno 2	11,7
Disimpegno	38,9
TOT APT INT (sup utile)	296,6

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- quote percentuali (o ponderate) delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), misurate fino al contorno esterno; nonché quelle di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione.

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile dei vani interni (fatta quindi esclusione mura interne e perimetrali, balconi, terrazzi e di sue pertinenze).

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Appartamento interno (escluso aree scoperte)	296,6	354,1
Terrazzo cucina	21,5	6,5
Terrazzo terzo piano	41,9	9,2
Totale compendio		369,7

Per il calcolo delle superfici commerciali sono stati considerati i seguenti coefficienti:

- Muri perimetrali esclusivi e interni: calcolati con incidenza del 100% per uno spessore massimo di 50 cm;
- Muri in comune: calcolati con incidenza del 50%.
- Terrazzo: calcolato con un'incidenza del 30%, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%.

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile appartamento interno: 296,6 mq;
- Superficie interna commerciale appartamento interno: 354,1 mq;
- Totale superficie commerciale appartamento completo: = 369,7 \approx 370 mq.

Dotazioni condominiali / comuni: sono le vie e le aree di accesso ai beni immobiliari dell'edificio e lo spazio antistante verde (particella n. 54), la cassa delle scale di accesso fino al primo piano, l'ascensore (in comune con appartamento primo piano). Dal secondo piano la scala è di uso esclusivo.

Attestazione di Prestazione Energetica

L'appartamento oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90. L'APE per l'immobile in oggetto non era presente. Lo scrivente CTU ha chiesto alla sig.ra [REDACTED] che ha mostrato l'immobile, riscontro in merito alle certificazioni della caldaia ma la stessa asseriva di non esserne a conoscenza e di non riuscire a reperirle. Pertanto lo scrivente non ha potuto emettere l'APE il cui costo stimato è pari a circa € 700,00.

Qui di sotto rappresentati i grafici dell'appartamento pignorato, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

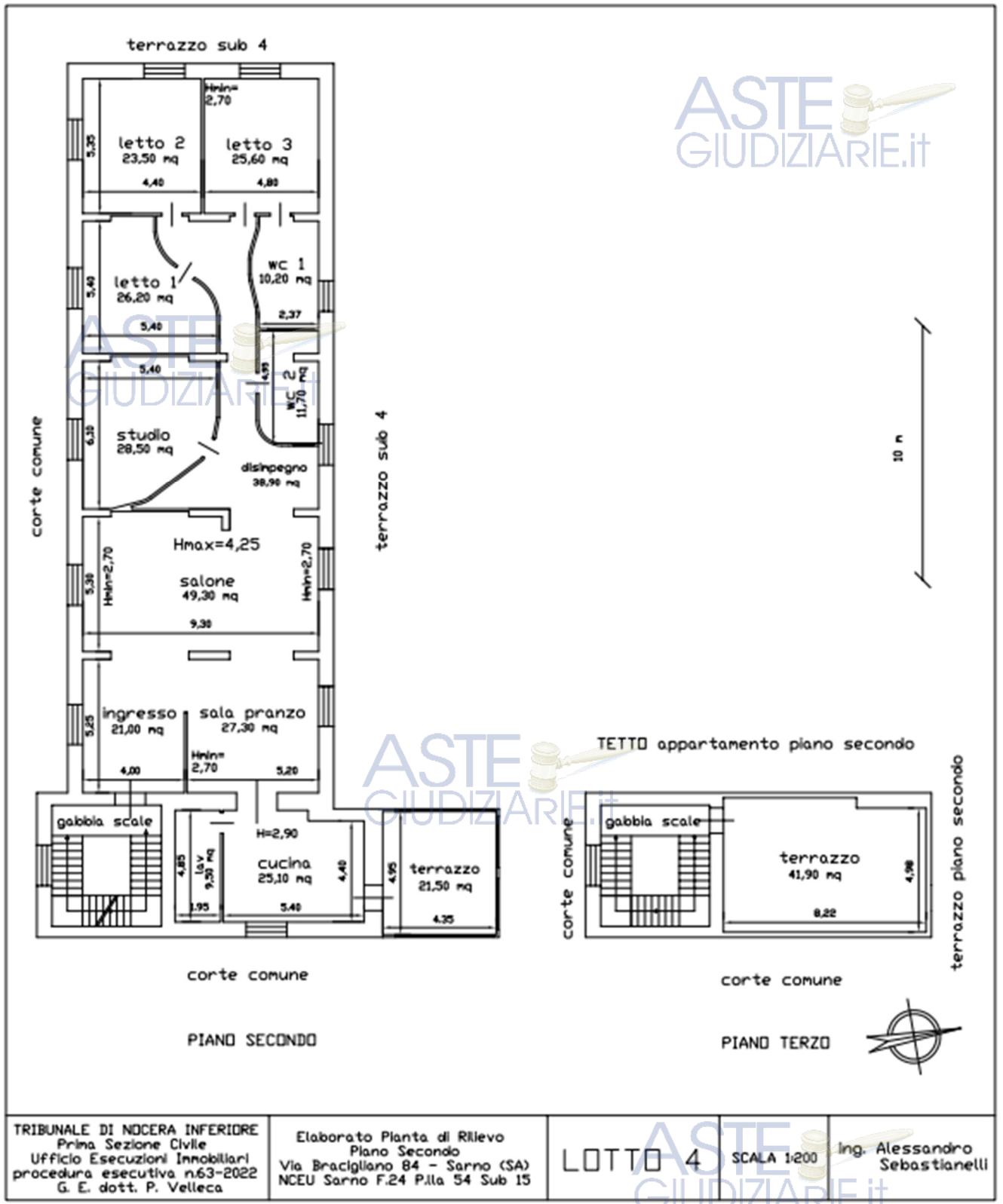


Fig. 115: Planimetria stato di rilievo appartamento pignorato lotto 4 (F.24 p.Ila 54 sub 15)

Lotto 5:

- Bene 5: Piena e intera proprietà dell'Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88 piano S1, T, 1 NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;



Fig. 116: Foto satellitare immobile pignorato p.lla 813



Fig. 117: Foto satellitare immobile pignorato p.lla 813

Descrizione

L'edificio che costituisce l'immobile pignorato è ubicato in via Bracigliano 88, posizione semicentrale. Detta strada è una via provinciale che collega Sarno con Siano, una strada collinare immersa nel verde caratterizzata dalla presenza di svariate abitazioni indipendenti. L'edificio dista

circa un km dall'inizio della via Bracigliano, ove vi sono le attività commerciali più vicine, circa 1,8 km dal municipio circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria e 4 Km dal casello autostradale della A30 di Sarno.

L'edificio, una villa unifamiliare libera su quattro lati è composto da quattro piani: il piano seminterrato, terra, primo e secondo e ha un terreno pertinenziale sui quattro lati, parte pavimentato e parte verde.

L'accesso all'edificio avviene sulla via Bracigliano a mezzo di due cancelli in ferro, uno pedonale, incernierato su un lato e un altro motorizzato carrabile a doppia anta incernierato ai lati. A lato del portoncino pedonale vi sono i citofoni.



Fig. 118: Foto satellitare immobile pignorato F. 24 P.IIa 813

Attraversato il cancello si guadagna l'ingresso ad un viale carrabile alberato con lieve pendenza in discesa. Detto viale, delle dimensioni di circa 5,0 m x 60 m conduce all'immobile pignorato e a uno spazio pertinenziale. Al lato sinistro del viale vi è un muro di cemento alto circa 1,5 m con sovrastante ringhiera in ferro, che separa da una proprietà aliena. Al lato destro del viale vi è un basso muretto di cinta in cemento che delimita il vialetto pedonale, oltre il quale vi è un terreno alberato di pertinenza della villa.

L'edificio ha struttura portante con telai in cemento armato, reticolo di travi e solai in latero-cemento, con esterno intonacato a stucco pittato. Il tetto dell'edificio è a copertura piana e calpestabile.

Antistante la facciata Sud dell'edificio vi è uno spazio pertinenziale dell'edificio, lo stesso identificativo catastale F24, p.lla 803 di cui fa parte il viale d'ingresso. Il viale di accesso potrebbe subire la servitù di passaggio per accedere ai terreni confinanti, individuato da F. 24, p.lla 689 e p.lla 690.



Fig. 119: Ingresso compendio pignorato da esterno p.lla 813 (dalle oper. perit.)



Fig. 120: Viale accesso interno carrabile compendio pignorato p.lla 813 (dalle oper. perit.)



Fig. 121: Viale accesso interno pedonale compendio pignorato p.lla 813 (dalle oper. perit.)



Fig. 122: Viale accesso interno compendio pignorato p.lla 813 (dalle oper. perit.)



Fig. 123: Esterno edificio compendio pignorato p.lla 813 (dalle oper. perit.)



Fig. 124: Esterno edificio compendio pignorato p.lla 813 (dalle oper. perit.)



Fig. 125: Area pertinenziale edificio compendio pignorato p.lla 813 (dalle oper. perit.)

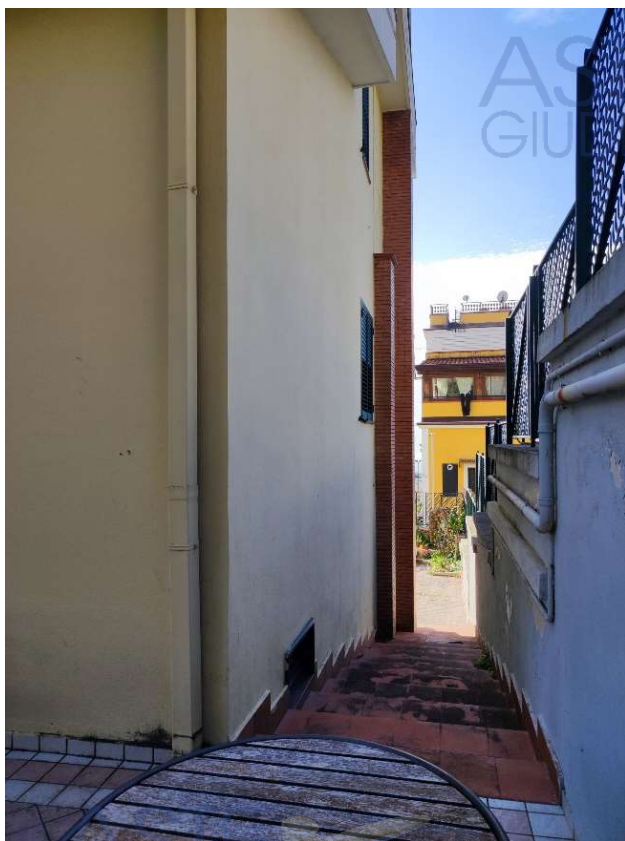


Fig. 126: Viale esterno pertin. edificio p.lla 813 Fig. 127: Viale esterno pertin. edificio (oper. per.)
 Procedura Esecutiva RGE 63/2022 Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli

L'appartamento si compone al piano seminterrato di: garage, tavernetta, bagno, scala e cantina (quest'ultima abusiva sotto aspetto urbanistico/edilizio); al piano rialzato di: scala, studio, disimpegno, camera da letto, cucina abitabile, salotto, lavanderia e bagno, al primo piano di: scala, disimpegno, tre camere da letto e due bagni; al secondo piano di: scala e terrazzo di copertura pavimentato e calpestabile.

L'intero appartamento è dotato di doppi serramenti. Quelli interni sono in alluminio con doppi vetri, quelli esterni sono in alluminio. Inoltre quasi tutte le aperture sono dotate di zanzariere avvolgibili. Nelle scale e relativi androni la pavimentazione è in marmo, mentre nel resto dell'appartamento la pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e vi sono radiatori in alluminio in tutte le stanze.

L'accesso avviene sia dal piano terra, attraverso la porta esterna principale, che dal piano seminterrato. Al piano seminterrato si ha ingresso sia dal garage che dalla porta del locale taverna. Lo spazio antistante agli ingressi lato sud ha forma rettangolare, pavimentato con betonelle e dimensioni approssimative di 10 m x 21 m. Al confine col terreno p.lla 689 vi è un cancello scorrevole carrabile. Tutto intorno il confine della proprietà è delimitato da un muro di circa 1,5 m con sovrastante ringhiera in ferro.

Al locale taverna si accede dall'esterno con una porta finestra con doppi serramenti interni ed esterni. Dalla taverna si accede al sottoscala, bagno e garage.

Il garage ha accesso dall'esterno a mezzo di una serranda in ferro elettrica. Tale locale è comunicante con un altro vano cantinato che tuttavia non compare nelle planimetrie catastali nè edilizie risultando un abuso non sanabile (pertanto nella stima della metratura e relativo valore non verrà considerato).



Fig. 128: Ingresso esterno piano seminterrato edificio p.lla 813 (dalle oper. perit.)



Fig. 129: Taverna piano seminterrato edificio p.lla 813 (dalle oper. perit.)



Fig. 130: Taverna piano seminterrato edificio p.lla 813 (dalle oper. perit.)



Fig. 131: Taverna piano seminterrato edificio (dalle oper. perit.)



Fig. 132: Garage piano seminterrato edificio p.lla 813 (dalle oper. perit.)

Procedura Esecutiva RGE 63/2022 Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli



Fig. 133: Garage piano seminterrato edificio p.lla 813 (dalle oper. perit.)



Fig. 134: Cantina (loCALE abusivo) piano seminterrato edificio p.lla 813 (dalle oper. perit.)



Fig. 135: Antibagno piano seminterrato edificio Fig. 136: WC 1 piano semint. edificio (oper. per.)

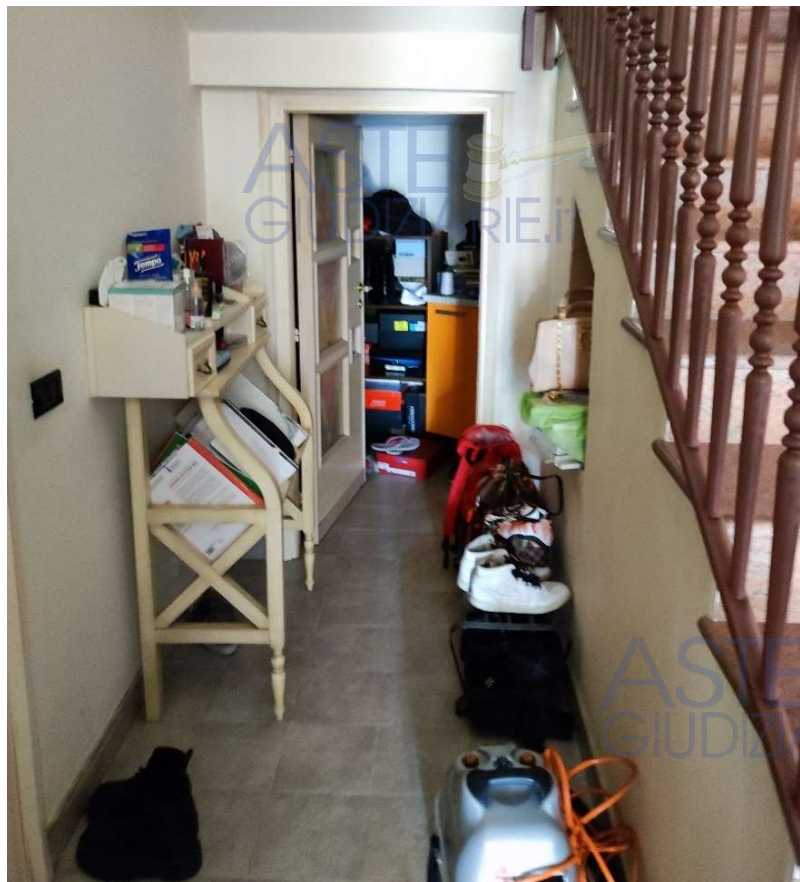


Fig. 137: Sottoscala piano seminterrato edificio p.lla 813 (da oper. perit)

Dal piano seminterrato si salgono due rampe di scale che portano al piano terra, il cui accesso è anche dall'esterno. Da qui infatti, da un'area esterna pavimentata si accede percorrendo alcuni gradini che giungono alla porta esterna dell'ingresso principale.



Fig. 138: Ingresso esterno PT edificio p.lla 813 (da oper. perit)

Varcando la porta d'ingresso abbiamo di fronte un'altra porta che dà accesso al locale studio, munito di una finestra.



Fig. 139: Studio PT edificio p.lla 813 (da oper. perit)

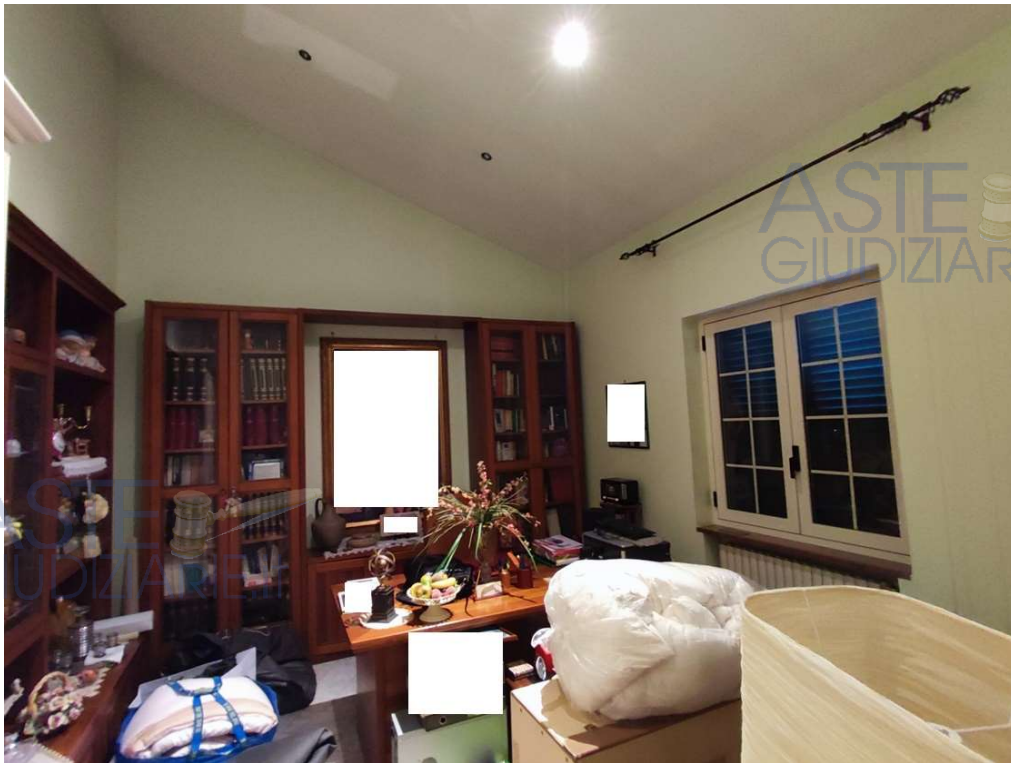


Fig. 140: Studio PT edificio p.lla 813 (da oper. perit)



Fig. 141: Disimpegno 1 PT edificio p.lla 813 (da oper. perit)



Fig. 142: Disimpegno 1 PT edificio p.lla 813 (da oper. perit)

Quindi dall'ingresso si ha accesso al bagno (il WC2) e a un disimpegno.
Il bagno ha i servizi di lavabo, water, bidet e doccia.



Fig. 143: WC 2 PT edificio p.lla 813 (da oper. perit)



Fig. 144: WC 2 PT edificio p.lla 813 (da oper. perit)



Fig. 145: Salone PT edificio p.lla 813 (da oper. perit)



Fig. 146: Salone PT edificio p.la 813 (da oper. perit)

Dal disimpegno si giunge alla cucina dotata di finestra e balcone, e dalla cucina al bagno/lavanderia. Quindi vi è un piccolo salone, con un balcone, un disimpegno e a una camera da letto, dotata di finestra e balcone, lo stesso del salone. I balconi hanno ringhiera parzialmente in cemento e in ferro, con corrimano in ferro smaltato. La cucina ha balcone e finestra.



Fig. 147: Cucina compendio PT edificio p.la 813 (da oper. perit)

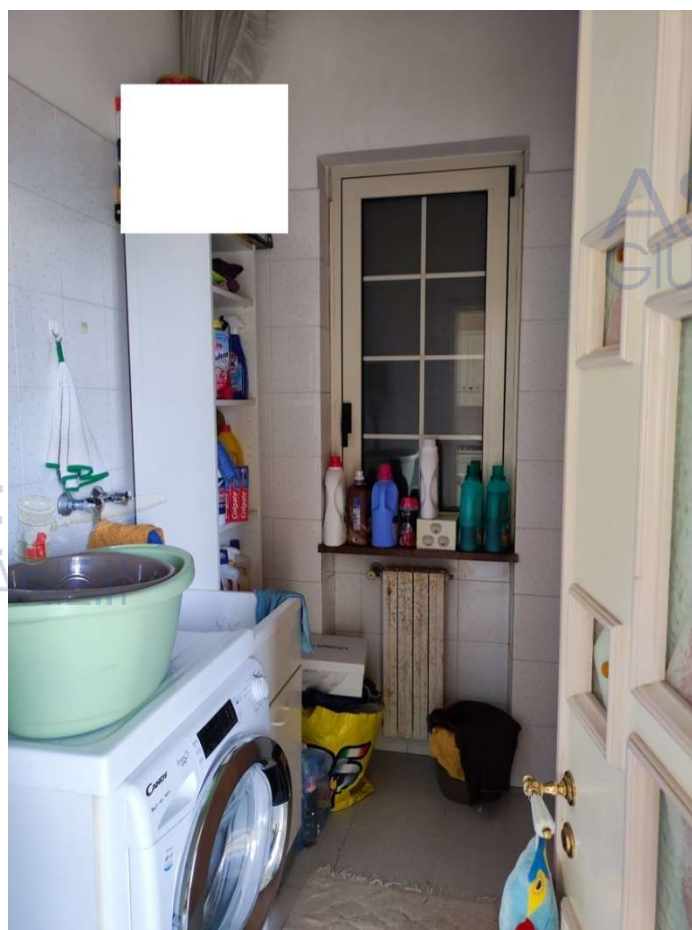


Fig. 148: Lavanderia PT edificio p.lla 813 (da oper. perit)

Dal disimpegno 1 si accede a una camera da letto (letto 1), che ha un balcone e una finestra.

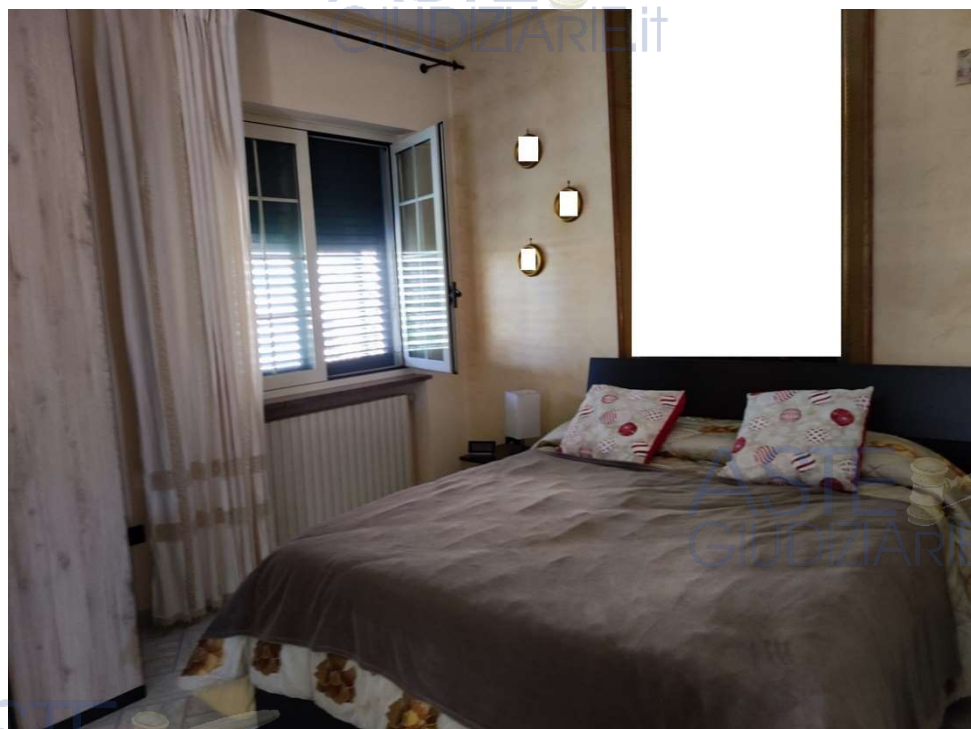


Fig. 149: Camera letto 1 PT edificio (da oper. perit)

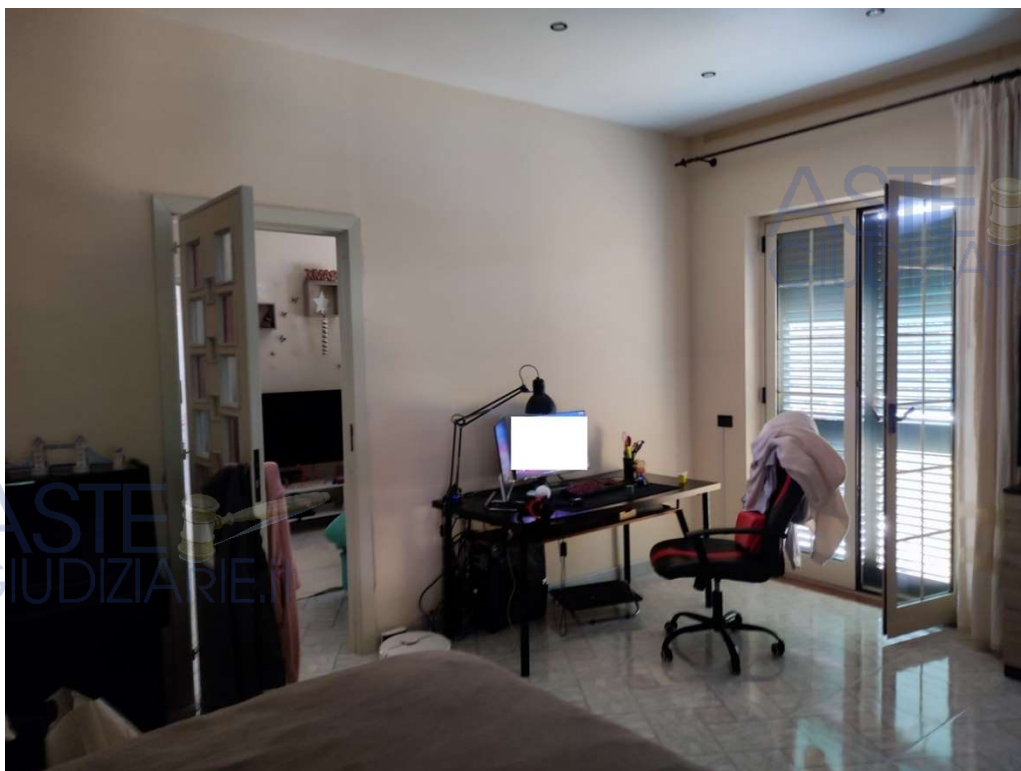


Fig. 150: Camera letto 1 PT edificio p.lla 813 (da oper. perit)

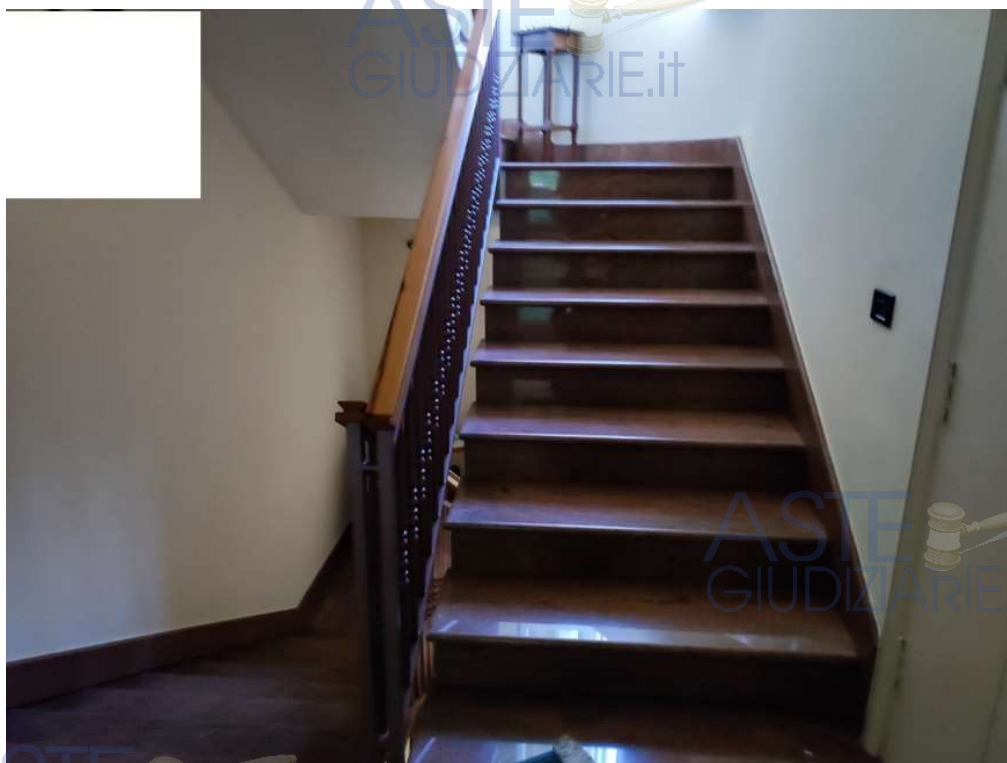


Fig. 151: Vano scale edificio p.lla 813 (da oper. perit)

Salendo le scale si accede al primo piano dove troviamo un disimpegno che dà accesso alle tre stanze da letto e i due bagni (di cui uno in camera). Le stanze da letto sono tutte dotate di balcone.



Fig. 152: Vano scale P1 edificio p.lla 813 (da oper. perit)



Fig. 153: Disimpegno 2 P1 edificio (da op. per.)

Fig. 154: Disimpegno 2 P1 edificio (da op. per.)



Fig. 155: Letto 2 P1 edificio p.lla 813 (da oper. perit)

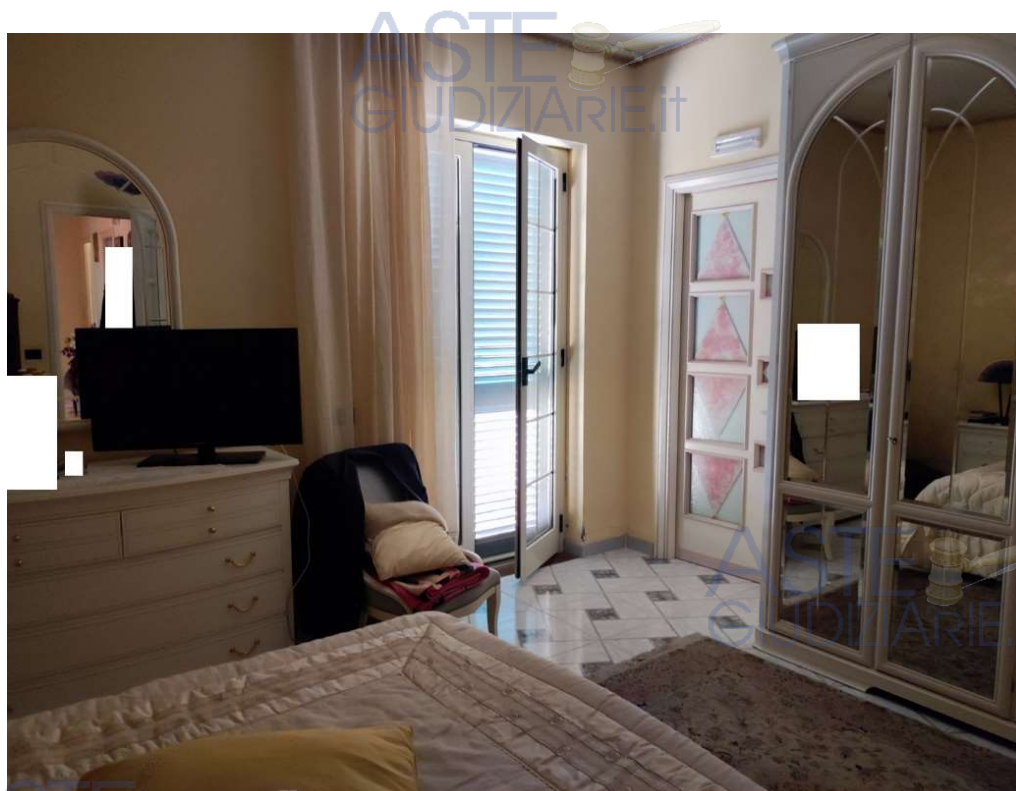


Fig. 156: Letto 2 P1 edificio p.lla 813 (da oper. perit)

Il bagno WC4 ha lavabo, wc, bidet e vasca idromassaggio. Tutti e quattro i bagni dell'appartamento sono rivestiti sulle pareti (oltre che i pavimenti) con mattonelle in gres porcellanato.

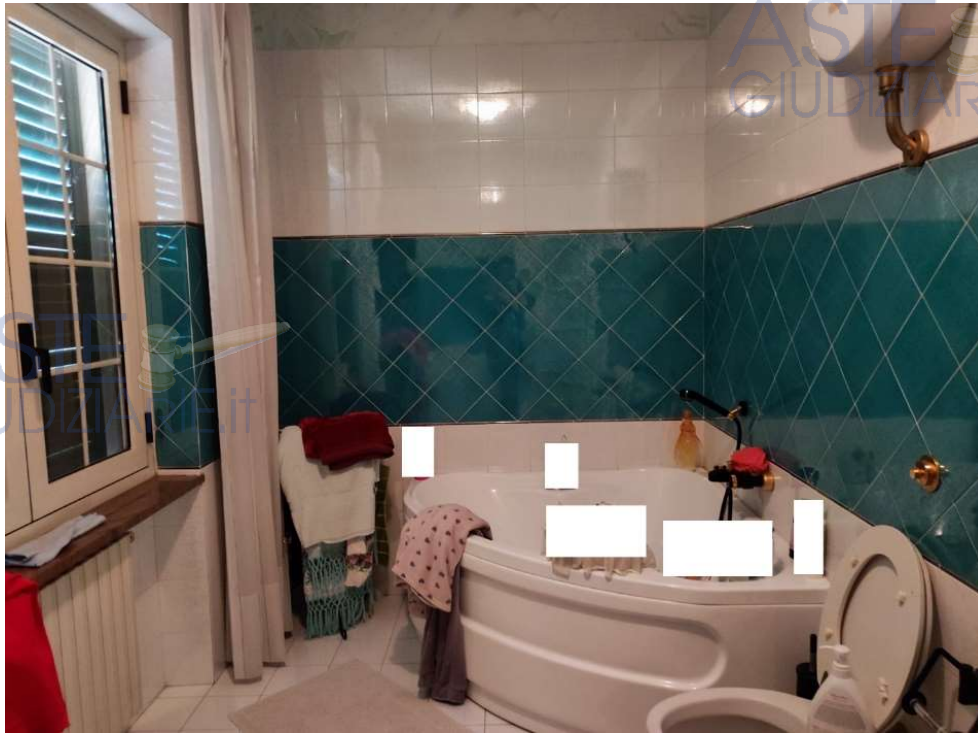


Fig. 157: WC 4 P1 edificio p.lla 813 (da oper. perit)



Fig. 158: WC 4 P1 edificio p.lla 813 (da oper. perit)

Dal disimpegno 2 si ha inoltre accesso ad altre due camere da letto, letto 3 e letto 4 (ognuna con portafinestra che da sullo stesso balcone) oltre che a un altro bagno (WC 3), dotato di finestra.



Fig. 159: Camera letto 3 P1 edificio p.lla 813 (da oper. perit)

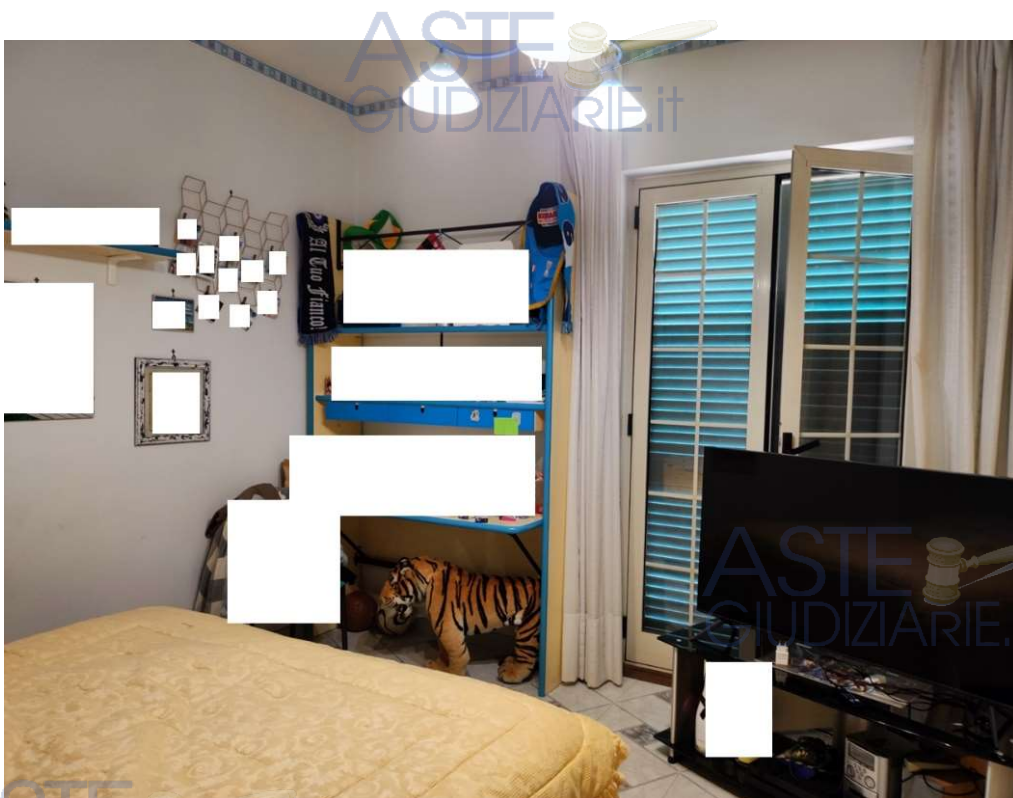


Fig. 160: Camera letto 3 P1 edificio p.lla 813 (da oper. perit)



Fig. 161: Balcone 4 P1 edificio (da op. per.)

Fig. 162: Vano scale P2 edificio (da op. per.)

Al piano superiore infine troviamo il torrino delle scale con accesso al terrazzo di copertura calpestabile, piastrellato e con muretto e ringhiera di protezione ai quattro lati in cemento con sovrastante corrimano in ferro.

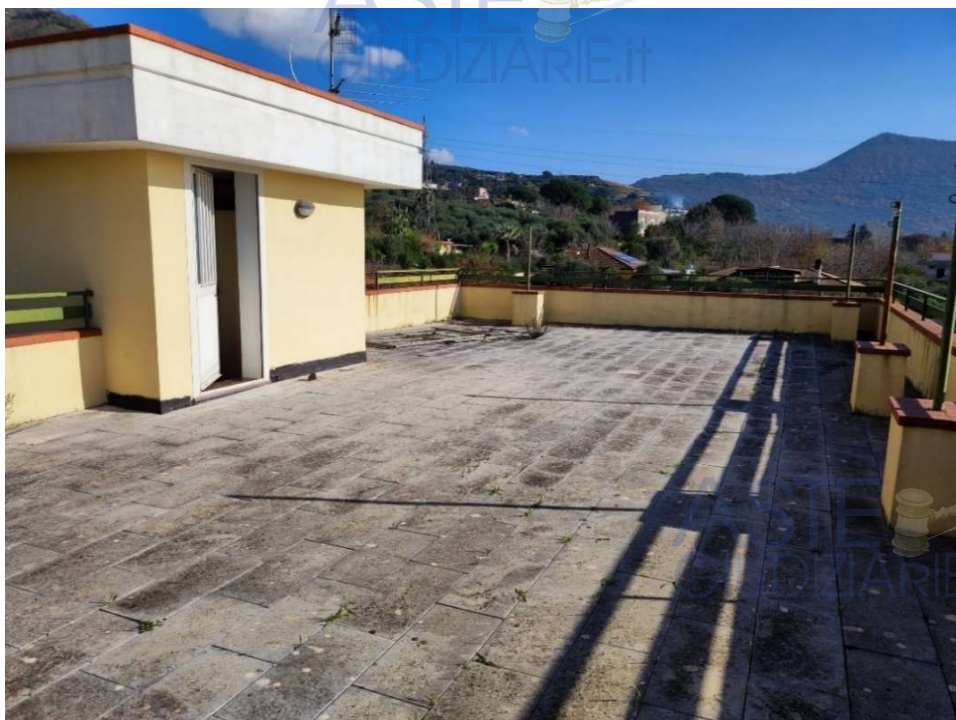


Fig. 163: Terrazzo P2 edificio p.la 813 (da oper. perit)

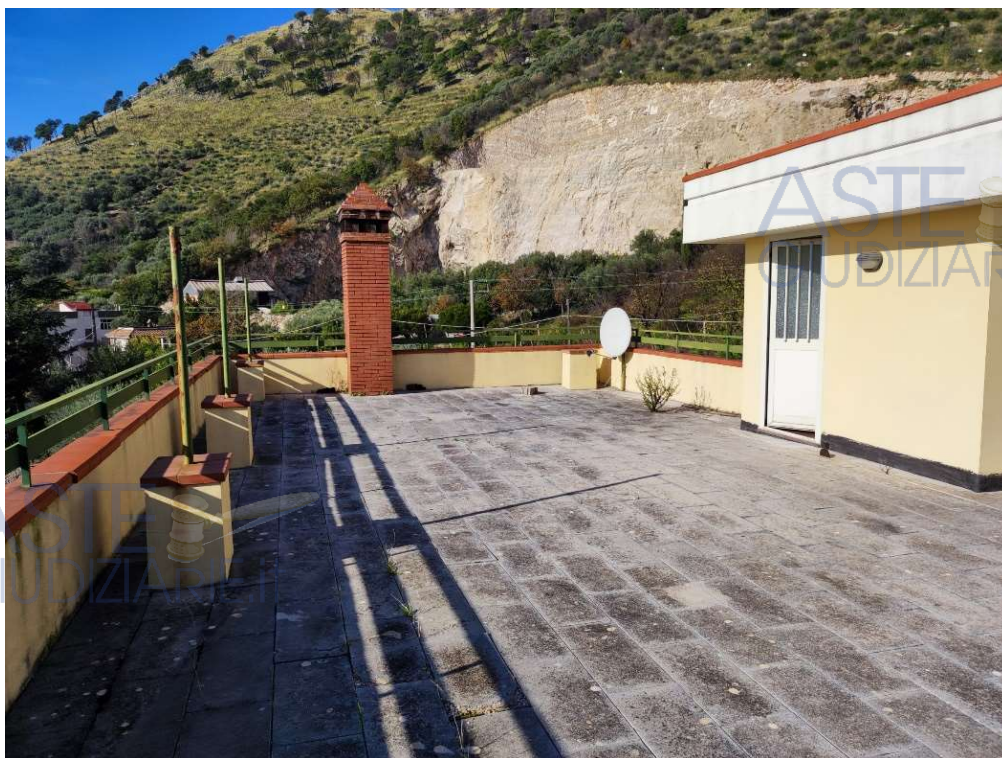


Fig. 164: Terrazzo P2 edificio p.lla 813 (da oper. perit)

L'impianto elettrico è sottotraccia con presenza di messa a massa, magnetotermico e differenziale. Le porte interne sono in legno e vetro, di ottima fattura. L'impianto idraulico appariva funzionante e in ordine. Vi è impianto citofonico. L'impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento è con caldaia con radiatori in alluminio in tutte le stanze. Vi è un climatizzatore in cucina. Le rifiniture utilizzate sono di ottima qualità. L'altezza delle stanze è pari a 3,00 m. Non si hanno informazioni in merito alla conformità degli impianti. All'interno di tutti i locali dell'appartamento vi erano mobili e suppellettili del debitore.

Infine si ribadisce che l'immobile ha esposizione (e affaccio) sui quattro lati.

Stima conformità impianti (elettrico, riscaldamento, idrico, sanitario e gas) è possibile considerare in maniera sommaria una spesa di circa € 2.000,00;

L'appartamento versa nel complesso in ottimo stato di conservazione e di manutenzione.

Calcolo superfici:

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Locale	Superficie interna singoli vani mq
Androne-Scale PS	17,0
Garage PS	38,4
Taverna PS	48,9
WC 1 + Antib. PS	9,6
Androne-Scale PT	17,0
Studio PT	19,2
Disimpegno 1 PT	4,3
Salone PT	12,5
Cucina PT	23,4
Letto 1 PT	23,6
WC 2 PT	7,8
Lavand. PT	4,5
Androne-Scale P1	17,0
Disimpegno 2 P1	9,8
Letto 2 P1	19,4
Letto 3 P1	14,5
Letto 4 P1	15,0
WC 3 P1	6,4
WC 4 P1	9,0
Androne-Scale P2	11,9
TOT APT INT (sup utile)	329,1

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- quote percentuali (o ponderate) delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), misurate fino al contorno esterno; nonché quelle di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile dei vani interni (fatta quindi esclusione mura interne e perimetrali, balconi, terrazzi e di sue pertinenze).

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Appartamento interno (escluso aree scoperte)	329,1	376,7
Balcone 1 PT	4,2	1,3
Balcone 2 PT	14,7	4,4
Balcone 3 P1	4,2	1,3
Balcone 4 P1	14,7	4,4
Terrazzo P2	101,6	15,2
Totale immobile		403,2

Unità / pertinenza	Superficie mq
Area esterna (terreno + pavimentazione)	1.273,0

Unità / pertinenza	Superficie mq
Vano Cantinato (abusivo) – non considerato nella stima	40,1

Per il calcolo delle superfici commerciali sono stati considerati i seguenti coefficienti:

- Muri perimetrali esclusivi e interni: calcolati con incidenza del 100% per uno spessore massimo di 50 cm;
- Balconi 1, 2, 3, 4 e terrazzo: calcolati con un'incidenza del 30%, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%.
- Il vano cantinato non sarà di fatto considerato nella stima e nella valutazione poiché, come dettagliato in seguito è un vano abusivo secondo l'aspetto urbanistico/edilizio.

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile appartamento interno: 329,1 mq;
- Superficie commerciale appartamento interno: 376,7 \approx 377 mq;
- Totale superficie commerciale appartamento completo: 403,2 \approx 403 mq;
- Area esterna (terreno + pavimentazione): 1.273 mq

Attestazione di Prestazione Energetica

L'appartamento oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90. L'APE per l'immobile in oggetto non era presente. Lo scrivente CTU ha chiesto al debitore riscontro in merito alle certificazioni della caldaia ma lo stesso asseriva di non

aver fatto o di non riuscire a reperire documentazione dei controlli annuali. Pertanto lo scrivente non ha potuto emettere l’APE il cui costo stimato è pari a circa € 700,00.

Qui di sotto rappresentati i grafici dell’appartamento pignorato, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

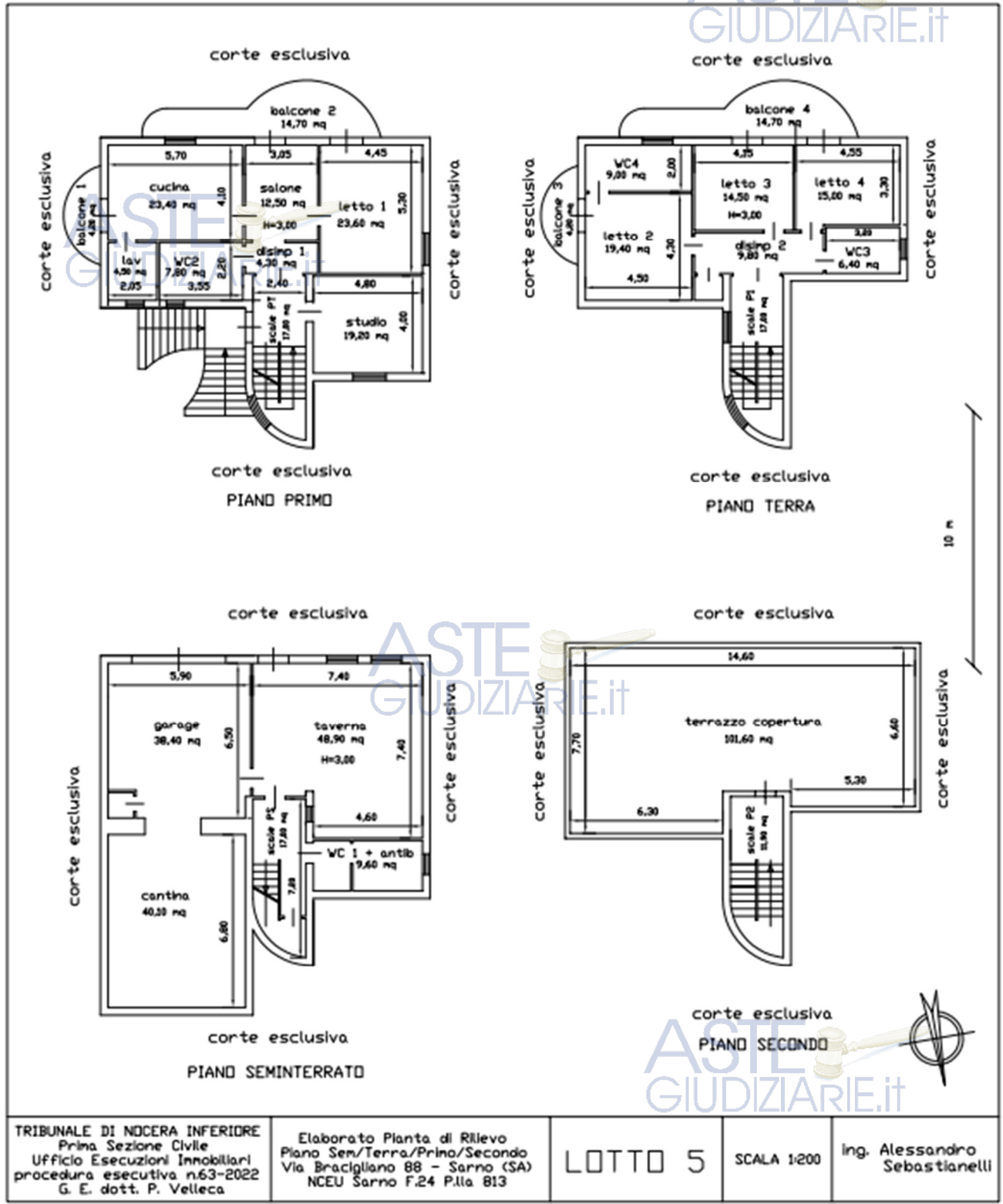


Fig. 165: Planimetria stato di rilievo appartamento pignorato lotto 5 (F.24 p.IIa 813)

Lotti terreni (6, 7, 8 e 9)

I terreni pignorati sono tutti confinanti o molto prossimi ai compendi pignorati, gli immobili parte della villa Montoro, Foglio 24 e p.lla 54 e l'altro immobile in prossimità, la villa Foglio 24 e p.lla 813. Il pignoramento ha interessato la $\frac{1}{2}$ proprietà e per la loro conformazione non sono facilmente fisicamente divisibili. Essi hanno ingresso da punti diversi e in qualche caso, condivisi.

Qui sotto rappresentazione cartografica su immagine satellitare



Fig.166: Suddivisione lotti 6, 7, 8 e 9 vista cartografica.

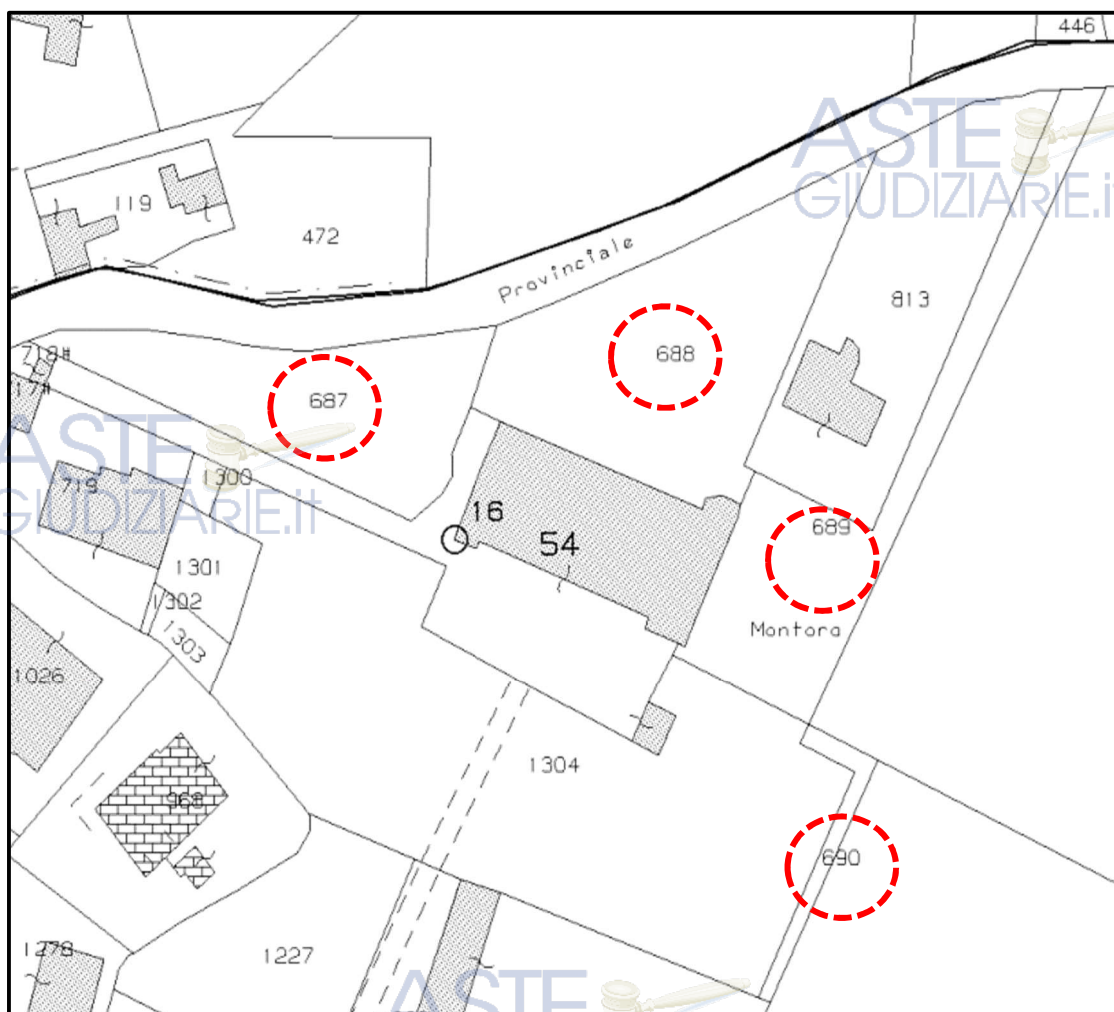


Fig.167: Suddivisione lotti 6, 7, 8 e 9 su foglio di mappa

Per i terreni particelle 687, 688, 689 e 690, data la loro diversa configurazione, posizione e punto di accesso, per mantenerli indipendenti sono stati attribuiti ciascuno a un lotto separato (rispettivamente i lotti 6, 7, 8 e 9).

Lotto 6:

- **Bene 6:** Quota 1/2 proprietà del Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.IIa 687 di are 10 ca 25;

Dati caratteristici lotto 6 (quota ½ proprietà):

Unità / pertinenza	Dati catastali	Qualità Classe / Categoria	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Superficie commerciale mq
Terreno	Foglio 24, p.IIa 687	VIGNETO	E. 23,82	E. 12,18	1.025



Fig. 168: Foto satellitare indicazione terreno pignorato P.IIa 687 (lotto 6)

Descrizione

Il lotto 6 è costituito da quota 1/2 proprietà di un appezzamento di terreno (NCT F. 24, p.IIa 687) della superficie di 1.025 mq situato in Sarno alla via Bracigliano n. 84.

Il lotto in cui insiste il terreno è un appezzamento di forma pressoché triangolare e pianeggiante. L'accesso avviene sulla via Bracigliano 84, lo stesso degli appartamenti e dei depositi dei lotti precedenti (n. 1, 2, 3, 4 e 5). Il confine Nord è delimitato da un muretto in cemento alto circa 1,2 m con sovrastante ringhiera in ferro, gli altri due sono fisicamente delimitati da muretti bassi posti all'estremità del terreno.

Una piccola area triangolare d'ingresso si presenta pavimentata (come mostrato nelle figure) e utilizzata per parcheggiare le auto, mentre il resto è in terreno. Vi è inoltre una porzione triangolare che si trova a una quota maggiore (circa 3 m) rispetto all'estensione maggiore. In questa porzione vi sono 5 piante di conifere e una pianta di ulivo secolare. Mentre nella parte a quota inferiore vi sono sparse delle colture arboree (circa n. 10 alberi da frutto) e 5 piante di cicas e due piante di conifere. In quest'area è inoltre presente un pozzo e delle cisterne che alimentano i tre appartamenti dell'edificio attiguo (due di questi, i lotti 1 e 4 della presente relazione). Dette cisterne andrebbero rimosse e smaltite qualora il lotto venisse aggiudicato a diverso proprietario.

Il terreno si presenta ben curato.

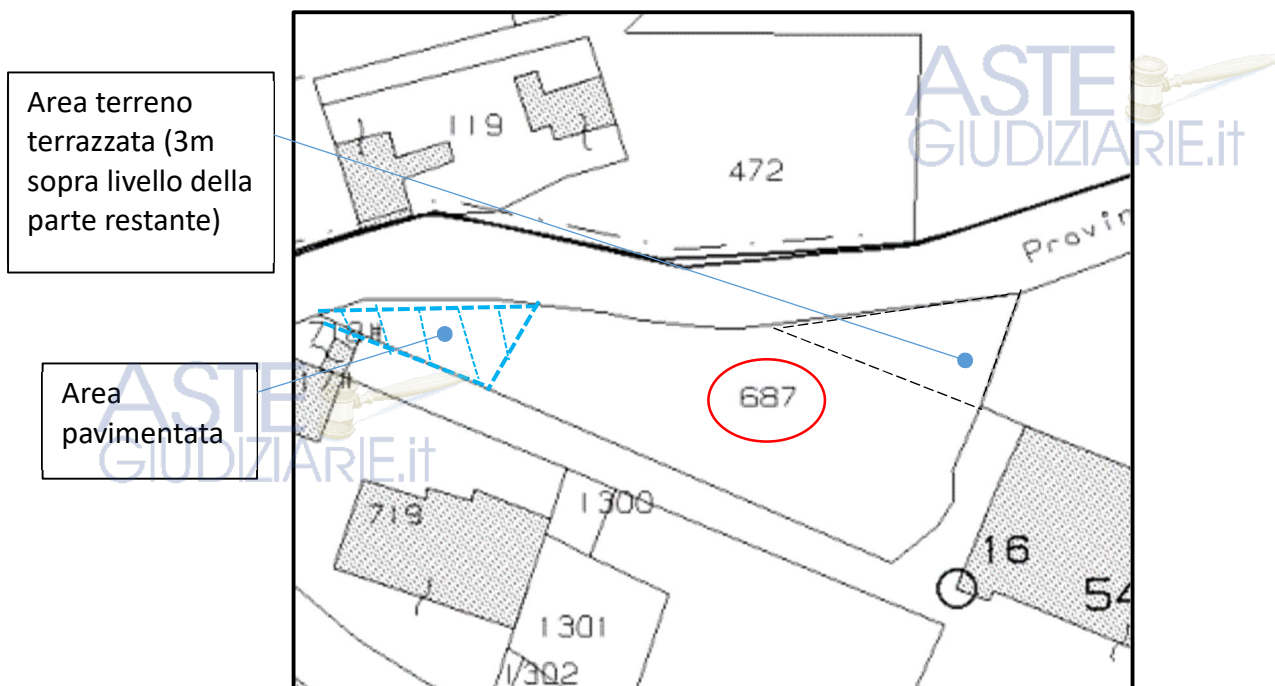


Fig. 169: Terreno pignorato P.Illa 687

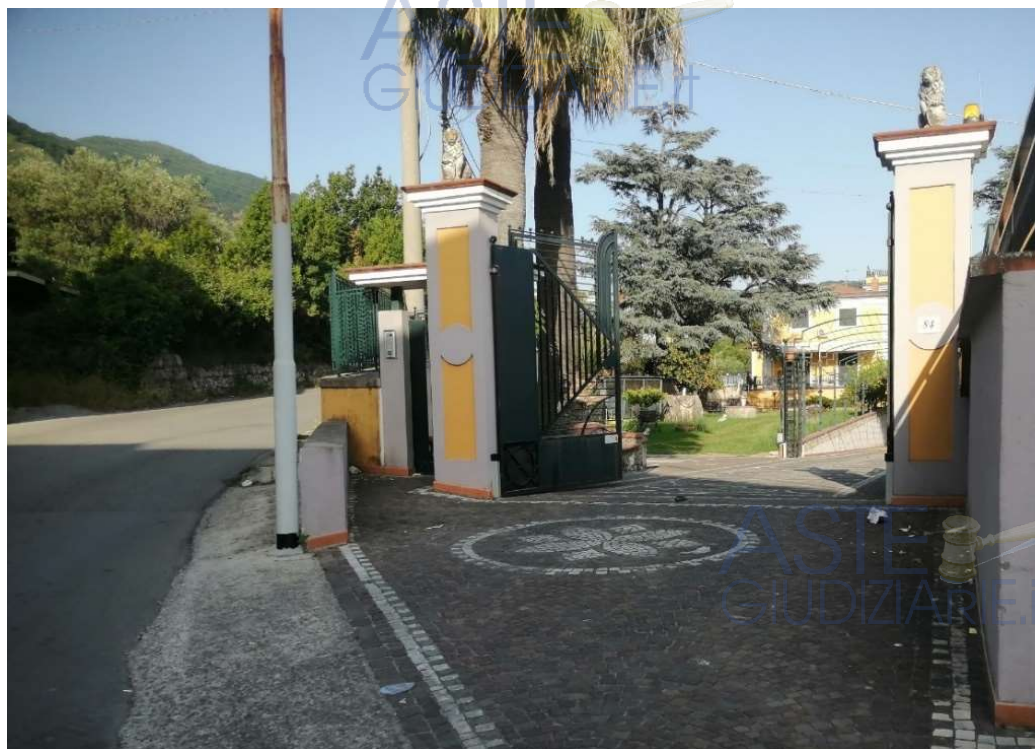


Fig. 170: Ingresso terreno pignorato P.Illa 687 (da oper. perit.)



Fig. 171: Area pavimentata terreno pignorato P.Ila 687 (da oper. perit.)



Fig. 172: terreno pignorato P.Ila 687 (da oper. perit.)



Fig. 173: terreno pignorato P.Ila 687 (da oper. perit.)



Fig. 174: terreno pignorato P.Ila 687 (da oper. perit.)



Fig. 175: terreno pignorato P.Ila 687 (da oper. perit.)

Attestazione di Prestazione Energetica

Il terreno oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Lotto 7:

- Bene 7: Quota 1/2 proprietà del Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.Ila 688 di are 13 ca 55;

Dati caratteristici lotto 7 (quota ½ proprietà):

Unità / pertinenza	Dati catastali	Qualità Classe / Categoria	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Superficie commerciale mq
Terreno	Foglio 24, p.Ila 688	VIGNETO	E. 31,49	E. 16,10	1.355



Fig. 176: Foto satellitare indicazione terreno pignorato P.Ila 688 (lotto 7)

Descrizione

Il lotto 7 è costituito da quota 1/2 proprietà di un appezzamento di terreno (NCT F. 24, p.Ila 688) della superficie di 1.355 mq situato in Sarno alla via Bracigliano n. 86.

Il lotto in cui insiste il terreno è un appezzamento di forma pressoché trapezoidale e su vari livelli di quota. L'accesso avviene sulla via Bracigliano 86 a mezzo di un cancello carrabile elettrico esclusivo. Il confine Nord è delimitato da un muretto in cemento alto circa 1,2 m con sovrastante ringhiera in ferro, altri due sono fisicamente delimitati da muretti bassi posti all'estremità del terreno.

L'area si presenta in parte pavimentata, per circa 300 mq e in parte con il terreno. Confina inoltre a sud con l'immobile pignorato indicato nei lotti precedenti (da 1 a 5) ai quali si collega a mezzo di una scalinata. Nella porzione con terreno vi sono cinque piante di ulivi secolari e sparse delle colture arboree (circa n. 15 alberi da frutto).

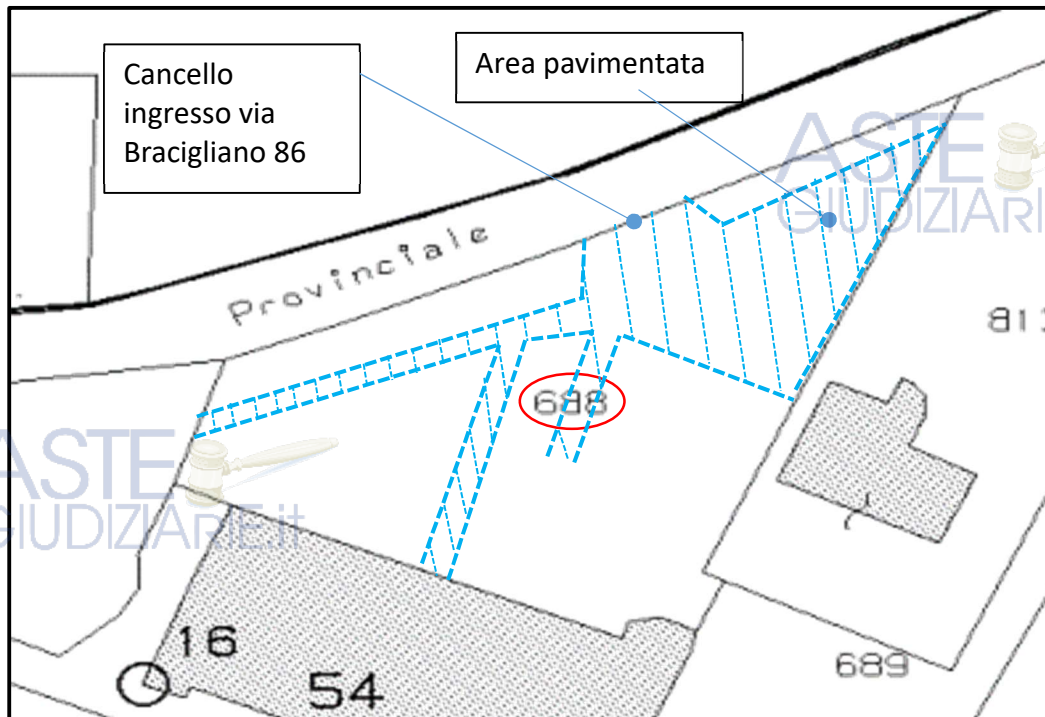


Fig. 177: Terreno pignorato P.lla 688 (foglio mappa)



Fig. 178: Ingresso terreno pignorato P.lla 688 (da oper. perit.)

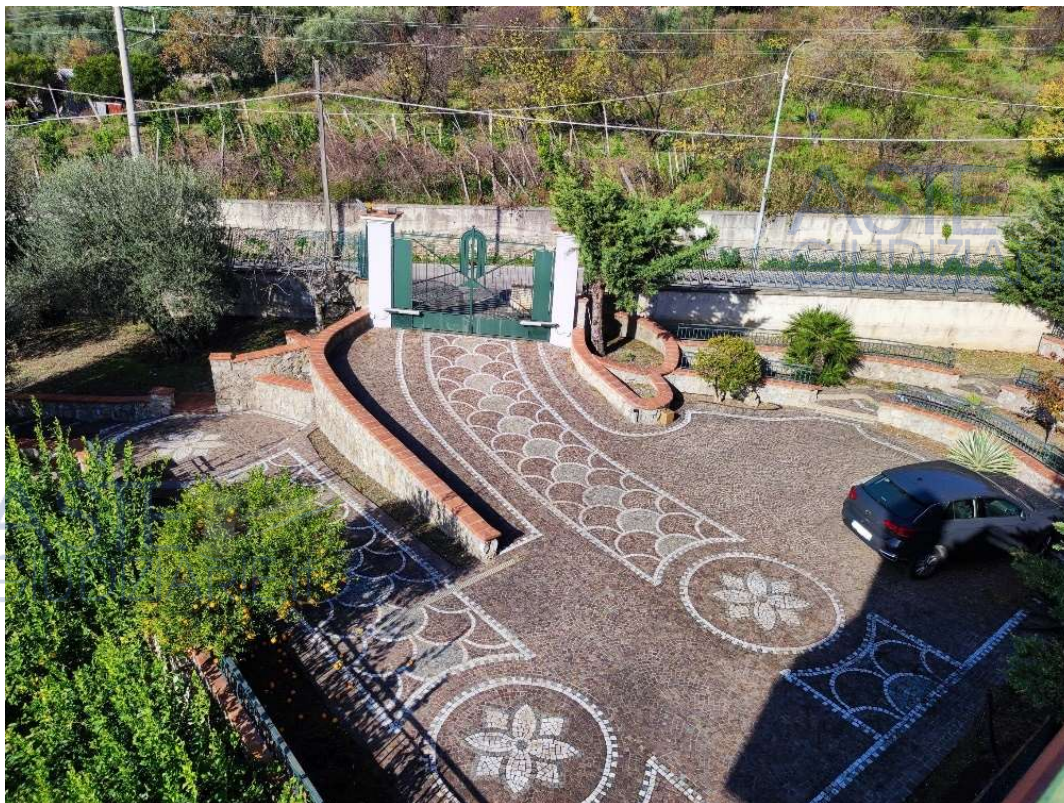


Fig. 179: Area pavimentata terreno pignorato P.Ila 688 (da oper. perit.)



Fig. 180: terreno pignorato P.Ila 688 (da oper. perit.)



Fig. 181: terreno pignorato P.Ila 688 (da oper. perit.)



Fig. 182: terreno pignorato P.Ila 688 (da oper. perit.)



Fig. 183: terreno pignorato P.lla 688 (da oper. perit.)



Fig. 184: terreno pignorato P.lla 688, scale accesso a p.lla 54 edif. pignor. (lotti 1-5) (da oper. perit.)

Attestazione di Prestazione Energetica

Il terreno oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Lotto 8:

- Bene 8: Quota 1/2 proprietà del Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 689 di are 8 ca 34;

Dati caratteristici lotto 8 (quota 1/2 proprietà):

Unità / pertinenza	Dati catastali	Qualità Classe / Categoria	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Superficie commerciale mq
Terreno	Foglio 24, p.la 689	VIGNETO	E. 19,38	E. 9,91	834



Fig. 185: Foto satellitare indicazione terreno pignorato P.la 689 (lotto 8)

Descrizione

Il lotto 8 è costituito da quota 1/2 proprietà di un appezzamento di terreno (NCT F. 24, p.la 689) della superficie di 834 mq situato in Sarno alla via Bracigliano n. 88.

Il lotto in cui insiste il terreno è un appezzamento di forma pressoché rettangolare con una parte stretta a lunga per l'accesso da via Bracigliano. La parte rettangolare si presenta in parte pavimentata e in parte in terreno. Nella porzione con terreno vi sono quattro piante di conifere e il terreno si presenta ben curato.

Il viale di accesso al fondo, come risulta dalla visura foglio di mappa, sarebbe compreso tra due particelle, a Ovest la 813 mentre a Est la 579.

Tuttavia il confine fisico (e quindi di fatto) di separazione dal fondo p.lla 579 è costituito al momento, e lo è indubbiamente da tempo, da un muro che separa la p.lla 579 con la 813. Quindi il viale di accesso al fondo 689 “cadrebbe” internamente alla p.lla 579 e il muro che ne delimita la separazione, che sarebbe dovuto coincidere con quello teorico, di fatto separa i fondi 579 e 813, risultando quindi “spostato” più a Est di qualche metro.

In conclusione la linea di frazionamento tracciata per dividere tecnicamente i fondi medesimi, 689 e 579, non coincide come dovrebbe, con la linea mediana del suddetto muro.

Il problema si evince anche dalla sovrapposizione del foglio di mappa con la aerofotogrammetria dei luoghi.

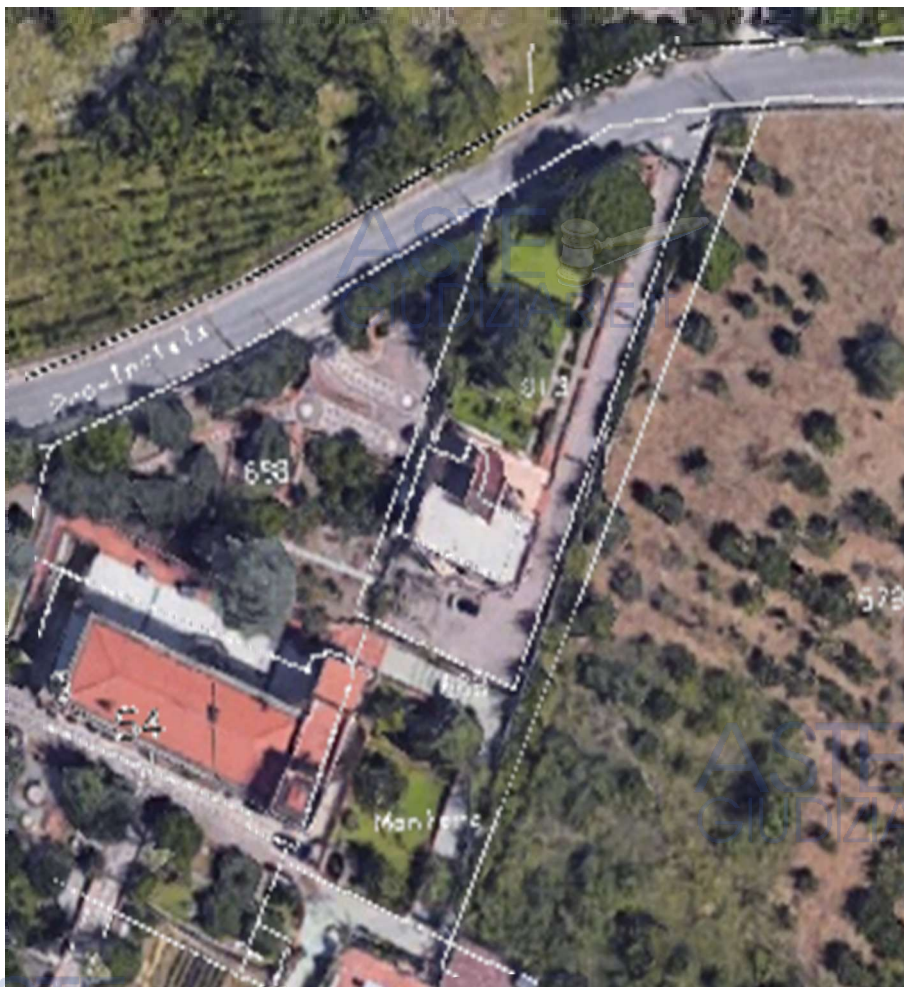


Fig. 186: Terreno pignorato P.lla 689 – sovrapposizione foglio mappa e aerofotogrammetria

Pertanto questo significa, per un potenziale acquirente seguire due opzioni:

- Allineare i documenti allo stato dei luoghi. Cioè cedere il terreno alla proprietà confinante (p.lla 579) mediante un atto notarile e realizzando un frazionamento; l'accesso al fondo sarà quindi per servitù dalla p.lla 813, che è stata originata appunto dalla p.lla 689;
- Allineare lo stato dei luoghi ai documenti, cioè tracciando la linea fisica che individua il confine documentale tra le due particelle (689 e 579) provvedendo nel contempo comunque a rimuovere il tratto di muro finale che al momento impedirebbe accesso all'area rettangolare fondo, indicato in foto sotto.

In ogni caso e per ogni eventuale contenzioso è opportuno comunque considerare le condizioni più svantaggiose cioè l'accesso al fondo in servitù dalla particella 813 con la decurtazione stimata di € 4.000,00 di spese per pratiche sopra descritte.

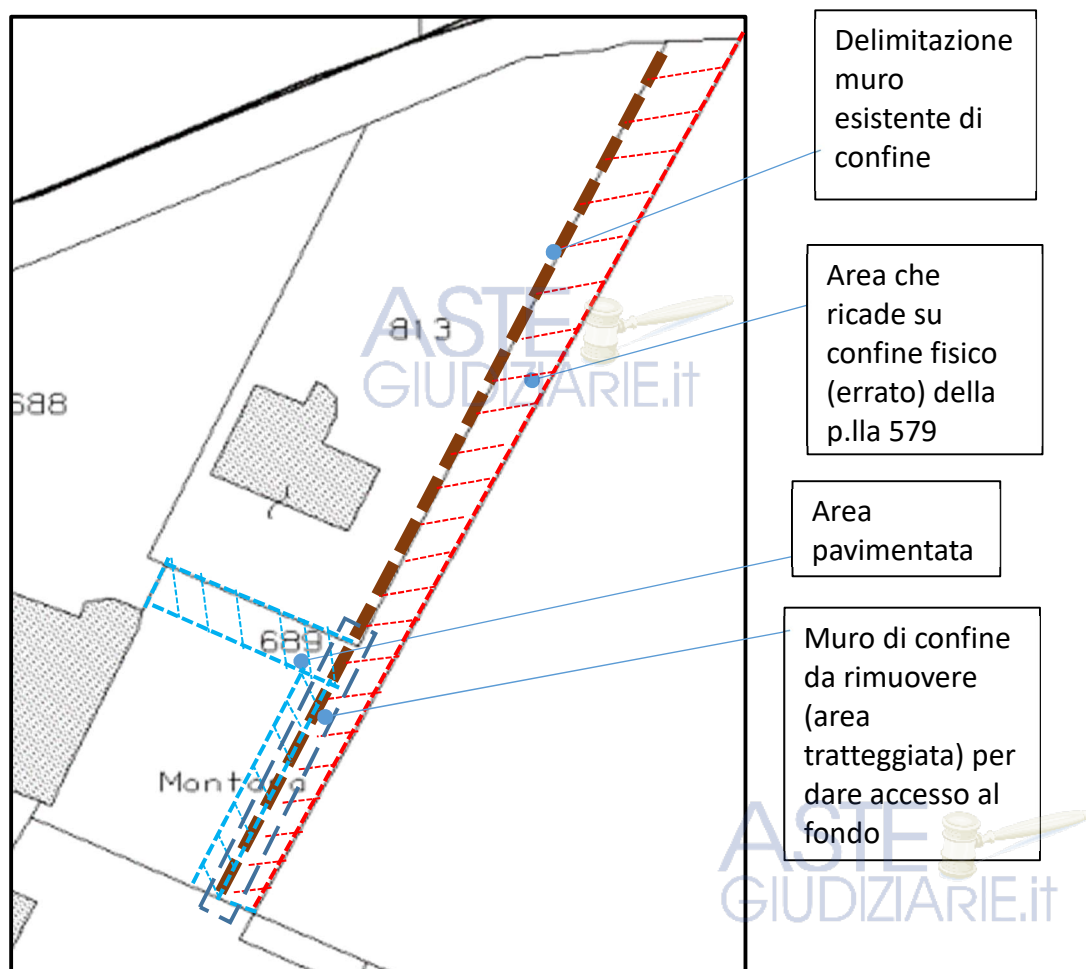


Fig. 187: Terreno pignorato P.lla 689 (foglio mappa)



Fig. 188: Terreno pignorato P.Ila 689 (da oper. perit.)



Fig. 189: terreno pignorato P.Ila 689 (da oper. perit.)

Ai fini estimativi, si procederà quindi a valutare verosimilmente la sola area rettangolare, escludendo quindi la quota parte che porta alla strada d'accesso della via Bracigliano.

Considerando che l'area rettangolare ha delle dimensioni prossime a 19 m x 28 m, quindi un'area pari a 532 mq, verrà ai fini estimativi, considerata tale estensione al posto di 834 mq, dati dalla visura.

Attestazione di Prestazione Energetica

Il terreno oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria

l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Lotto 9:

- Bene 9: Quota 1/2 proprietà del Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.la 690 di are 1 ca 51;

Dati caratteristici lotto 9 (quota 1/2 proprietà):

Unità / pertinenza	Dati catastali	Qualità Classe / Categoria	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Superficie commerciale mq
Terreno	Foglio 24, p.la 690	VIGNETO	E. 3,51	E. 1,79	151



Fig. 190: Foto satellitare indicazione terreno pignorato P.la 690 (lotto 9)

Descrizione

Il lotto 9 è costituito da quota 1/2 proprietà di un appezzamento di terreno (NCT F. 22, p.la 690) della superficie di 151 mq situato in Sarno alla via Bracigliano snc.

Il lotto in cui insiste il terreno è un appezzamento a forma di L pressoché pianeggiante. Non ha accesso diretto dalla via Bracigliano ma potrebbe averlo solo dai terreni confinanti o per servitù dal terreno p.la 689 (con cui confina teoricamente solo in un punto). Parte dell'area del terreno è

cementata e occupata da un manufatto di legno (che occupa anche parte del terreno p.lla 1304), un'altra parte risulta pavimentata (è parte di una piscina in disuso) e infine un'altra parte è con terreno incolto (posto a quota inferiore di un metro). Appare quindi evidente che l'utilizzo di un terreno di tale forma e dimensione, oltre che cementato in 2/3 della superficie e con accesso non diretto sarebbe davvero limitato e per nulla "spendibile" se non per un eventuale proprietario del fondo attiguo. Il confine Nord è delimitato da un muretto in cemento alto circa 1,2 m con sovrastante ringhiera in ferro, gli altri confini non sono fisicamente e nettamente delimitati. Nell'eventuale accesso per servitù dalla p.lla 689 del lotto 8, utilizzerebbe quindi anche l'ingresso per servitù e il viale di accesso della p.lla 813 del lotto 5.

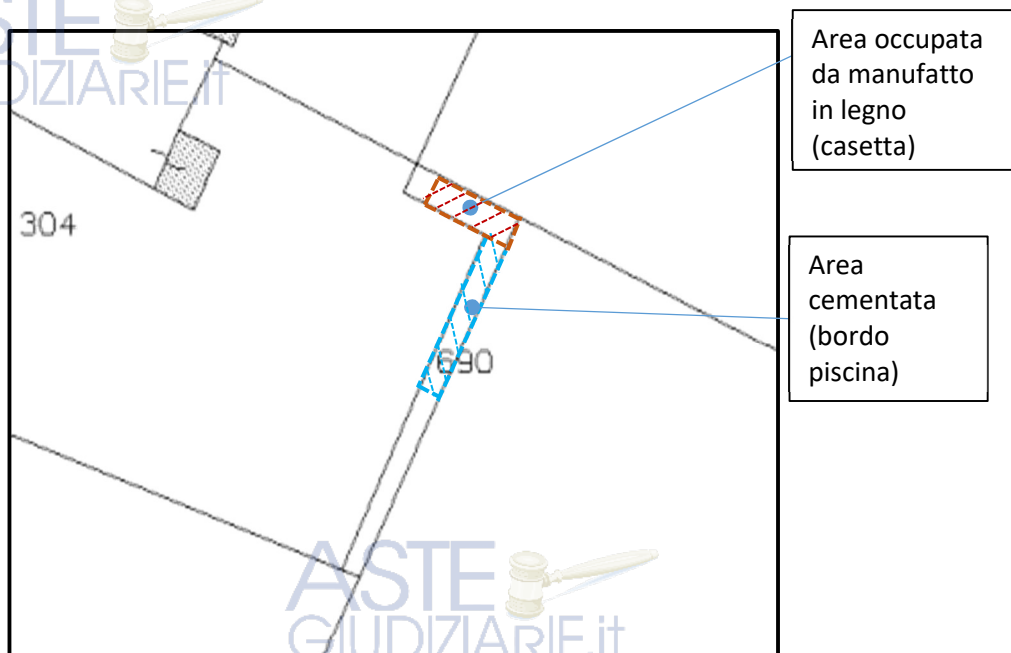


Fig. 191: Terreno pignorato P.la 690 (foglio mappa)



Fig. 192: Vista satellite Terreno pignorato P.la 690

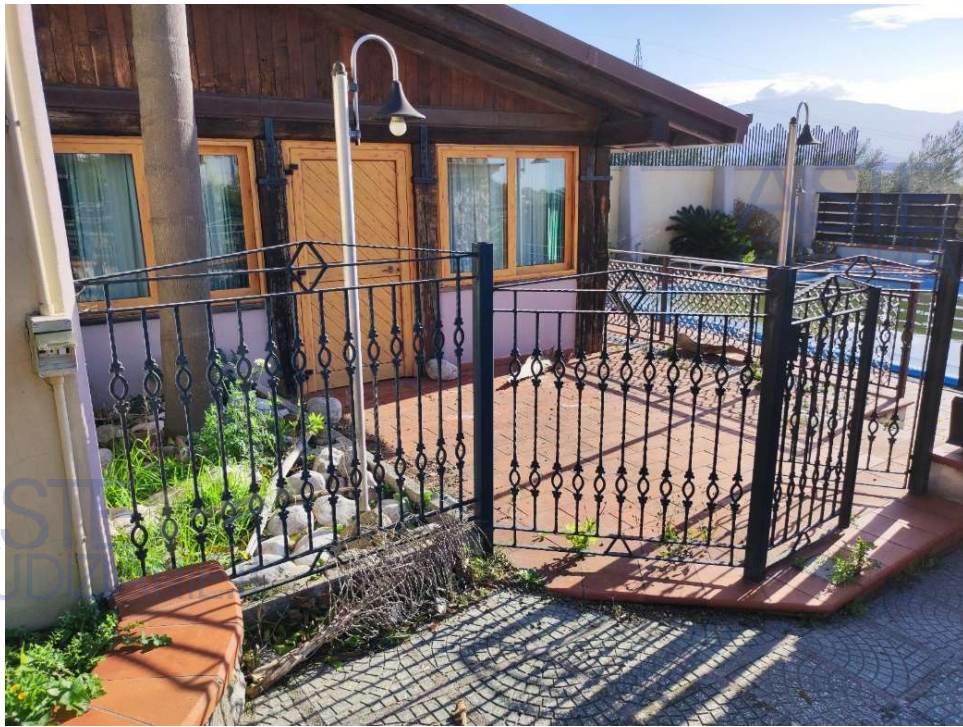


Fig. 193: Area terreno pignorato P.Ila 690 con manufatto in legno (da oper. perit.)



Fig. 194: Area terreno pignorato P.Ila 690 con pavimentazione piscina (da oper. perit.)

Attestazione di Prestazione Energetica

Il terreno oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Risposta:

Lotto 1:

- Bene 1: piena proprietà di Appartamento in Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.la 54, sub 3, Natura A7;

Analisi catasto Fabbricati

L'appartamento pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sarno con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visura fatta il 28/04/2022 (all. F7 e F8):

Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	54	3	A/7	2	9 VANI	Totale: 309 m ² Totale escluse aree scoperte**: 300 m ²	Euro 1,069,07 L. 2.070.000
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO Piano T							
DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I438 - Foglio 24 - Particella 54							

INTESTATO

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/1994

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	54	3	A/7	2	9 VANI		L. 2.070.000
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO Piano T							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 08/06/1994 in atti dal 14/09/1999 FRAZIONAMENTO (n. 186/1994)							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	54	2	A/7	2	12 VANI		L. 2.760.000
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO Piano T							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario							

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/11/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	54	2	A/7	2	12 VANI		L. 2.448
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO Piano T							
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1983 in atti dal 14/08/1987 (n. 39/1984)							

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	54	2	A/7	2	12 VANI		L. 2.448
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO Piano T							
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987							

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Riassumendo, la variazione catastale più significativa intervenuta è la seguente:

- In data 08/06/1994 risulta variazione dal sub 2 con origine del sub 3, oltre alla variazione della consistenza e della rendita, per VARIAZIONE del 08/06/1994 in atti dal 14/09/1999: FRAZIONAMENTO (n. 186/1994). L'appartamento in oggetto (al piano terra) comprendeva inizialmente anche quello al piano primo e il sottotetto (erano un'unica unità immobiliare), originando quindi successivamente degli identificativi catastali diversi per ognuna delle unità immobiliari rese indipendenti.

Le altre variazioni catastali intervenute sono per aggiornamento rendita oltre che per inserimento dato superficie catastale.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Lo stabile che di cui è parte l'appartamento pignorato comprende anche i sottoelencati immobili:

- Sub 4: appartamento piano primo;
- Sub 13: deposito piano terra;
- Sub 14: deposito piano seminterrato (garage);
- Sub 15: appartamento piano secondo.

Analisi catasto Terreni

La particella di terreno su cui insiste l'appartamento è al catasto terreni identificata con Foglio 24 p.la 54 e risulta alla data della visura, 06/04/2022 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 1.736 mq (all. F10).

Area di enti urbani e promiscui dal 01/12/2017

Catasto Terreni - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	54	-	ENTE URBANO	17 36		
DATI DERIVANTI DA: Tipo Mappale del 01/12/2017 Pratica n. SA0307674 in atti dal 01/12/2017 presentato il 01/12/2017 (n. 307674.2/2017)						

Essa ha avuto origine dalla stessa particella 54 ma con una precedente estensione maggiore, come sotto riportato.

- In data 30/11/1974 la p.lla 54 risultava identificata nella qualità di “FABB PROMIS” con superficie: 1.858 mq.
- In data 20/06/1986 è stato realizzato un frazionamento (n. 2583) da cui sono state “staccate” due particelle: la F. 24 p.lla 717 di 82 mq e la F. 24 p.lla 718 di 40 mq determinando l’attuale superficie della particella 54: 1.736 mq. Nota: la p.lla 718 all’urbano non esiste e non ha intestazione pertanto è di uso e accesso esclusivo degli aventi diritto della p.lla 54.
- In data 23/05/2006 risulta una “VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/05/2006 Pratica n. SA0165064 in atti dal 23/05/2006 (n. 22225.1/2006)”.
- In data 01/12/2017 risulta divenuta nella classe di “ENTE URBANO” con dati derivanti da: Tipo Mappale del 01/12/2017 Pratica n. SA0307674 in atti dal 01/12/2017 presentato il 01/12/2017 (n. 307674.2/2017).

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento (notificato in data 10/05/2022), nella nota di trascrizione (dello 01/06/2022 – RG 23544, RP 18652), nonché nel negozio di acquisto (Atto di compravendita del 21/11/1983 per Notaio Bruno Frauenfelder), con le risultanze catastali.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

La visura catastale riporta ancora proprietà a [REDACTED], ciascuno per ½.

In realtà quest’ultima quota risulta trasferita a seguito del decesso di [REDACTED], con successione ai suoi eredi, la moglie e i tre figli.

Di sotto riportata la planimetria catastale dell’immobile (all. F1). La planimetria catastale corrisponde con quella di rilievo dei luoghi. L’indicazione riportata “stessa ditta” per i confini dell’immobile si riferisce a corte comune e/o altri immobili dell’edificio (vedi planimetrie di rilievo in all. H1-H4).

MODULARIO
F. 102 - ANNE 487

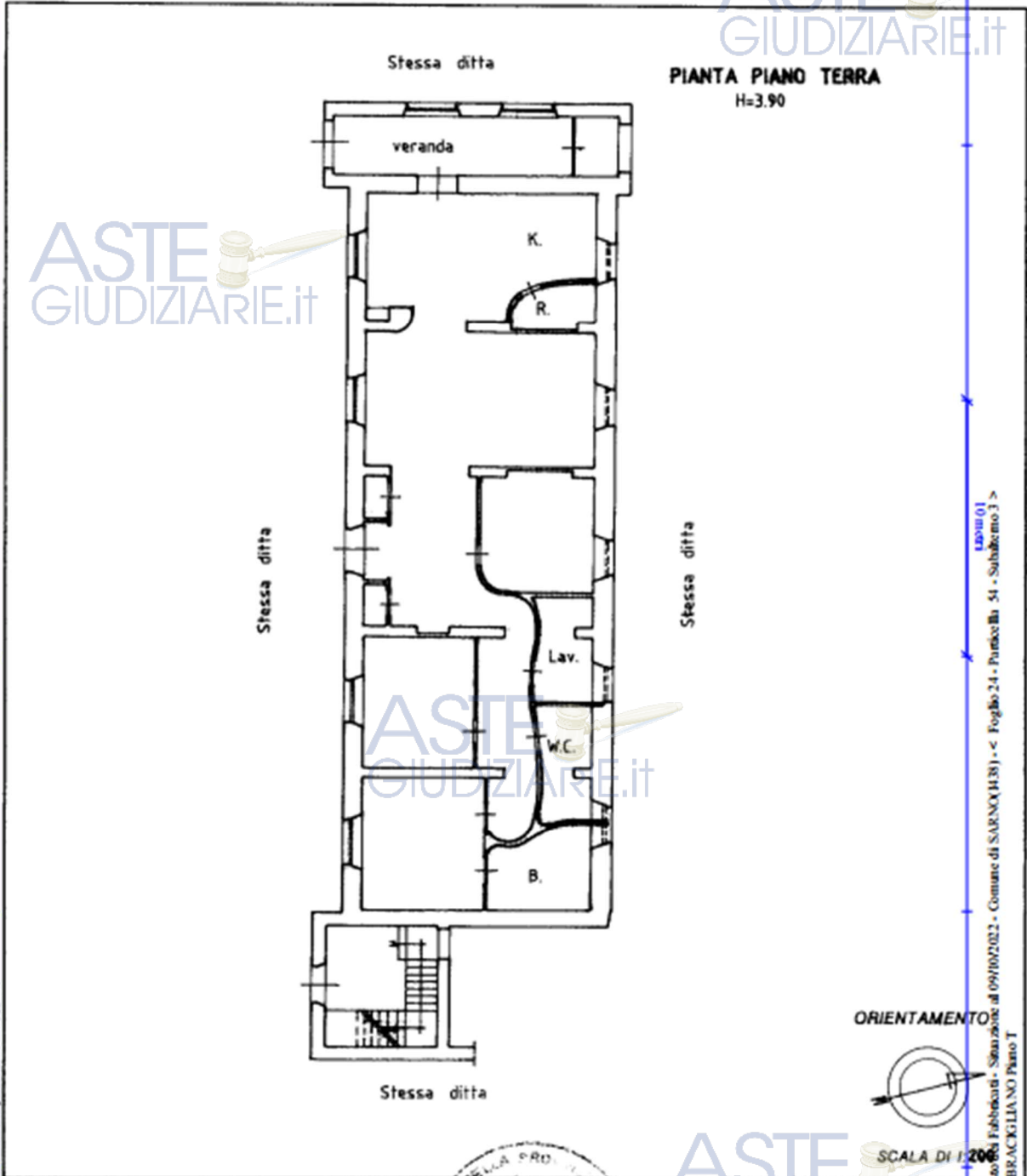


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SARNO** via **BRACIGLIANO** Civ. **54**



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal ing. Fiore Tullio (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		
Ultima planimetria in 1/200		
Data presentazione: 08/06/1994 - Data: 09/10/2022 - n. T38962 - Richiedente: SBSLSN70C12E573Q		
Totale Foglio 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		
n. 54 sub. 3	data 09/10/2022 Firma [Signature]	

Fig. 195: Planimetria catastale appartamento lotto 1 (F. 24 p.Ila 54 sub 3)

Lotto 2:

- Bene 2: piena proprietà di Deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2;

Analisi catasto Fabbricati

L'immobile pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sarno con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visura fatta (all. F11 e F12):

Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	54	13	C/2	8	48 m ²	Totale: 71 m ²	Euro 121,47 L. 235.200
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO SNC Piano T							
DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I438 - Foglio 24 - Particella 54							

INTESTATO

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/1996

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	54	13	C/2	8	48 m ²		Euro 121,47 L. 235.20
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO SNC Piano T							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 19/07/1996 in atti dal 12/01/1998. COSTITUZIONE UIU (n. 351/1996)							

Riassumendo, la variazione catastali più significativa intervenuta è la seguente:

- In data 19/07/1996 risulta la costituzione dell'unità immobiliare.

L'altra variazione catastale intervenuta è per inserimento dato superficie catastale.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Analisi catasto Terreni

La particella di terreno su cui insiste l'immobile è al catasto terreni identificata con Foglio 24 p.lla 54 e risulta alla data della visura, 06/04/2022 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 1.736 mq (all. F10).

Area di enti urbani e promiscui dal 01/12/2017

Catasto Terreni - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	54	-	ENTE URBANO	17 36		

DATI DERIVANTI DA: Tipo Mappale del 01/12/2017 Pratica n. SA0307674 in atti dal 01/12/2017 presentato il 01/12/2017 (n. 307674.2/2017)

Essa ha avuto origine dalla stessa particella 54 ma con una precedente estensione maggiore, come sotto riportato.

- In data 30/11/1974 la p.lla 54 risultava identificata nella qualità di "FABB PROMIS" con superficie: 1.858 mq.
- In data 20/06/1986 è stato realizzato un frazionamento (n. 2583) da cui sono state "staccate" due particelle: la F. 24 p.lla 717 di 82 mq e la F. 24 p.lla 718 di 40 mq determinando l'attuale superficie della particella 54: 1.736 mq. Nota: la p.lla 718 all'urbano non esiste e non ha intestazione pertanto è di uso e accesso esclusivo degli aventi diritto della p.lla 54.
- In data 23/05/2006 risulta una "VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/05/2006 Pratica n. SA0165064 in atti dal 23/05/2006 (n. 22225.1/2006)".
- In data 01/12/2017 risulta divenuta nella classe di "ENTE URBANO" con dati derivanti da: Tipo Mappale del 01/12/2017 Pratica n. SA0307674 in atti dal 01/12/2017 presentato il 01/12/2017 (n. 307674.2/2017).

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (notificato in data 10/05/2022), nella nota di trascrizione (dello 01/06/2022 – RG 23544, RP 18652), nonché nel negozio di acquisto (Atto di compravendita del 21/11/1983 per Notaio Bruno Frauenfelder), con le risultanze catastali.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

La visura catastale riporta ancora proprietà a [REDACTED], ciascuno per ½. In realtà quest'ultima quota risulta trasferita a seguito del decesso di [REDACTED] con successione ai suoi eredi, la moglie e i tre figli.

Di sotto riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. F2). La planimetria catastale corrisponde con quella di rilievo dei luoghi. L'indicazione riportata "stessa ditta" per i confini dell'immobile si riferisce a corte comune e/o altri immobili dell'edificio (vedi planimetrie di rilievo in all. H1-H4).

MODULARIO F. sig. 1464 - 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BII (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SARNO** via **BRACIGLIANO** CIV.

PIANTA PIANO TERRA

Stessa ditta

H=3.85

H=2.50

Stessa ditta

Stessa ditta

Stessa ditta

Stessa ditta

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilate dal **ING FIORE TULLIO**
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in via

Data presentazione: 19/07/1996 - Data: 09/10/2022 - n. T38963 - Richiedente: SBSLSN70C12E5730

Totale Foglio: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato Nazionale richiesto: A4(210x297)

n. 54 sub 13

data

Firma *[Firma]*

Ufficio del Fabbricato - Situazione al 09/10/2022 - Comune di SARNO (BN) - c/ Foglio 24 - Partec. 54 - Subalterno 13 - VIA BRACIGLIANO, SNC P. 54

Fig. 196: Planimetria catastale appartamento lotto 2 (F. 24 p.la 54 sub 13)

Lotto 3:

- Bene 3: piena proprietà di Deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 1S, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;

Analisi catasto Fabbricati

L'immobile pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sarno con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visura fatta il 10/10/2022 (all. F13 e F14):

Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	54	14	C/2	4	172 m ²	Totale: 220 m ²	Euro 222,08 L. 430.00
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO SNC Piano 1S							
DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I438 - Foglio 24 - Particella 54							

INTESTATO

		Proprietà 1/2
		Proprietà 1/2

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/1996

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	54	14	C/2	4	172 m ²		Euro 222,08 L. 430.00
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO SNC Piano 1S							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 19/07/1996 in atti dal 12/01/1998. COSTITUZIONE UIU (n. 351/1996)							

Riassumendo, la variazione catastali più significativa intervenuta è la seguente:

- In data 19/07/1996 risulta la costituzione dell'unità immobiliare.

L'altra variazione catastale intervenuta è per inserimento dato superficie catastale.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Analisi catasto Terreni

La particella di terreno su cui insiste l'immobile è al catasto terreni identificata con Foglio 24 p.lla 54 e risulta alla data della visura, 06/04/2022 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 1.736 mq (all. F10).

Area di enti urbani e promiscui dal 01/12/2017

Catasto Terreni - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	54	-	ENTE URBANO	17 36		

DATI DERIVANTI DA: Tipo Mappale del 01/12/2017 Pratica n. SA0307674 in atti dal 01/12/2017 presentato il 01/12/2017 (n. 307674.2/2017)

Essa ha avuto origine dalla stessa particella 54 ma con una precedente estensione maggiore, come sotto riportato.

- In data 30/11/1974 la p.lla 54 risultava identificata nella qualità di "FABB PROMIS" con superficie: 1.858 mq.
- In data 20/06/1986 è stato realizzato un frazionamento (n. 2583) da cui sono state "staccate" due particelle: la F. 24 p.lla 717 di 82 mq e la F. 24 p.lla 718 di 40 mq determinando l'attuale superficie della particella 54: 1.736 mq. Nota: la p.lla 718 all'urbano non esiste e non ha intestazione pertanto è di uso e accesso esclusivo degli aventi diritto della p.lla 54.
- In data 23/05/2006 risulta una "VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/05/2006 Pratica n. SA0165064 in atti dal 23/05/2006 (n. 22225.1/2006)".
- In data 01/12/2017 risulta divenuta nella classe di "ENTE URBANO" con dati derivanti da: Tipo Mappale del 01/12/2017 Pratica n. SA0307674 in atti dal 01/12/2017 presentato il 01/12/2017 (n. 307674.2/2017).

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (notificato in data 10/05/2022), nella nota di trascrizione (dello 01/06/2022 – RG 23544, RP 18652), nonché nel negozio di acquisto (Atto di compravendita del 21/11/1983 per Notaio Bruno Frauenfelder), con le risultanze catastali.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

La visura catastale riporta ancora proprietà a [REDACTED], ciascuno per ½. In realtà quest'ultima quota risulta trasferita a seguito del decesso di [REDACTED] successione ai suoi eredi, la moglie e i tre figli.

Di sotto riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. F3). La planimetria catastale corrisponde con quella di rilievo dei luoghi. L'indicazione riportata "stessa ditta" per i confini dell'immobile si riferisce a corte comune e/o altri immobili dell'edificio (vedi planimetrie di rilievo in all. H1-H4).

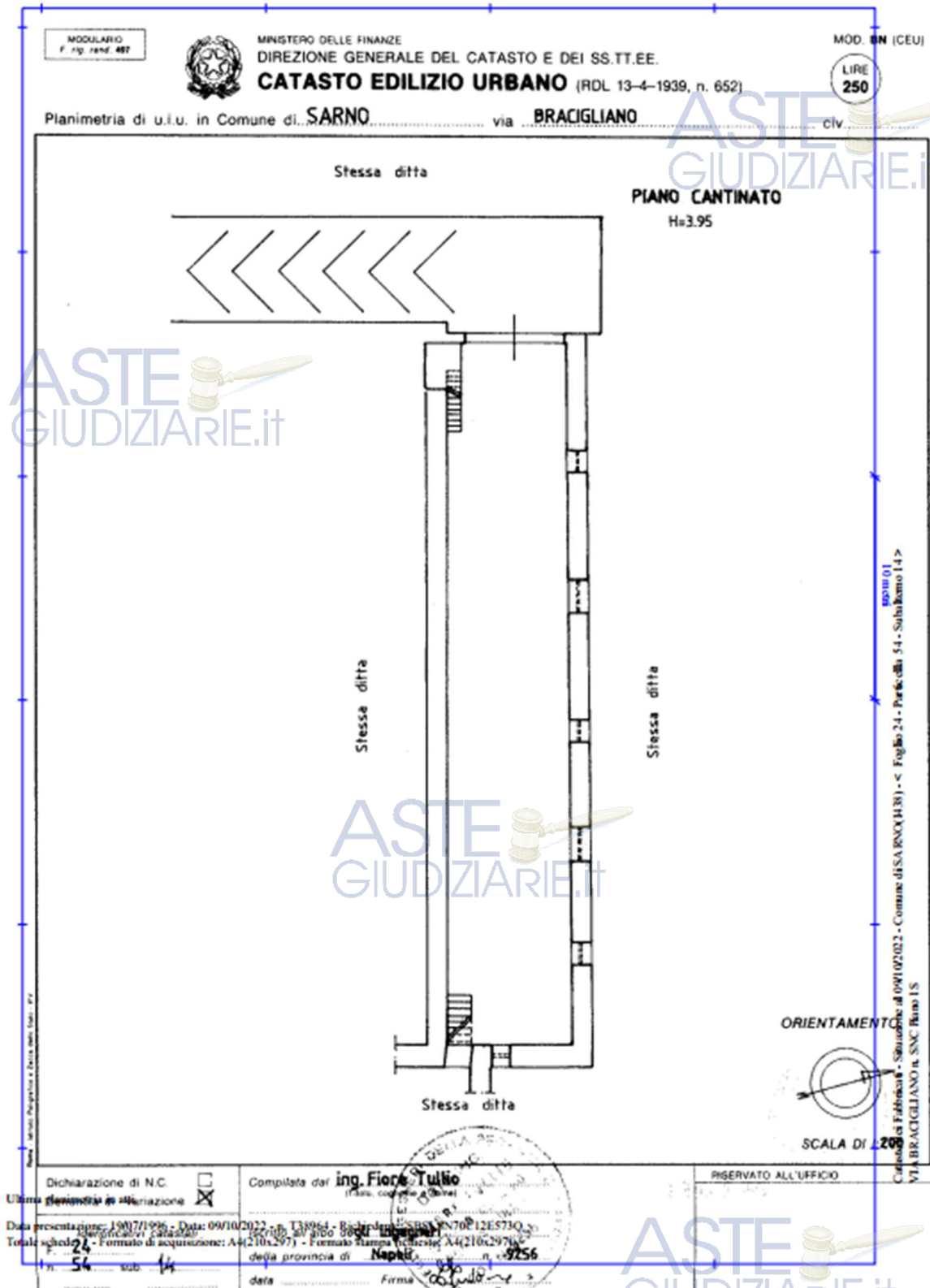


Fig. 197: Planimetria catastale appartamento lotto 3 (F. 24 p.lla 54 sub 14)

Lotto 4:

- o Bene 4: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;

Analisi catasto Fabbricati

L'appartamento pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sarno con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visura fatta il 10/10/2022 (all. F15 e F16):



Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	54	15	A/7	2	9 VANI	Totale: 358 m ² Totale escluse aree scoperte**: 351 m ²	Euro 1.069,07 L. 2.070.000
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO Piano 2							
DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I438 - Foglio 24 - Particella 54							

INTESTATO

		Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
--	--	---

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/1996

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	54	15	A/7	2	9 VANI		Euro 1.069,07 L. 2.070.000
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO Piano 2							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 19/07/1996 in atti dal 12/01/1998. COSTITUZIONE DI UIU. (n. 352/1996)							

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Riassumendo, la variazione catastale più significativa intervenuta è la seguente:

- In data 19/07/1996 risulta la costituzione dell'unità immobiliare.

L'altra variazione catastale intervenuta è per inserimento dato superficie catastale.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Analisi catasto Terreni

La particella di terreno su cui insiste l'appartamento è al catasto terreni identificata con Foglio 24 p.la 54 e risulta alla data della visura, 06/04/2022 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 1.736 mq (all. F10).



Area di enti urbani e promiscui dal 01/12/2017

Procedura Esecutiva RGE 63/2022 Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli

123

Catasto Terreni - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	54	-	ENTE URBANO	17 36		
DATI DERIVANTI DA: Tipo Mappale del 01/12/2017 Pratica n. SA0307674 in atti dal 01/12/2017 presentato il 01/12/2017 (n. 307674.2/2017)						

Essa ha avuto origine dalla stessa particella 54 ma con una precedente estensione maggiore, come sotto riportato.

- In data 30/11/1974 la p.lla 54 risultava identificata nella qualità di “FABB PROMIS” con superficie: 1.858 mq.
- In data 20/06/1986 è stato realizzato un frazionamento (n. 2583) da cui sono state “staccate” due particelle: la F. 24 p.lla 717 di 82 mq e la F. 24 p.lla 718 di 40 mq determinando l’attuale superficie della particella 54: 1.736 mq. Nota: la p.lla 718 all’urbano non esiste e non ha intestazione pertanto è di uso e accesso esclusivo degli aventi diritto della p.lla 54.
- In data 23/05/2006 risulta una “VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/05/2006 Pratica n. SA0165064 in atti dal 23/05/2006 (n. 22225.1/2006)”.
- In data 01/12/2017 risulta divenuta nella classe di “ENTE URBANO” con dati derivanti da: Tipo Mappale del 01/12/2017 Pratica n. SA0307674 in atti dal 01/12/2017 presentato il 01/12/2017 (n. 307674.2/2017).

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento (notificato in data 10/05/2022), nella nota di trascrizione (dello 01/06/2022 – RG 23544, RP 18652), nonché nel negozio di acquisto (Atto di donazione del 07.11.2006 per notar Laudisio Raffaele), con le risultanze catastali.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Di sotto riportata la planimetria catastale dell’immobile (all. F4).

La planimetria catastale NON corrisponde con quella di rilievo dei luoghi. Vi è un tramezzo di separazione tra salone e disimpegno e il terrazzo accessibile dalla cucina si presenta chiuso con tettoia e pareti realizzate abusivamente. Non è inoltre rappresentato il terrazzo sovrastante il locale cucina, al terzo piano. L’aggiornamento della planimetria catastale ha un prezzo stimato di € 700,00.

Inoltre l’indicazione riportata “stessa ditta” per i confini dell’immobile si riferisce a corte comune e/o altri immobili dell’edificio (vedi planimetrie di rilievo in all. H1-H4).

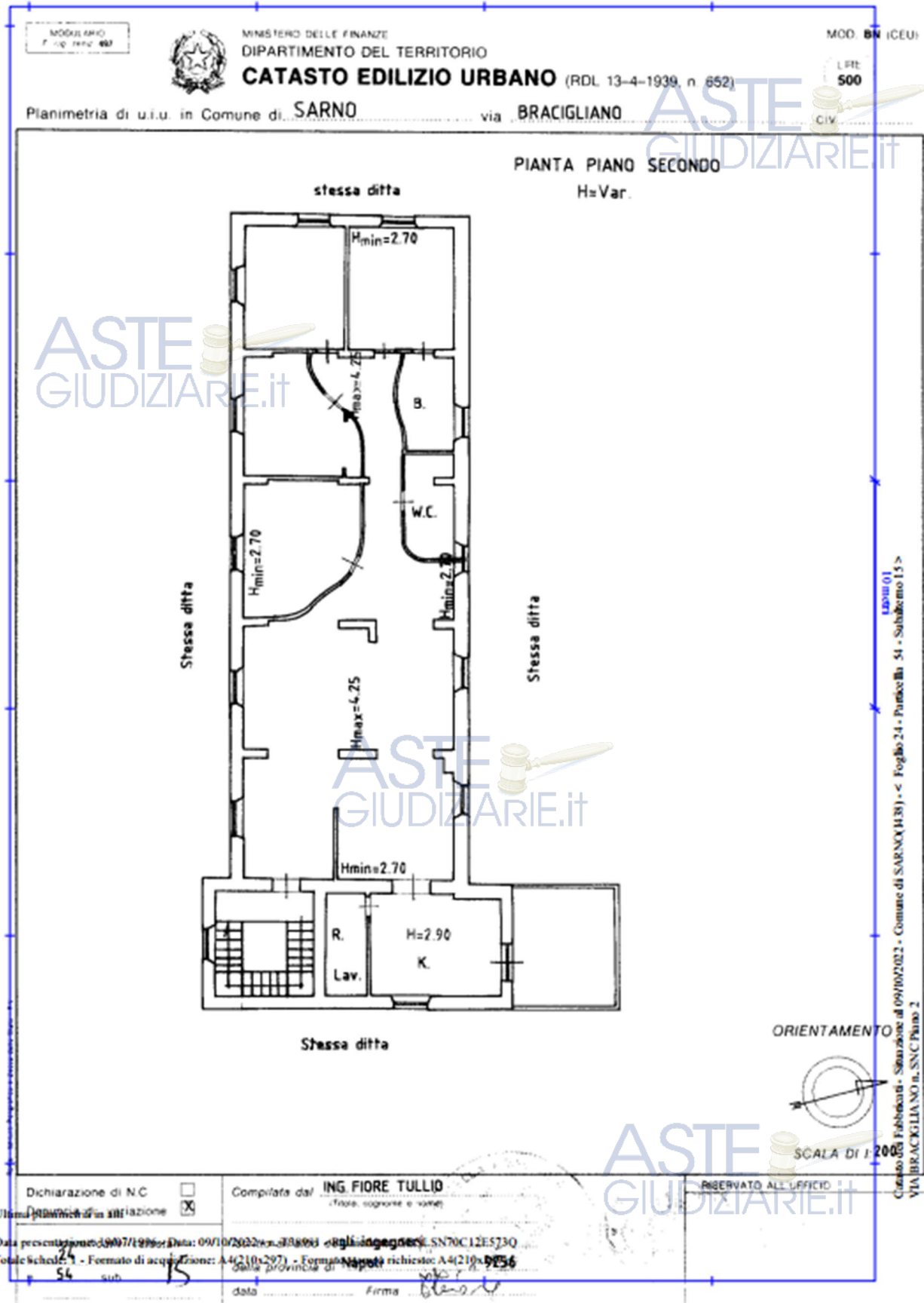


Fig. 198: Planimetria catastale appartamento lotto 4 (F. 24 p.la 54 sub 15)

Lotto 5:

- Bene 5: piena proprietà di Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88 piano S1, T, 1, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;

Analisi catasto Fabbricati

L'immobile pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sarno con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visura fatta il 10/10/2022 (all. F17 e F18):

Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	813		A/7	5	10 VANI	Totale: 273 m ² Totale escluse aree scoperte**: 264 m ²	Euro 1.910,89 L. 3.700.000
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO n. 84 Piano 1 – S1 - T							
DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I438 - Foglio 24 - Particella 813							

INTESTATO

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
------------	------------	---

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/1992

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	813		A/7	5	10 VANI		L. 3.700.000
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO n. 84 Piano 1 – S1 - T							
DATI DERIVANTI DA: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/05/1992 in atti dal 06/07/1993 (n. 142/1992).							

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/07/1993

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
24	813						L. 3.700.000
Indirizzo: VIA BRACIGLIANO n. 84 Piano 1 – S1 - T							
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE in atti dal 06/07/1993							

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Le variazioni catastali intervenute sono per inserimento dati superficie catastale e consistenza.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Analisi catasto Terreni

La particella di terreno su cui insiste l'appartamento è al catasto terreni identificata con Foglio 24 p.lla 813 e risulta alla data della visura, 10/10/2022 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 1.273 mq (all. F19 e F20).



Area di enti urbani e promiscui dal 12/05/2003

Catasto Terreni - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	813	-	ENTE URBANO	12 73		
DATI DERIVANTI DA: TIPO MAPPALE del 10/10/1991 Pratica n. 236240 in atti dal 12/05/2003 T.M. 2712/91 (n. 4869.1/1992)						

Essa ha avuto origine dalla particella 689 ma con una precedente estensione maggiore, come sotto riportato Vedi visura storica NCT p.lla 813 (all. F20) e p.lla 689 (all. F23).

- In data 20/06/1986 la p.lla 689 aveva estensione pari a 1.957 mq.
- In data 10/10/1991 è stato fatto un frazionamento (TIPO MAPPALE del Pratica n. 236240) in atti dal 12/05/2003 con la riduzione della p.lla 689 a 834 mq e origine della p.lla 813 (1.273 mq). Nel frazionamento risulterebbe variata pure la p.lla 687.
- In data 12/05/2003 pertanto la p.lla 813 sarebbe presente nella classe di "ENTE URBANO".

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (notificato in data 10/05/2022), nella nota di trascrizione (dello 01/06/2022 – RG 23544, RP 18652), nonché nel negozio di acquisto (Atto di donazione del 07.11.2006 per notar Laudisio Raffaele), con le risultanze catastali.

Da notare che il numero civico indicato in visura non è corretto: riportato il n. 84 è di fatto il n. 88.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Di sotto riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. F5).

La planimetria catastale NON corrisponde con quella di rilievo dei luoghi. Al piano seminterrato vi è un locale cantina, non presente; al piano terra a mezzo di un tramezzo sono state divise due stanze. Inoltre non è rappresentato il piano secondo, piano della copertura.



MOD. ARGO
F. ing. n. 497

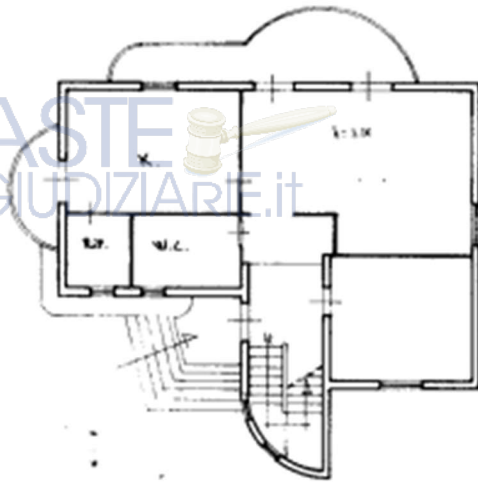


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

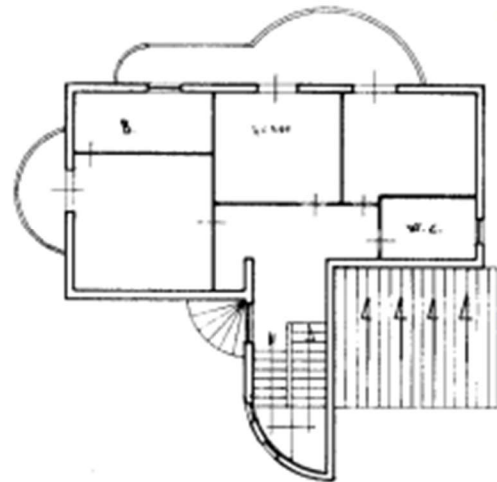
MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SARNO via BRACIGLIANO CIV.

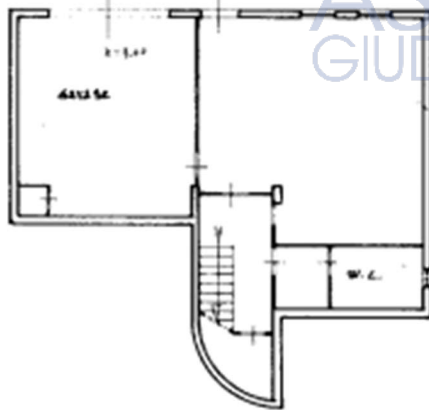
PIANTA PIANO TERRA



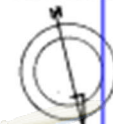
PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA PIANO SOTTERRANEO



ORIENTAMENTO



SCALA DI L. 1:200

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal ING. FIORE, TULLIO
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Forma Dichiarazione di autorizzazione

Data presentazione: 2005/1992 - Data: 09/10/2022 - n. T38988 - Richiedente: SBLSLN70C12E5730

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 813 sub data 19/10/2022 Firma [Signature]

20 MAR 1992

posto 01
Catasto di Fabbricati - Situazione al 09/10/2022 - Comune di SARNO (CB) - c. Foglio 24 - Particella 813 - Subalterno A
VIA BRACIGLIANO n. 84 Piano 1 - S1 - T

Fig. 199: Planimetria catastale appartamento lotto 5 (F. 24 p.lla 813)

Confrontando la planimetria catastale con quella di rilievo dei luoghi, si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

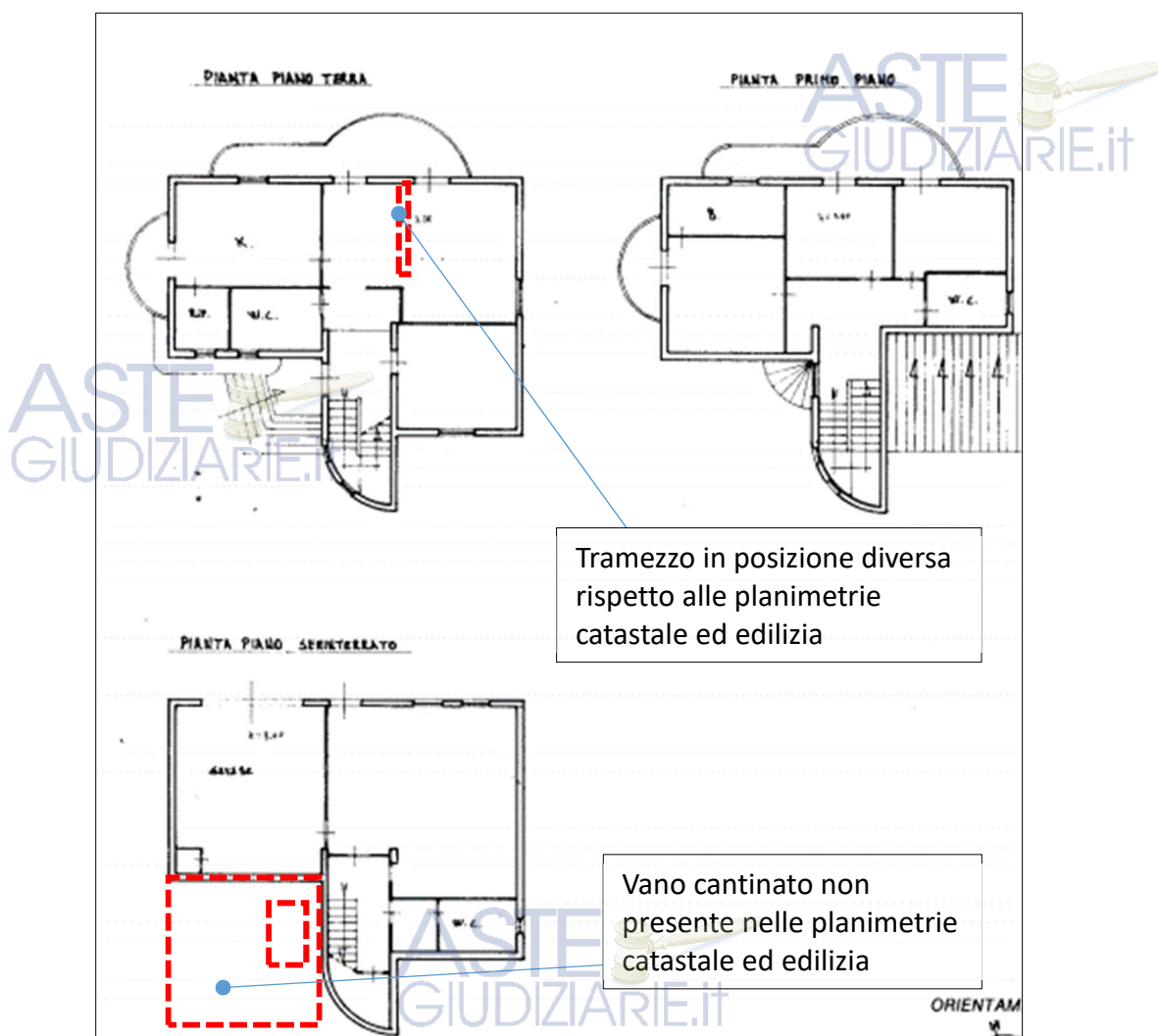


Fig. 200: Differenze planimetria catastale rispetto a quello di rilievo del fabbricato (lotto 5).

La planimetria di rilievo presenta tre non conformità:

1. Il locale cantina non è riportato nella planimetria catastale (ma la difformità non è sanabile urbanisticamente);
2. Vi sono alcuni tramezzi in posizione diversa;
3. Manca in planimetria catastale il piano del terrazzo di copertura

L'aggiornamento della planimetria catastale ha un prezzo stimato di € 700,00.

Lotto 6:

- o Bene 6: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84, NCT Foglio 24, p.lla 687 di are 10 ca 25;

Il terreno pignorato è allibrato in Catasto Terreni del comune di Sarno con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visura fatta il 28/04/2022 (all. F21):

Analisi catasto Terreni

La particella del terreno è al catasto terreni identificata con Foglio 24, p.lla 687 e risulta alla data della visura, 28/04/2022 nella qualità di “VIGNETO” con la superficie di 1.025 mq.

INTESTATI

		Proprietà 1/2
		Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 20/06/1986

Catasto Terreni - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	687	-	VIGNETO 1	10 25	Euro 23,82	Euro 12,18
DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO in atti dal 20/06/1986 (n. 373784)						

Essa ha avuto origine dalla particella 328, come sotto riportato.

- In data 20/06/1986 (precedente impianto meccanografico) la p.lla 328 risultava avere una superficie di 16.646 mq e con un frazionamento (in atti dal 20/06/1986, n. 373784) ha variato superficie e dato origine alle p.lle: 687, 688, 689, 690, 691 e 692.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (notificato in data 10/05/2022), nella nota di trascrizione (dello 01/06/2022 – RG 23544, RP 18652), nonché nel negozio di acquisto (Atto di compravendita del 28.06.1983 in notar Maria Cutolo), con le risultanze catastali.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Lotto 7:

- Bene 7: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 86, NCT Foglio 24, p.lla 688 di are 13 ca 55;

Il terreno pignorato è allibrato in Catasto Terreni del comune di Sarno con il seguente identificativo,

riportato sotto in forma sintetica per visura fatta il 28/04/2022 (all. F22):

Analisi catasto Terreni

La particella del terreno è al catasto terreni identificata con Foglio 24, p.lla 688 e risulta alla data della visura, 28/04/2022 nella qualità di "VIGNETO" con la superficie di 1355 mq.

INTESTATI

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 12/05/2003

Catasto Terreni - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	688	-	VIGNETO 1	13 55	Euro 31,49	Euro 16,10

DATI DERIVANTI DA: TIPO MAPPALE del 10/10/1991 Pratica n. 236240 in atti dal 12/05/2003 T.M. 2712/91 (n. 4869.1/1992)

Unità immobiliare dal 20/06/1986

Catasto Terreni - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	688	-	VIGNETO 1	15 5	Euro 34,94	Euro 17,88

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO in atti dal 20/06/1986 (n. 373784)

Essa ha avuto origine dalla particella 328, come sotto riportato.

- In data 20/06/1986 (precedente impianto meccanografico) la p.lla 328 risultava avere una superficie di 16.646 mq e con un frazionamento (in atti dal 20/06/1986, n. 373784) ha variato superficie e dato origine alle p.lle: 687, 688, 689, 690, 691 e 692.
- Con lo stesso frazionamento è stata variata la p.lla 688 aumentandone la sua superficie da 155 mq agli attuali 1355 mq.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (notificato in data 10/05/2022), nella nota di trascrizione (dello 01/06/2022 – RG 23544, RP 18652), nonché nel negozio di acquisto (Atto di compravendita del 28.06.1983 in notar Maria Cutolo), con le risultanze catastali.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Lotto 8:

- o Bene 8: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88, NCT Foglio 24, p.lla 689 di are 8 ca 34;

Il terreno pignorato è allibrato in Catasto Terreni del comune di Sarno con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visura fatta il 28/04/2022 (all. F23):

Analisi catasto Terreni

La particella del terreno è al catasto terreni identificata con Foglio 24, p.lla 689 e risulta alla data della visura, 28/04/2022 nella qualità di “VIGNETO” con la superficie di 834 mq.

INTESTATI

		Proprietà 1/2
		Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 12/05/2003

Catasto Terreni - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	689	-	VIGNETO 1	8 34	Euro 19,38	Euro 9,91
DATI DERIVANTI DA: TIPO MAPPALE del 10/10/1991 Pratica n. 236240 in atti dal 12/05/2003 T.M. 2712/91 (n. 4869.1/1992)						

Unità immobiliare dal 20/06/1986

Catasto Terreni - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	689	-	VIGNETO 1	19 57	Euro 45,48	Euro 23,25
DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO in atti dal 20/06/1986 (n. 373784)						

Essa ha avuto origine dalla particella 328, come sotto riportato.

- In data 20/06/1986 (precedente impianto meccanografico) la p.lla 328 risultava avere una superficie di 16.646 mq e con un frazionamento (in atti dal 20/06/1986, n. 373784) ha variato superficie e dato origine alle p.lle: 687, 688, 689, 690, 691 e 692.

- Con lo stesso frazionamento è stata variata la p.lla 689, originando la p.lla 813.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (notificato in data 10/05/2022), nella nota di trascrizione (dello 01/06/2022 – RG 23544, RP 18652), nonché nel negozio di acquisto (Atto di compravendita del 28.06.1983 in notar Maria Cutolo), con le risultanze catastali.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

Lotto 9:

- Bene 9: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 690 di are 1 ca 51

Il terreno pignorato è allibrato in Catasto Terreni del comune di Sarno con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visura fatta il 10/10/2022 (all. F24):

Analisi catasto Terreni

La particella del terreno è al catasto terreni identificata con Foglio 24, p.lla 690 e risulta alla data della visura, 10/10/2022 nella qualità di “VIGNETO” con la superficie di 155 mq.

INTESTATI

		Proprietà 1/2
		Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 20/06/1986

Catasto Terreni - COMUNE DI SARNO (Codice: I438)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	690	-	VIGNETO 1	01 51	Euro 3,51	Euro 1,79
DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO in atti dal 20/06/1986 (n. 373784)						

Essa ha avuto origine dalla particella 328, come sotto riportato.

- In data 20/06/1986 (precedente impianto meccanografico) la p.lla 328 risultava avere una superficie di 16.646 mq e con un frazionamento (in atti dal 20/06/1986, n. 373784) ha variato superficie e dato origine alle p.lle: 687, 688, 689, 690, 691 e 692.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento (notificato in data 10/05/2022), nella nota di trascrizione (dello 01/06/2022 – RG 23544, RP 18652), nonché nel negozio di acquisto (Atto di compravendita del 28.06.1983 in notar Maria Cutolo), con le risultanze catastali.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Risposta:

Lotto 1:

- Bene 1: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, Natura A7;

Piena ed intera proprietà di un appartamento in villa al piano terra di un edificio di tre (terra, primo e secondo) ubicato nel comune di Sarno (SA) alla via Bracigliano 84. Il fabbricato, villa Montoro, rientra sotto tutela beni architettonici. L'accesso all'edificio avviene a mezzo di un doppio cancello carrabile e pedonale, attraversando un viale pertinenziale comune, per la lunghezza di circa 110 m che porta a uno spazio antistante all'edificio. L'appartamento usufruisce di due ingressi, uno principale, a mezzo di una grande porta in legno che accede al salone e un altro al locale veranda. L'affaccio dell'unità immobiliare è su due lati. Su un terzo lato sono presenti delle finestre poste in alto. L'appartamento si compone di ingresso, cucina abitabile con ripostiglio, locale veranda, salone, disimpegno da cui si accede a uno studio, due camere da letto, due bagni e locale lavanderia. L'appartamento confina a NORD con deposito-garage sub 14 e terrazzo appartenente al sub 4, a EST con cassa scale e depositi sub 13, a SUD con corte comune (p.lla 54) e a OVEST con corte comune (viale accesso al deposito-garage sub 14). Inoltre al piano superiore confina con appartamento del primo piano, contraddistinto dal sub 4.

È riportato in NCUE del comune di Sarno al foglio 24 p.lla 54, sub 3, cat. A7, consistenza 11 vani, superficie catastale 309 mq.

L'unità immobiliare risulta costruita anteriormente allo 01/09/1967, quindi ristrutturata con concessione edilizia N.2748 rilasciata dal Comune di Sarno il 5/06/1989 e successiva richiesta di licenza edilizia in variante in data 30/06/1994 (pratica non ultimata per assenza di documentazione).

L'unità immobiliare si presenta con elevate finiture e in ottimo stato di conservazione e manutenzione (fatta eccezione di alcune aree delle pareti esposte a Nord, con presenza di umidità), inoltre tutti gli ambienti sono ampi.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria catastale attualmente presente. Sull'immobile gravano inoltre delle spese per lavori di eventuale conformità impianti, meglio descritti nella relazione, per adeguamento conformità urbanistica e per lavori edili (rimozione umidità).

L'immobile risulta pervenuto ai debitori eseguiti [REDACTED], [REDACTED] (piena proprietà per somma delle singole quote) in virtù della successione denuncia n.1113 volume 9990/17, presentata all'Ufficio del Registro di Pagani (SA) il 11.10.2017, trascritta il 15.11.2017 ai nn. 43161/33145, e precedente atto di compravendita del 21.11.1983 in notar Bruno Frauenfelder di Sarno (SA), trascritto lo 06.12.1983 ai nn. 30157/25775 e atto di compravendita del 16.12.1987 in notar Raffaele Laudisio rep. n. 210, trascritto il 24.12.1987 ai nn. 35514/28185.

PREZZO-BASE piena proprietà lotto 1: (valore commerciale decurtato degli oneri per completamento pratica edilizia e spese sopra descritte oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 15% per assenza di garanzia): € 294.202,65 che in cifra intera è € 294.000,00.

Lotto 2:

- o **Bene 2:** piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2;

Piena ed intera proprietà di un deposito al piano terra di un edificio di tre (terra, primo e secondo) ubicato nel comune di Sarno (SA) alla via Bracigliano 84. Il fabbricato, villa Montoro, rientra sotto tutela beni architettonici. L'accesso all'edificio avviene a mezzo di un doppio cancello carrabile e pedonale, attraversando un viale pertinenziale comune, per la lunghezza di circa 110 m che porta a uno spazio antistante all'edificio. Il deposito è costituito da due locali non comunicanti. Il locale più grande ha due ingressi, dalla cassa scale e da una corte esterna di pertinenza. L'altro locale ha accesso solo dalla corte esterna. L'affaccio dei locali è dal lato EST.

Il deposito confina a NORD con corte comune, a EST con corte comune, A SUD con cassa scale e a OVEST con appartamento sub 3. Inoltre al piano superiore confina con appartamento del primo piano, contraddistinto dal sub 4.

È riportato in NCUE del comune di Sarno al foglio 24 p.lla 54, sub 13, cat. C2, consistenza 48 mq, superficie catastale 71 mq.

L'unità immobiliare risulta costruita anteriormente al 01/09/1967, quindi ristrutturata con concessione edilizia N.2748 rilasciata dal Comune di Sarno il 5/06/1989 e successiva richiesta di licenza edilizia in variante in data 30/06/1994 (pratica non ultimata per assenza di documentazione).

L'unità immobiliare si presenta con tracce di umidità in qualche parete.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria catastale. Sull'immobile gravano inoltre delle spese per lavori di eventuale conformità impianti, meglio descritti nella relazione, per adeguamento conformità urbanistica e per sistemazione di tracce di umidità.

L'immobile risulta pervenuto ai debitori eseguiti [REDACTED], [REDACTED] (piena proprietà per somma delle singole quote) in virtù della successione denuncia n.1113 volume 9990/17, presentata all'Ufficio del Registro di Pagani (SA) il 11.10.2017, trascritta il 15.11.2017 ai nn. 43161/33145, e precedente atto di compravendita del 21.11.1983 in notar Bruno Frauenfelder di Sarno (SA), trascritto lo 06.12.1983 ai nn. 30157/25775 e atto di compravendita del 16.12.1987 in notar Raffaele Laudisio rep. n. 210, trascritto il 24.12.1987 ai nn. 35514/28185

PREZZO-BASE piena proprietà lotto 2: (valore commerciale decurtato degli oneri per completamento pratica edilizia e spese sopra descritte oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 15% per assenza di garanzia): € 32.612,62 che in cifra intera è € 33.000,00.

Lotto 3:

- o Bene 3: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 1S, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;

Piena ed intera proprietà di un deposito/garage al piano seminterrato di un edificio di tre (terra, primo e secondo) ubicato nel comune di Sarno (SA) alla via Bracigliano 84. Il fabbricato, villa Montoro, rientra sotto tutela beni architettonici. L'accesso all'edificio avviene a mezzo di un doppio cancello carrabile e pedonale, attraversando un viale pertinenziale comune, per la lunghezza di circa 110 m che porta a uno spazio antistante all'edificio. Il deposito è costituito da un ampio e lungo locale adibito a garage veicoli. L'affaccio del locale è dal lato NORD con delle finestre poste in alto e ingresso lato Ovest.

Il deposito confina a NORD con terrapieno e corte comune, a EST con terrapieno e deposito sub 13, a SUD con terrapieno e appartamento sub 3 e a Ovest con corte comune. Inoltre al piano superiore confina con terrazzo pertinente all'appartamento del primo piano, contraddistinto dal sub 4.

È riportato in NCUE del comune di Sarno al foglio 24 p.lla 54, sub 14, cat. C2, consistenza 172 mq, superficie catastale 220 mq.

L'unità immobiliare risulta costruita anteriormente al 01/09/1967, quindi ristrutturata con concessione edilizia N.2748 rilasciata dal Comune di Sarno il 5/06/1989 e successiva richiesta di licenza edilizia in variante in data 30/06/1994 (pratica non ultimata per assenza di documentazione). L'unità immobiliare si presenta con tracce di umidità in qualche parete e infiltrazione acqua piovana proveniente da un lucernario posto sul soffitto, presente sul pavimento del terrazzo sovrastante. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria catastale attualmente presente. Sull'immobile gravano inoltre delle spese per lavori di eventuale conformità impianti, meglio descritti nella relazione, per adeguamento conformità urbanistica e per sistemazione tracce di umidità e infiltrazione.

L'immobile risulta pervenuto ai debitori eseguiti [REDACTED], [REDACTED] (piena proprietà per somma delle singole quote) in virtù della successione denuncia n.1113 volume 9990/17, presentata all'Ufficio del Registro di Pagani (SA) il 11.10.2017, trascritta il 15.11.2017 ai nn. 43161/33145, e precedente atto di compravendita del 21.11.1983 in notar Bruno Frauenfelder di Sarno (SA), trascritto lo 06.12.1983 ai nn. 30157/25775 e atto di compravendita del 16.12.1987 in notar Raffaele Laudisio rep. n. 210, trascritto il 24.12.1987 ai nn. 35514/28185

PREZZO-BASE piena proprietà lotto 3: (valore commerciale decurtato degli oneri per completamento pratica edilizia e spese sopra descritte oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 15% per assenza di garanzia): € 89.884,70 che in cifra intera è € 90.000,00.

Lotto 4:

- Bene 4: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 2, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;

Piena ed intera proprietà di un appartamento in villa al piano secondo di un edificio di tre (terra, primo e secondo) ubicato nel comune di Sarno (SA) alla via Bracigliano 84. Il fabbricato, villa Montoro, rientra sotto tutela beni architettonici. L'accesso all'edificio avviene a mezzo di un doppio cancello carrabile e pedonale, attraversando un viale pertinenziale comune, per la lunghezza di circa 110 m che porta a uno spazio antistante all'edificio. L'appartamento usufruisce dell'ingresso dalla cassa di scale. L'affaccio dell'unità immobiliare è su quattro lati. L'appartamento si compone di ingresso, cucina abitabile con locale lavanderia e affaccio su terrazzo, sala pranzo, salone, disimpegno da cui si accede a uno studio, tre camere da letto e due bagni.

L'appartamento confina a nord e a ovest con terrazzi dell'appartamento sub 4, sugli altri due lati con corte comune (p.lla 54). Inoltre al piano inferiore confina con appartamento sub 4, mentre sopra il vano cucina con un terrazzo, pertinenza esclusiva del bene in oggetto.

È riportato in NCUE del comune di Sarno al foglio 24 p.lla 54, sub 15, cat. A7, consistenza 9 vani, superficie catastale 358 mq.

L'unità immobiliare risulta costruita anteriormente al 01/09/1967, quindi ristrutturata con concessione edilizia N.2748 rilasciata dal Comune di Sarno il 5/06/1989, successiva richiesta di licenza edilizia in variante in data 30/06/1994 (pratica non ultimata per assenza di documentazione) e ulteriore Richiesta di Sanatoria L.724-94 in data 06.03.1995 (anche tale pratica non risulta ultimata per assenza di documentazione).

L'unità immobiliare si presenta con elevate finiture e in ottimo stato di conservazione e manutenzione, inoltre tutti gli ambienti sono ampi e luminosi.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria catastale attualmente presente per la presenza di un tramezzo e la chiusura di un terrazzo con tettoia e pareti.

Sull'immobile gravano inoltre delle spese per lavori di eventuale conformità impianti, meglio descritti nella relazione, per adeguamento conformità urbanistica e per sistemazione di tracce di umidità.

L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione accettata del 07.11.2006 in notar Laudisio Raffaele di Sarno (SA) rep. n. 56537/9835, trascritto il 22.11.2006 ai nn. 63020/38234.

PREZZO-BASE piena proprietà lotto 4: (valore commerciale decurtato degli oneri per completamento pratica edilizia e spese sopra descritte oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 15% per assenza di garanzia): € 340.834,36 che in cifra intera è € 341.000,00.

Lotto 5:

- Bene 5: piena proprietà di Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano S1, T, 1 e 2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;

Piena ed intera proprietà di una villa su più piani (seminterrato, terra, primo e secondo) ubicata nel comune di Sarno (SA) alla via Bracigliano 88 e dal circostante terreno pertinenziale. L'accesso all'edificio avviene a mezzo di un doppio cancello carrabile e pedonale, attraversando un viale pertinenziale, per la lunghezza di circa 60 m che porta a uno spazio antistante all'edificio.

L'appartamento usufruisce di due ingressi, uno principale, al piano terra mentre l'altro dal piano seminterrato. L'affaccio dell'unità immobiliare è su quattro lati. L'appartamento si compone di taverna, garage, cucina, salotto, studio, quattro camere da letto, ingresso, lavanderia e tre bagni.

L'appartamento confina su tutti e quattro lati con corte esclusiva (p.lla 813). È riportato in NCUE del comune di Sarno al foglio 24 p.lla 813, cat. A7, consistenza 10 vani, superficie catastale 273 mq. Il terreno pertinenziale è riportato con F. 24, p.lla 813, superficie 1.273 mq.

L'unità immobiliare risulta costruita con concessione edilizia N.2748 rilasciata dal Comune di Sarno il 5/06/1989.

L'unità immobiliare si presenta con buone finiture e in ottimo stato di conservazione e manutenzione, inoltre tutti gli ambienti sono luminosi.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria catastale attualmente presente per lo spostamento di alcuni tramezzi e la presenza di un vano cantinato.

Inoltre non risulta conforme neanche alle planimetrie della documentazione edilizia. Sull'immobile gravano inoltre delle spese per lavori di eventuale conformità impianti, meglio descritti nella relazione, per adeguamento conformità urbanistica e per chiudere (o meglio murare) il locale cantinato, abusivo e non sanabile.

L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione accettata del 07.11.2006 in notar Laudisio Raffaele di Sarno (SA) rep. n. 56537/9835, trascritto il 22.11.2006 ai nn. 63020/38234.

PREZZO-BASE piena proprietà lotto 5: (valore commerciale decurtato degli oneri per completamento pratica edilizia e spese sopra descritte oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 15% per assenza di garanzia): € 381.182,21 che in cifra intera è € 381.000,00.

Lotto 6:

- o Bene 6: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 687 di are 10 ca 25;

Quota 1/2 proprietà di un appezzamento di terreno (NCT F. 24, p.lla 687) della superficie di 1025 mq. Il terreno pignorato è ubicato in via Bracigliano, forma pressoché triangolare e pianeggiante.

Una parte del terreno è pavimentata e utilizzata al momento come parcheggio auto. Nella zona rimanente vi è erba e degli alberi da frutto, una pianta di ulivo secolare e delle piante di Cicas.

L'accesso avviene sulla via Bracigliano attraverso gli stessi cancelli (carrabile e pedonale) che forniscono accesso agli altri cespiti del fabbricato principale, denominato "Villa Montoro".

Il terreno è riportato al NCT del comune di Sarno al Foglio 24, p.lla 687 di are 10 ca 25; Il terreno confina a NORD con la via Bracigliano, a EST con i terreni p.lla 688 e corte p.lla 54, a SUD con viale di accesso al fabbricato, p.lla 54, a OVEST con la via Bracigliano.

Lo stato dei luoghi corrisponde per il terreno alla consistenza indicata nei grafici del foglio di mappa F. 24.

L'immobile risulta pervenuto per ½ proprietà al debitore esecutato, la sig.ra [REDACTED] atto di compravendita del 28.06.1983 in notar Maria Cutolo di Sarno (SA), trascritto il 13.07.1983 ai nn. 18107/15436 e successivo atto in rettifica per notar Bruno Frauenfelder in data 28.06.1985 rep. n.3888, trascritto il 02.07.1985 ai nn.14722/12152.

PREZZO-BASE piena proprietà: (valore commerciale decurtato del 10% per assenza di garanzia): € 19.350,00 che in cifra intera è € 19.000,00.

PREZZO-BASE 1/2 proprietà lotto 6: € 9.675,00 che in cifra intera è € 10.000,00.

Lotto 7:

- Bene 7: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 688 di are 13 ca 55;

Quota 1/2 proprietà di un appezzamento di terreno (NCT F. 24, p.lla 688) della superficie di 1.355 mq. Il terreno pignorato è ubicato in via Bracigliano, forma pressoché trapezoidale e parzialmente pianeggiante. Una parte del terreno è pavimentata e utilizzata al momento come parcheggio auto. Nella zona rimanente vi è erba e degli alberi da frutto, e varie piante di ulivi secolari e alberi di conifere.

L'accesso avviene sulla via Bracigliano n.86 attraverso due cancelli (carrabile e pedonale) esclusivi. Il terreno è riportato al NCT del comune di Sarno al Foglio 24, p.lla 688 di are 13 ca 55; Il terreno confina a NORD con la via Bracigliano, a EST con il terreno p.lla 813 e il terreno p.lla 689, a SUD con p.lla 54, a OVEST con terreno p.lla 687.

Lo stato dei luoghi corrisponde per il terreno alla consistenza indicata nei grafici del foglio di mappa F. 24.

L'immobile risulta pervenuto per 1/2 proprietà al debitore esecutato, la sig.ra [REDACTED] atto di compravendita del 28.06.1983 in notar Maria Cutolo di Sarno (SA), trascritto il 13.07.1983 ai nn. 18107/15436 e successivo atto in rettifica per notar Bruno Frauenfelder in data 28.06.1985 rep. n.3888, trascritto il 02.07.1985 ai nn.14722/12152.

PREZZO-BASE piena proprietà: (valore commerciale decurtato del 10% per assenza di garanzia): € € 42.435,00 che in cifra intera è € 42.000,00.

PREZZO-BASE 1/2 proprietà lotto 7: € 21.217,50, che in cifra intera è € 21.000,00.

Lotto 8:

- Bene 8: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 689 di are 8 ca 34;

Quota 1/2 proprietà di un appezzamento di terreno (NCT F. 24, p.lla 689) della superficie di 834 mq. Il terreno pignorato è ubicato in via Bracigliano, parzialmente scosceso, forma pressoché rettangolare con un'area più piccola, di forma stretta e lunga che lo collega alla via Bracigliano. Una parte del terreno è pavimentata. Nella zona rimanente vi sono degli alberi di conifere.

L'accesso avviene dalla via Bracigliano. Il terreno è riportato al NCT del comune di Sarno al Foglio 24, p.lla 689 di are 10 ca 25; Il terreno confina a NORD con la via Bracigliano e con la proprietà

p.lla 813, a EST con il terreno p.lla 579, a SUD con terreno p.lla 1304, a EST con terreno p.lla 54 e edificio in essa presente e terreno p.lla 813.

Lo stato dei luoghi corrisponde per il terreno alla consistenza indicata nei grafici del foglio di mappa F. 24, fatta eccezione per l'area stretta a lunga che collega alla via Bracigliano, che insiste di fatto, per errata suddivisione dei confini, sulla p.lla 579. Nel caso di cessione di quest'ultima, l'accesso dalla via Bracigliano verrebbe garantito per servitù a mezzo della p.lla 813, che è stata originata dalla p.lla 689. Si considereranno pertanto nella stima la detrazione di spese per eventuali pratiche catastali e notarili necessarie per la "fruibilità" del bene. Nella stima verrà considerata la superficie effettivamente disponibile, pari a 532 mq e non 834 mq, per quanto sopra.

L'immobile risulta pervenuto per ½ proprietà al debitore esecutato, la sig.ra [REDACTED] atto di compravendita del 28.06.1983 in notar Maria Cutolo di Sarno (SA), trascritto il 13.07.1983 ai nn. 18107/15436 e successivo atto in rettifica per notar Bruno Frauenfelder in data 28.06.1985 rep. n.3888, trascritto il 02.07.1985 ai nn.14722/12152.

PREZZO-BASE piena proprietà: (valore commerciale decurtato del 10% per assenza di garanzia): € 5.976,00, che in cifra intera è € 6.000,00.

PREZZO-BASE 1/2 proprietà lotto 8: € 2.988,00 che in cifra intera è € 3.000,00.

Lotto 9:

- Bene 9: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 690 di are 1 ca 51;

Quota 1/2 proprietà di un appezzamento di terreno (NCT F. 24, p.lla 690) della superficie di 151 mq. Il terreno pignorato è ubicato in via Bracigliano, parzialmente scosceso, forma a "L". Una parte del terreno è pavimentata. Nella zona rimanente, per 1/3 della superficie, vi è terreno incolto.

Non vi è accesso dalla via Bracigliano ma dovrebbe avvenire dai terreni confinanti. Il terreno è riportato al NCT del comune di Sarno al Foglio 24, p.lla 690 di are 1 ca 51. Il terreno confina a NORD con il terreno p.lla 579, a EST con il terreno p.lla 1074, a SUD con terreno p.lla 1152, a EST con terreno p.lla 1304.

Lo stato dei luoghi corrisponde per il terreno alla consistenza indicata nei grafici del foglio di mappa F. 24. Parte del terreno, per 2/3, si presenta cementato e pavimentato e su esso posizionata una casetta in legno, posta a ridosso di due diverse particelle. Si considereranno pertanto nella stima la detrazione di spese per lo smantellamento del manufatto in legno.

L'immobile risulta pervenuto per ½ proprietà al debitore esecutato, la sig.ra [REDACTED] atto di compravendita del 28.06.1983 in notar Maria Cutolo di Sarno (SA), trascritto il 13.07.1983 ai nn. 18107/15436 e successivo atto in rettifica per notar Bruno Frauenfelder in data 28.06.1985 rep. n.3888, trascritto il 02.07.1985 ai nn.14722/12152.

PREZZO-BASE piena proprietà: (valore commerciale decurtato del 10% per assenza di garanzia): € 918,00 che in cifra intera è € 1.000,00.

PREZZO-BASE 1/2 proprietà lotto 9: € 459,00 che in cifra intera è € 500,00.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Risposte:

Lotto 1:

- Bene 1: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, Natura A7;

Lotto 2:

- Bene 2: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2;

Lotto 3:

- Bene 3: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 1S, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;

Gli immobili relativi ai tre lotti di sopra in oggetto risultano essere proprietà dei sigg.:

- [REDACTED] (quota di 12/18);
- [REDACTED] (quota di 1/9);
- [REDACTED] (quota di 1/9);
- [REDACTED] (quota di 1/9);

Questi di sotto elencati i titoli di proprietà, dal più recente:

- Denuncia di successione n.1113 volume 9990/17, presentata all'Ufficio del Registro di Pagani (SA) il 11.10.2017, trascritta il 15.11.2017 ai nn. 43161/33145, apertasi il 02.02.2014, in morte del signor [REDACTED] È l'atto relativo agli immobili in oggetto con cui la quota di ½ in capo a [REDACTED] stata legalmente trasferita alla moglie e ai suoi tre figli. (all. D7 la successione);
- Atto di compravendita del 16/12/1987 in notar Raffaele Laudisio rep. n. 210, trascritto il 24.12.1987 ai nn. 35514/28185. È l'atto di acquisto di un vecchio fabbricato dal sig. [REDACTED] che sorgeva sul terreno individuato al catasto di F.24, p.lla 717, che con la licenza edilizia n. 2748 del 05/06/1989 è stato demolito e accorpato per la ristrutturazione del fabbricato (F24, p.lla 54) che comprende gli immobili in oggetto e la costruzione del nuovo fabbricato adiacente (F.24, p.lla 813). In all. D5 l'atto notarile.

- Atto di compravendita del 21/11/1983 in notar Bruno Frauenfelder di Sarno, repertorio n. 215/95, trascritto a Salerno il 06/12/1983 ai n.n. 25775/30157, è l'atto con cui i sigg. [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato il fabbricato che comprende gli immobili in oggetto da parte venditrice, il sig. [REDACTED] (all. D3 l'atto notarile);

Dalle documentazioni raccolte e consultate si riporta inoltre quanto segue:

- Il terreno sul quale insiste l'edificio che comprende l'immobile pignorato non è stato oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità;
- Nell'arco temporale esaminato, sia il cespite staggito che l'originario terreno sul quale insiste non sono risultati già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche;
- Alla data dell'acquisto dell'immobile pignorato (21/11/1983 in notar Bruno Frauenfelder), il debitore esecutato, la sig. [REDACTED] aveva dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni. Il proprio marito [REDACTED]. Alla data della denuncia di successione (11.10.2017) il sig. [REDACTED] era vedovo, il sig. [REDACTED] era sposato in regime di separazione di beni e il sig. [REDACTED] era sposato in regime di separazione dei beni, come riportato sulla certificazione rilasciata dal Comune di Sarno (all. C1-C14);
- Non riscontrato sui beni pignorati, alcun diritto di usufrutto.

Lotto 4:

- Bene 4: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 2, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;

L'immobile in oggetto risulta essere proprietà del sig.:

- [REDACTED] quota di 1/1);

Questi di sotto elencati i titoli di proprietà, dal più recente:

- Atto di donazione accettata del 07.11.2006 in notar Laudisio Raffaele di Sarno (SA), rep. n. 56537/9835, trascritto il 22.11.2006 ai nn. 63020/38234. È l'atto relativo all'immobile in oggetto con cui le quote di $\frac{1}{2}$ in capo a [REDACTED] e $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] sono state legalmente trasferite al figlio [REDACTED] (all. D6 l'atto notarile);
- Atto di compravendita del 16/12/1987 in notar Raffaele Laudisio rep. n. 210, trascritto il 24.12.1987 ai nn. 35514/28185. È l'atto di acquisto di un vecchio fabbricato dal sig. [REDACTED], che sorgeva sul terreno individuato al catasto di F.24, p.lla 717, che con la licenza edilizia n. 2748 del 05/06/1989 è stato demolito e accorpato per la ristrutturazione del fabbricato (F.24, p.lla 54) che comprende l'appartamento in oggetto e la costruzione del nuovo fabbricato adiacente (F.24, p.lla 813). In all. D5 l'atto notarile.

- Atto di compravendita del 21/11/1983 in notar Bruno Frauenfelder di Sarno, repertorio n. 215/95, trascritto a Salerno il 06/12/1983 ai n.n. 25775/30157, è l'atto con cui i sigg. [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato il fabbricato che comprende l'appartamento in oggetto da parte venditrice, il sig. [REDACTED] (all. D3 l'atto notarile);

Dalle documentazioni raccolte e consultate si riporta inoltre quanto segue:

- Il terreno sul quale insiste l'edificio che comprende l'immobile pignorato non è stato oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità;
- Nell'arco temporale esaminato, sia il cespite staggito che l'originario terreno sul quale insiste non sono risultati già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche;
- Alla data del titolo di proprietà dell'immobile pignorato (07.11.2006), il debitore esecutato, il sig. [REDACTED] era sposato in regime di separazione dei beni, come riportato sulla certificazione rilasciata dal Comune di Sarno (all. C1-C14);
- Il sig. [REDACTED] con la propria moglie, [REDACTED] in data 04.04.2007 a rogito del Notaio Maria De Sarno hanno costituito un fondo patrimoniale.
- Non riscontrato sul bene pignorato, alcun diritto di usufrutto.

Lotto 5:

- Bene 5: piena proprietà di Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano S1, T, 1 e 2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;

L'immobile in oggetto risulta essere proprietà del sig.:

- [REDACTED] (quota di 1/1);

Questi di sotto elencati i titoli di proprietà, dal più recente:

- Atto di donazione accettata del 07.11.2006 in notar Laudisio Raffaele di Sarno (SA), rep. n. 56537/9835, trascritto il 22.11.2006 ai nn. 63020/38234. È l'atto relativo all'immobile in oggetto con cui la quota di ½ in capo a [REDACTED] e ½ a [REDACTED] è stata legalmente trasferita al figlio [REDACTED] (all. D6 l'atto notarile);
- Atto di compravendita del 16/12/1987 in notar Raffaele Laudisio rep. n. 210, trascritto il 24.12.1987 ai nn. 35514/28185. È l'atto di acquisto di un vecchio fabbricato dal sig. [REDACTED], che sorgeva sul terreno individuato al catasto di F.24, p.lla 717, che con la licenza edilizia n. 2748 del 05/06/1989 è stato demolito e accorpato per la ristrutturazione del fabbricato (f.24, p.lla 54) che comprende l'appartamento in oggetto e la costruzione del nuovo fabbricato adiacente in oggetto (F.24, p.lla 813). In all D5 atto notarile;
- Atto di compravendita del 21/11/1983 in notar Bruno Frauenfelder di Sarno, repertorio n. 215/95, trascritto a Salerno il 06/12/1983 ai n.n. 25775/30157, è l'atto con cui i sigg. [REDACTED]

██████████ hanno acquistato da parte venditrice, il ██████████ un fabbricato che con la licenza edilizia n. 2748 del 05/06/1989 è stato accorpato per la ristrutturazione del fabbricato stesso (F..24, p.lla 54) e la costruzione del nuovo fabbricato adiacente in oggetto (F.24, p.lla 813). In all. D3 l'atto notarile;

- Atto in rettifica per notar Bruno Frauenfelder in data 28.06.1985 rep. n.3888, trascritto il 02.07.1985 ai nn.14722/12152. È l'atto relativo alla rettifica e cessione di una parte del terreno per allineamento confini fisici. (all. D4 il titolo);

Con questo atto è stata ceduta un'area di terreno (ex p.lla 691), confinante tra l'attuale terreno F.24 p.lla 1304 e la p.lla 719 (non impatta pertanto l'attuale estensione dei terreni in oggetto).

- Atto di compravendita del 28.06.1983 in notar Maria Cutolo di Sarno (SA), trascritto il 13.07.1983 ai nn. 18107/15436. È l'atto relativo al terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto, per le quote di ½ a ██████████ (all. D2 l'atto notarile);

Dalle documentazioni raccolte e consultate si riporta inoltre quanto segue:

- Il terreno sul quale insiste l'edificio che comprende l'immobile pignorato non è stato oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità;
- Nell'arco temporale esaminato, sia il cespite staggito che l'originario terreno sul quale insiste non sono risultati già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche;
- Alla data del titolo di proprietà dell'immobile pignorato (07.11.2006), il debitore esecutato, il sig. ██████████ era sposato in regime di separazione dei beni, come riportato sulla certificazione rilasciata dal Comune di Sarno (all. C1-C14);
- Non riscontrato sul bene pignorato, alcun diritto di usufrutto.

Lotto 6:

- Bene 6: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 687 di are 10 ca 25;

Lotto 7:

- Bene 7: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 688 di are 13 ca 55;

Lotto 8:

- Bene 8: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 689 di are 8 ca 34;

Lotto 9:

- Bene 9: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 690 di are 1 ca 51;

Gli immobili in oggetto relativi ai quattro lotti risultano essere proprietà dei sigg.:

- [REDACTED] quota di 1/2);
- [REDACTED] (quota di 1/2).

Questi di sotto elencati i titoli di proprietà, dal più recente:

- Atto in rettifica per notar Bruno Frauenfelder in data 28.06.1985 rep. n.3888, trascritto il 02.07.1985 ai nn.14722/1215. È l'atto relativo alla rettifica e cessione di una parte del terreno per allineamento confini fisici. (all. D4 il titolo);
Con questo atto è stata ceduta un'area di terreno (ex p.lla 691), confinante tra l'attuale terreno F.24 p.lla 1304 e la p.lla 719 (non impatta pertanto l'attuale estensione dei terreni in oggetto).
- Atto di compravendita del 28.06.1983 in notar Maria Cutolo di Sarno (SA), trascritto il 13.07.1983 ai nn. 18107/15436. È l'atto relativo ai terreni in oggetto per le quote di ½ a [REDACTED] [REDACTED]. (all. D2 l'atto notarile);

Dalle documentazioni raccolte e consultate si riporta inoltre quanto segue:

- I terreni pignorati non sono stati oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità;
- Nell'arco temporale esaminato, i terreni non sono risultati già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche;
- Alla data dell'acquisto dei terreni pignorati (28/06/1983 in notaio Maria Cutolo), il debitore esecutato, la sig.ra [REDACTED] aveva dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni. Il proprio marito [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED];
- Non riscontrato sui beni pignorati, alcun diritto di usufrutto.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Risposte:

Lotto 1:

- Bene 1: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, Natura A7;

Il bene in oggetto (e l'intero stabile che ne comprende i tre appartamenti, uno per piano e i due depositi) è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stato ristrutturato con supporto di alcune pratiche edilizie.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Sarno è stata estratta copia di:

- Concessione edilizia N.2748 rilasciata dal Comune di Sarno il 5/06/1989 (all. G1);
- Richiesta di licenza edilizia in variante in data 30/06/1994 (all. G2).

I grafici dell'appartamento dell'ultima pratica edilizia corrispondono allo stato di fatto dell'immobile. L'ufficio tecnico del comune di Sarno in data 17/05/1997 ha fornito riscontro alla richiesta della licenza del 1994, chiedendone l'integrazione con alcuni documenti (all. G3).

Detta pratica non è stata quindi portata a conclusione.

Quantificazione costi completamento pratica edilizia: il costo totale stimato per la documentazione richiesta dall'ufficio tecnico (per attività tecnica, esborsi e diritti), si può quantificare in € **3.000,00** (previa conformità impianti, stimata a parte).

Estratta inoltre copia del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica, in all. G6) per la p.lla 54 (valida per i lotti 1, 2, 3 e 4).

Lotto 2:

- Bene 2: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2;

Il bene in oggetto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stato ristrutturato con supporto di alcune pratiche edilizie.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Sarno è stata estratta copia di:

- Concessione edilizia N.2748 rilasciata dal Comune di Sarno il 5/06/1989 (all. G1);
- Richiesta di licenza edilizia in variante in data 30/06/1994 (all. G2).

I grafici edilizi del deposito dell'ultima pratica edilizia corrispondono allo stato di fatto dell'immobile.

L'ufficio tecnico del comune di Sarno in data 17/05/1997 ha fornito riscontro alla richiesta della licenza del 1994, chiedendone l'integrazione con alcuni documenti (all. G3).

Detta pratica non è stata quindi portata a conclusione.

Quantificazione costi completamento pratica edilizia: il costo totale stimato per la documentazione richiesta dall'ufficio tecnico (per attività tecnica, esborsi e diritti), si può quantificare in € **2.000,00** (previa conformità impianti, stimata a parte).

Lotto 3:

- Bene 3: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 1S, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;

Il bene in oggetto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stato ristrutturato con supporto di alcune pratiche edilizie.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Sarno è stata estratta copia di:

- Concessione edilizia N.2748 rilasciata dal Comune di Sarno il 5/06/1989 (all. E1);
- Richiesta di licenza edilizia in variante in data 30/06/1994 (all. g2).

I grafici edilizi del deposito dell'ultima pratica edilizia corrispondono allo stato di fatto dell'immobile. L'ufficio tecnico del comune di Sarno in data 17/05/1997 ha fornito riscontro alla richiesta della licenza del 1994, chiedendone l'integrazione con alcuni documenti (all. G3).

Detta pratica non è stata quindi portata a conclusione.

Quantificazione costi completamento pratica edilizia: il costo totale stimato per la documentazione richiesta dall'ufficio tecnico (per attività tecnica, esborsi e diritti), si può quantificare in € **2.000,00** (previa conformità impianti, per abitabilità, stimata a parte).

Lotto 4:

- Bene 4: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 2, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;

Il bene in oggetto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stato ristrutturato con supporto di alcune pratiche edilizie.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Sarno è stata estratta copia di:

- Concessione edilizia N.2748 rilasciata dal Comune di Sarno il 5/06/1989 (all. G1);
- Richiesta di licenza edilizia in variante in data 30/06/1994 (all. G2);
- Richiesta Sanatoria ai sensi della legge 724/1994 in data 06.03.1995 (all. G4).

L'ufficio tecnico del comune di Sarno in data 17/05/1997 ha fornito riscontro alla richiesta della licenza del 1994, chiedendone l'integrazione con alcuni documenti (all. G3).

L'ufficio tecnico ha altresì fornito riscontro alla sanatoria L.724/1994 in data 06.09.2001 e in data 22.12.2021 chiedendone l'integrazione con alcuni documenti (all. G5).

Detta pratica non è stata quindi portata a conclusione.

I grafici dell'appartamento dell'ultima pratica edilizia comunque NON corrispondono allo stato di fatto dell'immobile per la presenza di un tramezzo (abuso sanabile) e per la chiusura del terrazzo della cucina (abuso non sanabile).

Quantificazione costi completamento pratica edilizia: il costo totale stimato per la documentazione (all. G5) richiesta dall'ufficio tecnico (per attività tecnica, esborsi e diritti), si può quantificare in € **5.000,00** (previa conformità impianti, stimata a parte).

Da prevedere inoltre l'aggiornamento della planimetria catastale (che si può si può quantificare in € **700,00**).

Lotto 5:

- Bene 5: piena proprietà di Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88 piano S1, T, 1 e 2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;

Il bene in oggetto è stato costruito con l'ottenimento di una licenza edilizia nel 1989.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Sarno è stata estratta copia di:

- Concessione edilizia N.2748 rilasciata dal Comune di Sarno il 5/06/1989 (all. G1);

I grafici dell'appartamento dell'ultima pratica edilizia comunque NON corrispondono allo stato di fatto dell'immobile, per la presenza di un locale cantina e una diversa ripartizione interna.

Per il locale cantina non è possibile ottenere la sanabilità, dev'essere pertanto chiuso. In merito allo spostamento di tramezzi e diversa ripartizione interna, l'edificio può essere sanato con una pratica edilizia (una CILA in sanatoria).

Quantificazione costi pratica edilizia: il costo totale stimato (per attività tecnica, esborsi e diritti), si può quantificare in € **3.000,00** (previa conformità impianti, per abitabilità, stimata a parte).

Da prevedere inoltre l'aggiornamento della planimetria catastale (che si può si può quantificare in € **700,00**).

Estratta inoltre copia del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica, in all. G7) per le p.lle 813, 687, 688, 689 e 690 (valida per i lotti 5, 6, 7, 8 e 9).

Lotto 6:

- Bene 6: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.la 687 di are 10 ca 25;

Estratta inoltre copia del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica, in all. G7) per le p.lle 813, 687, 688, 689 e 690 (valida per i lotti 5, 6, 7, 8 e 9).

Quesito non applicabile, il bene può ritenersi regolare sotto l'aspetto edilizio e urbanistico.

Lotto 7:

- Bene 7: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.la 688 di are 13 ca 55;

Quesito non applicabile, il bene può ritenersi regolare sotto l'aspetto edilizio e urbanistico.

Lotto 8:

- Bene 8: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.la 689 di are 8 ca 34;

Quesito non applicabile, il bene può ritenersi regolare sotto l'aspetto edilizio e urbanistico.

Lotto 9:

- Bene 9: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.la 690 di are 1 ca 51;

Per il lotto 9, come evidenziato, vi è una parte del terreno che presenta una casetta in legno a struttura non rimovibile, che va pertanto rimossa ai fini della "fruibilità" del bene.

esecutato, estratto il 21/10/2022, è risultato che la famiglia è composta anche dalla propria moglie, [REDACTED] e dalle proprie figlie, [REDACTED] maggiorenne e [REDACTED], minorenni. In all. C1-C14 le certificazioni.

Il debitore, [REDACTED] risulta essere residente dal giorno 21/10/2001 in via Bracigliano 80 (presumibilmente stesso immobile con civico variato per aggiornamento di toponomastica stradale) per immigrazione da Striano. Valore congruo stimato per l'affitto si può ritenere pari a € 1.393,77.

Lotto 5:

- o Bene 5: piena proprietà di Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano S1, T, 1 e 2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;

Da quanto riscontrato nel sopralluogo peritale, l'immobile risulta utilizzato e occupato dal sig. [REDACTED] e dalla propria famiglia. Dal certificato di Stato di famiglia del debitore esecutato, estratto il 21/10/2022, è risultato che la famiglia è composta anche dalla propria moglie, [REDACTED] e dai propri figli maggiorenni, [REDACTED] in all. C1-C14 le certificazioni.

Il debitore, [REDACTED] risulta essere residente dal giorno 13/12/1991 in via Bracigliano 84 (presumibilmente stesso immobile con civico variato per aggiornamento di toponomastica stradale) per immigrazione da Striano. Valore congruo stimato per l'affitto può ritenere pari a € 1.520,06.

Lotto 6:

- o Bene 6: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 687 di are 10 ca 25;

Da quanto riscontrato nel sopralluogo peritale, il terreno risulta utilizzato e mantenuto dagli occupanti dell'edificio (la sig.ra [REDACTED] e i suoi figli [REDACTED]).

Valore congruo stimato per l'affitto si può ritenere pari a € 100,00.

Lotto 7:

- o Bene 7: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 688 di are 13 ca 55;

Da quanto riscontrato nel sopralluogo peritale, il terreno risulta utilizzato e mantenuto dal sig. [REDACTED] in particolare come parcheggio per i propri veicoli.

Valore congruo stimato per l'affitto si può ritenere pari a € 200,00.

Lotto 8:

- Bene 8: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 689 di are 8 ca 34;

Da quanto riscontrato nel sopralluogo peritale, il terreno risulta utilizzato e mantenuto dagli occupanti dell'edificio (la sig.ra [REDACTED] e i suoi figli [REDACTED] e [REDACTED])

Valore congruo stimato per l'affitto si può ritenere pari a € 50,00.

Lotto 9:

- Bene 9: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 690 di are 1 ca 51;

Da quanto riscontrato nel sopralluogo peritale, il terreno risulta utilizzato e mantenuto dagli occupanti dell'edificio (la sig.ra [REDACTED] e [REDACTED])

Valore congruo stimato per l'affitto si può ritenere pari a € 20,00.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risposta:

Per tutti i lotti valgono le stesse risposte.

Lotto 1:

- Bene 1: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, Natura A7;

Lotto 2:

- Bene 2: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2;

Lotto 3:

- Bene 3: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 1S, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;

Lotto 4:

- Bene 4: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 2, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;

Lotto 5:

- Bene 5: piena proprietà di Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano S1, T, 1 e 2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;

Lotto 6:

- Bene 6: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 687 di are 10 ca 25;

Lotto 7:

- Bene 7: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 688 di are 13 ca 55;

Lotto 8:

- Bene 8: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 689 di are 8 ca 34;

Lotto 9:

- Bene 9: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 690 di are 1 ca 51;

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali: I beni pignorati nella presente procedura RG 63/2022 sono gravati anche dalle procedure RG 124/2021 e RG 160/2021 e dalle relative formalità.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno;
- Altri pesi o limitazioni d'uso:
 - Appartamento F24, p.lla 54 S 4: sono presenti nel grande terrazzo pertinenziale dell'appartamento in oggetto (posto al primo piano) n. 3 scarichi pluviali dal tetto dell'edificio che riguardano quindi il lotto 4 (appartamento al secondo piano, contraddistinto dal sub 15, che detiene proprietà esclusiva del tetto).
 - Il lotto 5 (Appartamento F24, p.lla 813) subirebbe la servitù di passaggio per accesso al lotto 8 (Terreno F24, p.lla 689), qualora quest'ultimo non venisse associato a uno degli immobili dell'edificio F.24 p.lla 54 e non riuscisse a "riappropriarsi" della parte di terreno che sbocca su via Bracigliano (come specificato nel corpo della relazione) e conseguentemente del lotto 9 (Terreno F24, p.lla 690).
 - Il lotto 6 (Terreno F24, p.lla 687) ha accesso per servitù dal viale comune d'ingresso dell'edificio p.lla 54 (di cui fanno parte i lotti 1, 2, 3 e 4).

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici, paesaggistici, archeologici, architettonici, ambientali:

- Dal sito della Regione Campania sulla Difesa del Suolo, la zona di Sarno in cui sono ubicati gli immobili pignorati (Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9), secondo PTCR 09/2008, l'OPCM n.3274/2003 e delibera giunta regionale Campania n. 5447/2002, ha pericolosità sismica Procedura Esecutiva RGE 63/2022 Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli

media (zona sismica 2);

- Dal sito SITAP Vincoli, la zona ove presenti sia gli immobili dei lotti 1, 2, 3, 4 e 5, in via Bracigliano, che i terreni lotti 6, 7, 8 e 9 è classificata come “bosco” ed è tutelata ai sensi dell’art. 142 c. 1 lettera g del codice;
- Dal PUC di Sarno tavole 1.1.4.a e 1.1.4.b è risultato:
 - Zone immobili dei lotti 1, 2, 3, 4 e 5, e i terreni lotti 6, 7, 8 e 9: Pericolosità da frana bassa e rischio frana moderato;
- Dal PUC di Sarno tavola 3.5.a è risultato:
 - Zone immobili dei lotti 1, 2, 3, 4 e 5, e i terreni lotti 6, 7, 8 e 9: Fenomeni franosi, valore esposto altissimo e danno atteso molto elevato;
- Dal PUC di Sarno tavola 3.5.b è risultato:
 - Zone immobili dei lotti 1, 2, 3, 4 e 5, e i terreni lotti 6, 7, 8 e 9: Determinazione rischio da frana basso (zona verde);
- Dal PUC di Sarno tavola 3.6.a è risultato:
 - Zone immobili dei lotti 1, 2, 3, 4 e 5, e i terreni lotti 6, 7, 8 e 9: Rischio idraulico basso;
- Dal PUC di Sarno tavola 1.2.1.d è risultato:
 - Beni lotti 1, 2, 3, 4: Bene soggetto a vincoli storico architettonici (Palazzo Montoro, DM 18/02/1985);
- Dal PUC di Sarno tavola 3.3.d è risultato:
 - Beni lotti 1, 2, 3, 4: Bene appartenente alla categoria di “Masseria storica in ambito rurale (art 43)”.

Non risulta esistere un condominio formalmente costituito per alcuno dei beni dei lotti.

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

Dall’ispezione ipotecaria fatta dallo scrivente in data 28/01/2023 ai quattro nominativi intestatari, nel ventennio precedente al pignoramento, [REDACTED]

[REDACTED] All E2-E5), queste le formalità giudiziali presenti, esclusione fatta per le trascrizioni per compravendita, donazioni e successioni. Da notare che le formalità di sotto comunque non tutte sono relative agli immobili oggetto del pignoramento, come indicato.

Formalità presenti al debitore esecutato [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2005 - Registro Particolare 11377 Registro Generale 45791 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 155781/71 del 09/09/2005

IPOTECA LEGALE derivante da **IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA**

Procedura Esecutiva RGE 63/2022 Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli

154

Immobili siti in SARNO(SA)

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4402 del 13/07/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2006 - Registro Particolare 11548 Registro Generale 41292 Pubblico ufficiale LAUDISIO RAFFAELE Repertorio 56188/9639 del 21/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SARNO(SA)

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 2533 del 10/08/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2016. Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2006 - Registro Particolare 11549 Registro Generale 41293 Pubblico ufficiale LAUDISIO RAFFAELE Repertorio 56189/9640 del 21/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della BANCA DI ROMA S.P.A.

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 24 p.lla 54 s. 15 (**Lotto 4**);

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2018 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 30463 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2659 del 02/12/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14 (**Lotti 1, 2 e 3**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8 e 9**).

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] SALVAT [REDACTED], [REDACTED]

A FAVORE DI: MPS LEASING & FACTORING SPA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6237 del 2017

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2018 - Registro Particolare 3781 Registro Generale 31059 Pubblico ufficiale TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 1746/2013 del 20/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14 (**Lotti 1, 2 e 3**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690, 813 (**Lotti 6, 7, 8 e 9**);
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 208, 209, 210, 211, 69, 74;
- F. 18 p.lla 798 s. 21;



SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

A FAVORE DI: UNICREDIT SPA

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 44085
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1051 del 23/07/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14, 15 (**Lotti 1, 2, 3, 4**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- Per la quota di ½: F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8, 9**);
- F. 18 p.lla 798 s. 21;
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 69, 74;
- F. 22 p.lla 208, 210;
- Per la quota di ½: F. 22 p.lla 209, 211.



SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

A FAVORE DI: MPS CAPITAL SERVICES SPA E CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2022 - Registro Particolare 18652 Registro Generale 23544

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1429 del 10/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14, 15 (**Lotti 1, 2, 3, 4**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- Per la quota di ½: F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8, 9**);

- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 69, 74;
- F. 22 p.lla 208, 210;
- Per la quota di ½: F. 22 p.lla 209, 211;
- F. 18 p.lla 798 s. 21.

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], DI [REDACTED]

A FAVORE DI: MPS CAPITAL SERVICES SPA E CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A

Formalità presenti al debitore esecutato [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2018 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 30463

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2659 del 02/12/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14 (**Lotti 1, 2 e 3**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8 e 9**).

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6237 del 2017

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2018 - Registro Particolare 3781 Registro Generale 31059

Pubblico ufficiale TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 1746/2013 del 20/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14 (**Lotti 1, 2 e 3**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690, 813 (**Lotti 6, 7, 8 e 9**);
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 208, 209, 210, 211, 69, 74;
- F. 18 p.lla 798 s. 21;

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED] O, [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

A FAVORE DI: UNICREDIT SPA

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 44085

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1051 del 23/07/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14, 15 (**Lotti 1, 2, 3, 4**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- Per la quota di ½: F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8, 9**);
- F. 18 p.lla 798 s. 21;
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 69, 74;
- F. 22 p.lla 208, 210;
- Per la quota di ½: F. 22 p.lla 209, 211.

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

A FAVORE DI: MPS CAPITAL SERVICES SPA E CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2022 - Registro Particolare 18652 Registro Generale 23544

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1429 del 10/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14, 15 (**Lotti 1, 2, 3, 4**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- Per la quota di ½: F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8, 9**);
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 69, 74;
- F. 22 p.lla 208, 210;
- Per la quota di ½: F. 22 p.lla 209, 211;
- F. 18 p.lla 798 s. 21.

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

Formalità presenti al debitore esecutato [REDACTED]

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/04/2007 - Registro Particolare 12249 Registro Generale 19915

Pubblico ufficiale DE SARNO MARIA Repertorio 68561 del 04/04/2007

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

A favore dei signori [REDACTED]

Immobili siti in SARNO(SA): Beni di [REDACTED] per 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni: Abitazione in villini (A7) in Sarno foglio 24 particella 54 sub.15.

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2017 - Registro Particolare 6237 Registro Generale 49092

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2659 del 02/12/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13 (**Lotti 1 e 2**);
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 208, 209, 210, 211, 69, 74;
- F. 22 p.lla 225 S. 1;

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED] E

A FAVORE DI: MPS LEASING & FACTORING SPA

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3681 del 27/07/2018

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2018 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 30463

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2659 del 02/12/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14 (**Lotti 1, 2 e 3**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8 e 9**).

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

A FAVORE DI: MPS LEASING & FACTORING SPA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6237 del 2017

• ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2018 - Registro Particolare 3781 Registro Generale 31059
Pubblico ufficiale TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 1746/2013 del 20/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14 (**Lotti 1, 2 e 3**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690, 813 (**Lotti 6, 7, 8 e 9**);
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 208, 209, 210, 211, 69, 74;
- F. 18 p.lla 798 s. 21;

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

A FAVORE DI: UNICREDIT SPA

• ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 44085
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1051 del 23/07/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14, 15 (**Lotti 1, 2, 3, 4**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- Per la quota di ½: F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8, 9**);
- F. 18 p.lla 798 s. 21;
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 69, 74;
- F. 22 p.lla 208, 210;
- Per la quota di ½: F. 22 p.lla 209, 211.

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED].

A FAVORE DI: MPS CAPITAL SERVICES SPA E CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A

• ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2022 - Registro Particolare 18652 Registro Generale 23544
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1429 del 10/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14, 15 (**Lotti 1, 2, 3, 4**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- Per la quota di ½: F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8, 9**);
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 69, 74;
- F. 22 p.lla 208, 210;
- Per la quota di ½: F. 22 p.lla 209, 211;
- F. 18 p.lla 798 s. 21.



SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

A FAVORE DI: MPS CAPITAL SERVICES SPA E CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A

Formalità presenti al debitore esecutato [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2005 - Registro Particolare 9258 Registro Generale 40368

Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 17047/100 del 16/06/2003

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 1

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

A FAVORE DI: E.T.R. S.P.A.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4298 del 11/07/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2015 - Registro Particolare 2012 Registro Generale 17092

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1747/2013 del 19/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 22 p.lla 208, 209, 210, 211, 69, 74;
- F. 18 p.lla 798 s. 21;
- F. 22 p.lla 225 s. 1;



SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

A FAVORE DI: UNICREDIT SPA

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4030 del 04/08/2017

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/2015 - Registro Particolare 17780 Registro Generale 22008

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA Repertorio 13499/2015 del 10/06/2015

DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 18 p.lla 798 s. 25;

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

A FAVORE DI: [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2017 - Registro Particolare 4030 Registro Generale 31424

Pubblico ufficiale TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 1747/2013 del 19/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 18 p.lla 798 s. 25;

SOGGETTO DEBITORE: UNICREDIT SPA

A FAVORE DI: [REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2012 del 2015

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2017 - Registro Particolare 6237 Registro Generale 49092

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2659 del 02/12/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13 (**Lotti 1 e 2**);
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 208, 209, 210, 211, 69, 74;
- F. 22 p.lla 225 S. 1;

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED] E [REDACTED] E [REDACTED]

A FAVORE DI: MPS LEASING & FACTORING SPA

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3681 del 27/07/2018

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2018 - Registro Particolare 3681 Registro Generale 30463

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2659 del 02/12/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14 (**Lotti 1, 2 e 3**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8 e 9**);

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

A FAVORE DI: MPS LEASING & FACTORING SPA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6237 del 2017

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2018 - Registro Particolare 3781 Registro Generale 31059

Pubblico ufficiale TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 1746/2013 del 20/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14 (**Lotti 1, 2 e 3**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690, 813 (**Lotti 6, 7, 8 e 9**);
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 208, 209, 210, 211, 69, 74;
- F. 18 p.lla 798 s. 21;

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

A FAVORE DI: UNICREDIT SPA

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2021 - Registro Particolare 1994 Registro Generale 18228

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 337 del 08/02/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 208, 209, 210, 211, 69, 74;
- F. 18 p.lla 798 s. 21;

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED]

A FAVORE DI: CURATELA FALLIMENTO BUONINCONTI SRL

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2021 - Registro Particolare 22531 Registro Generale 28719

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1680 del

14/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SARNO(SA):

- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 208, 209, 210, 211, 69, 74;
- F. 18 p.lla 798 s. 21;



SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

A FAVORE DI: ANGERA SECURITISATION SRL

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/09/2021 - Registro Particolare 28432 Registro Generale 36069

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2258/2021 del 30/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- Per la quota di ½: F. 22 p.lla 208, 209, 210, 211, 69, 74;
- F. 18 p.lla 798 s. 21;

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

A FAVORE DI: CURATELA FALLIMENTO BUONINCONTI SRL

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021 - Registro Particolare 4742 Registro Generale 44085

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1051 del 23/07/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14, 15 (**Lotti 1, 2, 3, 4**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- Per la quota di ½: F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8, 9**);
- F. 18 p.lla 798 s. 21;
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 69, 74;
- F. 22 p.lla 208, 210;
- Per la quota di ½: F. 22 p.lla 209, 211.



SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

A FAVORE DI: MPS CAPITAL SERVICES SPA E CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2022 - Registro Particolare 18652 Registro Generale 23544

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1429 del 10/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 24 p.lla 54 s. 3, 13, 14, 15 (**Lotti 1, 2, 3, 4**);
- F. 24 p.lla 813 (**Lotto 5**);
- Per la quota di ½: F. 24 p.lla 687, 688, 689, 690 (**Lotti 6, 7, 8, 9**);
- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- F. 22 p.lla 69, 74;
- F. 22 p.lla 208, 210;
- Per la quota di ½: F. 22 p.lla 209, 211;
- F. 18 p.lla 798 s. 21.

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

A FAVORE DI: MPS CAPITAL SERVICES SPA E CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A

- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2022 - Registro Particolare 20088 Registro Generale 25350

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1051 del 27/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SARNO(SA)

- F. 24 p.lla 54 s. 4;
- F. 18 p.lla 798 s. 25;
- Per la quota di ½: F. 22 p.lla 208, 209, 210, 211, 69, 74;
- F. 18 p.lla 798 s. 21;

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED], [REDACTED]

A FAVORE DI: ANGERA SECURITISATION SRL

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22531 del 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili ci si attiene alle disposizioni dell’Agenzia delle Entrate secondo la tabella di sotto, da applicare in funzione del prezzo di aggiudicazione dell’immobile.

Formalità pregiudizievoli	Imposta ipotecaria con valori ≤ €40.000,00	Imposta ipotecaria con valori > €40.000,00	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria
Ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo				€ 35,00
Ipoteca volontaria iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali		0,50% base imp. (1)	€ 59,00	€ 35,00
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale		0,50% base imp. (1)	€ 59,00	€ 35,00
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca legale		0,50% base imp. (1)	€ 59,00	€ 35,00
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00
trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti; sequestri; domande giudiziali; ect.)		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
(1) nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. (Circolare agenzia delle Entrate 8/E del 04.03.2015)				
Tabella 1 - oneri di cancellazioni formalità pregiudizievoli				

Fig. 201: Tabella oneri per cancellazione formalità

Presenti le difformità urbanistico-edilizie indicate in dettaglio in risposta al quesito 6;

Presenti difformità catastali per i lotti 4, 5 e 8, indicate in dettaglio in risposta al quesito 3;

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Risposta:

Lotto 1:

- Bene 1: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, Natura A7;

Lotto 2:

- Bene 2: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2;

Lotto 3:

- Bene 3: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 1S, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;

Lotto 4:

- Bene 4: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 2, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;

Lotto 5:

- Bene 5: piena proprietà di Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano S1, T, 1 e 2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;

Lotto 6:

- Bene 6: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 687 di are 10 ca 25;

Lotto 7:

- Bene 7: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 688 di are 13 ca 55;

Lotto 8:

- Bene 8: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 689 di are 8 ca 34;

Lotto 9:

- Bene 9: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 690 di are 1 ca 51;

Dai documenti esaminati risulta che l'area sul quale insistono i beni pignorati non ricade su suolo demaniale (titolo di proprietà ultraventennale per il suolo edificatorio).

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Risposta:

Lotto 1:

- Bene 1: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, Natura A7;

Lotto 2:

- Bene 2: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2;

Lotto 3:

- Bene 3: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 1S, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;

Lotto 4:

- Bene 4: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 2, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;

Lotto 5:

- Bene 5: piena proprietà di Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano S1, T, 1 e 2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;

Lotto 6:

- Bene 6: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 687 di are 10 ca 25;

Lotto 7:

- Bene 7: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 688 di are 13 ca 55;

Lotto 8:

- Bene 8: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 689 di are 8 ca 34;

Lotto 9:

- Bene 9: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 690 di are 1 ca 51;

Dai documenti esaminati risulta che l'area sul quale insiste il bene pignorato non è gravata da censo, livello o uso civico o altri pesi od oneri a favore di soggetto pubblico o privato.

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

Risposta:**Lotto 1:**

- Bene 1: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, Natura A7;

Per l'edificio che comprende l'appartamento pignorato del lotto 1 non esiste un condominio formalmente costituito, né tabella millesimale. L'edificio, come indicato nei paragrafi precedenti è composto da tre unità immobiliari e due depositi. Le spese comuni vengono bonariamente divise in tre parti uguali per gli appartamenti. Andrebbero quindi a rigore divise anche in quota parte anche per i due depositi e per i terreni che usufruiscono dell'accesso. Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che le parti comuni sono i cancelli d'ingresso, il viale d'ingresso e di accesso agli immobili, lo spazio antistante l'edificio (individuato dalla p.lla 54) e gli impianti in comune (come le tre pluviali che dal

tetto scaricano l'acqua nel terrazzo di pertinenza dell'appartamento del primo piano e le luci di illuminazione esterna).

Le spese di gestione sono per:

- Energia elettrica (per cancello elettrico e illuminazione esterna): la bolletta risulta intestata al proprietario del piano terra per una spesa bimensile (media stimata riferita per i mesi precedenti) pari a circa € 300,00 da dividere per tre. Spesa annuale: € 600,00 per il lotto 1.
- Svuotamento vasche di raccolta Imhoff: per una spesa trimestrale (media stimata riferita per i mesi precedenti) pari a circa € 200,00 da dividere per tre. Spesa annuale: € 267,00 per il lotto 1.
- Pulizia e manutenzione giardino: attualmente svolta autonomamente da ogni singolo componente. Si può stimare una spesa annuale stimata (per unità immobiliare dei tre appartamenti) di circa € 1.500,00.

Quindi, per quanto sopra, spesa annua delle spese fisse comuni di gestione e manutenzione: Importo medio annuale per il lotto 1 è pari a € 2.367,00/annuali (circa € 200,00/mensili);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non riscontrate.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Il debitore dell'appartamento pignorato ha dichiarato di essere in regola con gli attuali pagamenti comuni.

Lotto 2:

- Bene 2: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2

Per l'edificio che comprende l'appartamento pignorato del lotto 2 non esiste un condominio formalmente costituito, né tabella millesimale. L'edificio, come indicato nei paragrafi precedenti è composto da tre unità immobiliari e due depositi. Le spese comuni vengono bonariamente divise in tre parti uguali per gli appartamenti. Andrebbero quindi a rigore divise anche in quota parte anche per i due depositi. Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che le parti comuni sono i cancelli d'ingresso, il viale d'ingresso e di accesso agli immobili, lo spazio antistante l'edificio (individuato dalla p.lla 54) e gli impianti in comune (come le tre pluviali che dal tetto scaricano l'acqua nel terrazzo di pertinenza dell'appartamento del primo piano e le luci di illuminazione esterna).

Le spese di gestione possono prevedersi in maniera forfettaria per il lotto 2 come segue:

- Energia elettrica (per cancello elettrico e illuminazione esterna): Spesa forfettaria annuale: € 50,00 per il lotto 2.
- Pulizia e manutenzione giardino: Spesa forfettaria annuale di circa € 100,00.

Quindi, per quanto sopra, spesa annua delle spese fisse comuni di gestione e manutenzione: Importo medio annuale per il lotto 2 è pari a € 150,00/annuali (€ 12,50/mensili);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non riscontrate.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: il debitore del bene pignorato ha dichiarato di essere in regola con gli attuali pagamenti comuni.

Lotto 3:

- Bene 3: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 1S, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;

Per l'edificio che comprende l'appartamento pignorato del lotto 1 non esiste un condominio formalmente costituito, né tabella millesimale. L'edificio, come indicato nei paragrafi precedenti è composto da tre unità immobiliari e due depositi. Le spese comuni vengono bonariamente divise in tre parti uguali per gli appartamenti. Andrebbero quindi a rigore divise anche in quota parte anche per i due depositi. Andrebbero quindi a rigore divise anche in quota parte per i due depositi. Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che le parti comuni sono i cancelli d'ingresso, il viale d'ingresso e di accesso agli immobili, lo spazio antistante l'edificio (individuato dalla p.lla 54) e gli impianti in comune (come le tre pluviali che dal tetto scaricano l'acqua nel terrazzo di pertinenza dell'appartamento del primo piano e le luci di illuminazione esterna).

Le spese di gestione possono prevedersi in maniera forfettaria come segue:

- Energia elettrica (per cancello elettrico e illuminazione esterna): Spesa forfettaria annuale: € 150,00 per il lotto 3.
- Pulizia e manutenzione giardino: Spesa forfettaria annuale di circa € 200,00.

Quindi, per quanto sopra, spesa annua delle spese fisse comuni di gestione e manutenzione: Importo medio annuale per il lotto 3 è pari a € 350,00/annuali (circa € 30,00/mensili);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non riscontrate.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: il debitore del bene pignorato ha dichiarato di essere in regola con gli attuali pagamenti comuni.

Lotto 4:

- Bene 4: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 2, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;

Per l'edificio che comprende l'appartamento pignorato del lotto 4 non esiste un condominio formalmente costituito, né tabella millesimale. L'edificio, come indicato nei paragrafi precedenti è composto da tre unità immobiliari e due depositi. Le spese comuni vengono bonariamente divise in tre parti uguali per gli appartamenti. Andrebbero quindi a rigore divise anche in quota parte anche per i due depositi. Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che le parti comuni sono i cancelli d'ingresso,

il viale d'ingresso e di accesso agli immobili, lo spazio antistante l'edificio (individuato dalla p.lla 54) e gli impianti in comune (come le tre pluviali che dal tetto scaricano l'acqua nel terrazzo di pertinenza dell'appartamento del primo piano e le luci di illuminazione esterna). Inoltre per questo immobile è parte comune anche la cassa scale fino al piano primo (quelle da quota superiore sono di esclusiva dell'appartamento del presente lotto).

Le spese di gestione sono per:

- Energia elettrica (per cancello elettrico e illuminazione esterna): la bolletta risulta intestata al proprietario del piano terra per una spesa bimensile (media stimata riferita per i mesi precedenti) pari a circa € 300,00 da dividere per tre. Spesa annuale: € 600,00 per il lotto 4.
- Svuotamento vasche di raccolta Imhoff: per una spesa trimestrale (media stimata riferita per i mesi precedenti) pari a circa € 200,00 da dividere per tre. Spesa annuale: € 267,00 per il lotto 4.
- Ascensore: contratto annuale (con ente per verifiche periodiche e manutenzione) con spesa semestrale riferita pari a circa € 300,00 da dividere per due (piano primo e secondo). Spesa annuale: € 300,00 per il lotto 4.
- Pulizia e manutenzione giardino: attualmente svolta autonomamente da ogni singolo componente. Si può stimare una spesa annuale stimata (per unità immobiliare) di circa € 1.500,00.

Quindi, per quanto sopra, spesa annua delle spese fisse comuni di gestione e manutenzione: Importo medio annuale per il lotto 4 è pari a € 2.667,00/annuali (circa € 222,00/mensili);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non riscontrate.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Il debitore dell'appartamento pignorato ha dichiarato di essere in regola con gli attuali pagamenti comuni.

Lotto 5:

- Bene 5: piena proprietà di Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88 piano S1, T, 1 e 2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;

Per l'edificio che comprende l'appartamento pignorato del lotto 5, data l'indipendenza, non serve istituire un condominio. L'unica parte comune con terzi potrebbe essere costituita dagli aventi diritto alle p.lle 689 e 690 dei lotti 8 e 9, come specificato meglio in descrizione del quesito 2. In tal caso condividerebbe l'ingresso e la servitù del viale. Le spese di gestione principali sono quelle dovute alla pulizia e manutenzione giardino la cui spesa potrebbe stimarsi in circa € 2.000,00/annuali.

Non si hanno info in merito alle spese di gestione. Non presenti inoltre ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Lotto 6:

- Bene 6: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 687 di are 10 ca 25;

Il terreno in oggetto ha accesso dal cancello che serve pure al fabbricato pertanto per questo può essere prevista una spesa forfettaria di € 50,00/annuali;

Non presenti inoltre ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Lotto 7:

- Bene 7: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 688 di are 13 ca 55;

Il terreno in oggetto ha ingresso dal suo cancello indipendente e non condivide accesso con gli appartamenti e/o i depositi che insistono sulla p.lla 54 (ove presente l'edificio).

Per il terreno oggetto del presente lotto non è presente e non necessita costituzione di un condominio.

Non presenti inoltre ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Lotto 8:

- Bene 8: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 689 di are 8 ca 34;

Il terreno in oggetto, potrebbe avere accesso per servitù dal cancello e viale della p.lla 813 del lotto 5, pertanto per questo può essere prevista una spesa forfettaria di € 50,00/annuali;

Non presenti inoltre ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Lotto 9:

- Bene 9: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 690 di are 1 ca 51;

Il terreno in oggetto, potrebbe avere accesso per servitù dal terreno p.lla 689 del lotto 8, quindi dal cancello e viale della p.lla 813 del lotto 5, pertanto per questo può essere prevista una spesa forfettaria di € 20,00/annuali;

Non presenti inoltre ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Risposta:

Lotto 1:

- Bene 1: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 3, Natura A7;

Secondo le valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e gli standard di valutazione internazionale (i.v.s.: international valuation standard) i tre principali metodi estimativi sono:

1. metodo di confronto diretto (market approach): basato sulle effettive rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari;
2. metodo finanziario (income approach): capitalizzando la redditività degli immobili;
3. metodo di costo (cost approach): determina il valore di mercato attraverso la somma del valore di ricostruzione (eventualmente deprezzato) e il valore di mercato del terreno come se fosse edificabile.

Nella presente stima utilizzeremo i primi due metodi, essendo l'ultimo poco adatto alla tipologia dei nostri immobili.

1) Metodo del confronto diretto: Stima Sintetico – Comparativa.

Il valore commerciale dell'immobile può ottenersi dalla moltiplicazione dei tre fattori:

$$V = sc * vu * Cm \quad \text{dove:}$$

- sc è la sommatoria della superficie commerciale in mq;
- vu è il valore unitario commerciale espresso in €/mq;
- Cm è il coefficiente di merito (o di correzione) dell'immobile.

Il valore unitario commerciale si può ottenere come valore medio della consultazione di tre delle quotazioni immobiliari più note e attendibili (Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e REquot). In allegato I9 riportate le quotazioni per la nostra tipologia immobiliare nella zona considerata nel caso di vendita e locazione.

Per le tre banche di quotazioni immobiliari consideriamo il valore medio che poi "correggiamo" con il coefficiente di merito.

Valore medio vendita: valore medio tra 1.190,00; 1.055,00 e 1.190,00 è pari a 1.145,00 €/mq.

Per determinare Cm (il coefficiente di merito) sono state applicate le più significative aliquote del caso, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008:

Caratteristica	Risultato	coefficiente
Posizione zona	Normale	1
Servizi pubblici	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Trasporti pubblici	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Servizi commerciali	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Verde pubblico	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Stato conservativo edificio	Realizzato da oltre 30 anni e ristrutturato da 15 ÷ 20 anni	0,9
Livello manutentivo	Normale	1
Finiture edificio	Signorili	1,03
Caratt. Architett. edificio	Distintive	1,03

Pertinenze Comuni	Normali	1
Prospicenza	Di pregio	1,002
Ascensore	Presente	1
Nr. Unità nel fabbricato	da 3 a 9	1
Piani fuori terra edificio	3	0,99
Livello manutentivo complessivo	Normale	1
Finiture appartamento	Signorili	1,03
Caratt. Architet. appartamento	Distintive	1,03
Piano (nel caso di appartamento in condominio)	Mezzanino	0,99
Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	4	0,994
Lavanderia	Presente	1,02
Vista esterna	Di pregio	1,001
Esposizione	Ottimale	1
Luminosità	Buona (>1/8 sup. int.)	0,99
Impianti	Normali - da verificare	1
Spazi interni	Spaziosi	1,01
Distribuzione interna	Accurata	1,01
	Totale	1,0196

Quindi il coefficiente di correzione Cm da utilizzare sarà pari a 1,0196 cioè il prodotto dei singoli coefficienti.

Pertanto ne risulta: $V = 1.145,00 \text{ €/mq} * 322,7 \text{ mq} * 1,0196 = \text{€ } 376.732,03$.

Valore commerciale immobile (stima sintetico comparativa): € 376.732,03.

2) Metodo finanziario (income approach): capitalizzazione redditi.

Considerando la redditività mensile, le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo)

si può considerare un valore dell'immobile dato da:

$$V = F / r' \times 12 \times (1 - 0,32)$$

dove F è il fitto e r' è il saggio di capitalizzazione.

Consideriamo il valore medio del saggio per immobili a uso abitativo è pari al 3,00% e per l'affitto i valori più consoni (immobile con caratteristiche di pregio superiori). Avremo un valore medio di 3,77 €/mq/mese (valore medio di 4,1; 3,21 e 4,0).

Per determinare il valore dell'affitto si è moltiplicato quindi 3,77 per la metratura commerciale, 322,7 mq, ottenendo € 1.216,58.

otteniamo un valore dell'immobile pari a

$$V = 1.216,58 / 0,030 \times 12 \times 0,68 = \text{€ } 330.909,49.$$

Valore commerciale immobile (stima capitalizzazione redditi): € 330.909,49.

In conclusione, i due valori rilevati con i due differenti metodi, differiscono del 13%, pertanto possono essere considerati confrontabili.

Un valore medio fra i due ci darà quindi il valore più probabile dell'immobile esaminato:

Valore commerciale appartamento (media tra stima sintetica e capitalizzazione): € 353.820,76.

Al valore dell'unità immobiliare sopra determinato bisogna però decurtare il costo per conformità impianti, per APE e per pratica edilizia:

- Spese conformità impianti: € 2.000,00 (descritte nel quesito 2);
- Spesa per APE: € 700,00;
- Spese pratica edilizia: € 3.000,00 (descritte nel quesito 6);
- Spese edili (trattamento pareti esposte a Nord con umidità): € 2.000,00.

Totale spese da decurtare: € 7.700,00

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 15%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 15% =
€ 353.820,76 – € 7.700,00 – € 51.918,11 = € 294.202,65 in cifra arrotondata è: € 294.000,00.

In conclusione, stima valore commerciale appartamento lotto 1: € 294.202,65 (valore intero pari a € 294.000,00).

Lotto 2:

- Bene 2: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano T, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 13, Natura C2;

Nella presente stima utilizzeremo il metodo di confronto diretto e quello finanziario.

1) Metodo del confronto diretto: Stima Sintetico – Comparativa.

Il valore commerciale dell'immobile può ottenersi dalla moltiplicazione dei tre fattori:

$V = sc * vu * Cd$ dove:

- sc è la sommatoria della superficie commerciale in mq;
- vu è il valore unitario commerciale espresso in €/mq;
- Cd è il coefficiente di destinazione dell'immobile.

Il valore unitario commerciale si può ottenere come valore medio della consultazione di tre delle quotazioni immobiliari più note e attendibili (Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e REquot). In allegato I9 riportate le quotazioni per la nostra tipologia immobiliare nella zona considerata nel caso di vendita e locazione.

Per le tre banche di quotazioni immobiliari consideriamo il valore medio.

Valore medio vendita: valore medio tra 1.190,00; 1.055,00 e 1.190,00 è pari a 1.145,00 €/mq.

Il coefficiente di destinazione per i depositi piano terra è pari a 0,6.

Pertanto ne risulta: $V = 1.145,00 \text{ €/mq} * 64,3 \text{ mq} * 0,6 = \text{€ } 44.174,10$

Valore commerciale immobile (stima sintetico comparativa): € 44.174,10.

Metodo finanziario (income approach): capitalizzazione redditi

Considerando la redditività mensile, le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si può considerare un valore dell'immobile dato da:

$$V = F / r' \times 12 \times (1 - 0,32)$$

dove F è il fitto e r' è il saggio di capitalizzazione.

Consideriamo il valore medio del saggio per il nostro immobile, pari al 3,00% e per l'affitto consideriamo il coefficiente di destinazione Cd (pari a 0,6) rispetto a 1,0 per uso abitativo.

Avremo un valore medio di $3,77 * 0,6 = 2,26 \text{ €/mq/mese}$

Per determinare il valore dell'affitto si è moltiplicato quindi 2,26 per la metratura commerciale, 64,3 mq, ottenendo € 145,45 €

otteniamo un valore dell'immobile pari a

$$V = 145,45 / 0,030 \times 12 \times 0,68 = \text{€ } 39.561,48$$

Valore commerciale immobile (stima capitalizzazione redditi): € 39.561,48

In conclusione, i due valori rilevati con i due differenti metodi, differiscono dell'11%, pertanto possono essere considerati confrontabili.

Un valore medio fra i due ci darà quindi il valore più probabile dell'immobile esaminato:

Valore commerciale appartamento (media tra stima sintetica e capitalizzazione): € 41.867,79.

Al valore dell'unità immobiliare sopra determinato bisogna però decurtare il costo per conformità impianti, per pratica edilizia e per lavori edili

- Spese conformità impianti: € 1.000,00 (descritte nel quesito 2);
- Spese pratica edilizia: € 2.000,00 (descritte nel quesito 6);
- Spese lavori edili: € 500,00 (trattamento parete con umidità).

Totale spese da decurtare: € 3.500,00

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 15%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 15% =

€ 41.867,79 – € 3.500,00 – € 5.755,17 = € 32.612,62 in cifra arrotondata è: € 33.000,00.

In conclusione, stima valore commerciale appartamento lotto 2: € 32.612,62 (valore intero pari a € 33.000,00).

Lotto 3:

- Bene 3: piena proprietà di un deposito in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 1S, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 14, Natura C2;

1) Metodo del confronto diretto: Stima Sintetico – Comparativa.

Il valore commerciale dell'immobile può ottenersi dalla moltiplicazione dei tre fattori:

$$V = sc * vu * Cd \quad \text{dove:}$$

- sc è la sommatoria della superficie commerciale in mq;
- vu è il valore unitario commerciale espresso in €/mq;
- Cd è il coefficiente di destinazione dell'immobile.

Il valore unitario commerciale si può ottenere come valore medio della consultazione di tre delle quotazioni immobiliari più note e attendibili (Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e REquot). In allegato I9 riportate le quotazioni per la nostra tipologia immobiliare nella zona considerata nel caso di vendita e locazione.

Per le tre banche di quotazioni immobiliari consideriamo il valore medio.

Valore medio vendita: valore medio tra 1.190,00; 1.055,00 e 1.190,00 è pari a 1.145,00 €/mq.

Il coefficiente di destinazione per i depositi - garage è pari a 0,5.

$$\text{Pertanto ne risulta: } V = 1.145,00 \text{ €/mq} * 204,1 \text{ mq} * 0,5 = € 116.847,25$$

Valore commerciale immobile (stima sintetico comparativa): € 116.847,25

2) Metodo finanziario (income approach): capitalizzazione redditi

Considerando la redditività mensile, le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si può considerare un valore dell'immobile dato da:

$$V = F / r' \times 12 \times (1 - 0,32)$$

dove F è il fitto e r' è il saggio di capitalizzazione.

Consideriamo il valore medio del saggio per il nostro immobile, pari al 3,00% e per l'affitto consideriamo il coefficiente di destinazione Cd (pari a 0,5) rispetto a 1,0 per uso abitativo.

Avremo un valore medio di $3,77 * 0,5 = 1,88 \text{ €/mq/mese}$

Per determinare il valore dell'affitto si è moltiplicato quindi 1,88 per la metratura commerciale, 204,10 mq, ottenendo € 384,73,

otteniamo un valore dell'immobile pari a

$$V = 384,73 / 0,030 \times 12 \times 0,68 = \text{€ } 104.646,15$$

Valore commerciale immobile (stima capitalizzazione redditi): € 104.646,15

In conclusione, i due valori rilevati con i due differenti metodi, differiscono dell'11%, pertanto possono essere considerati confrontabili.

Un valore medio fra i due ci darà quindi il valore più probabile dell'immobile esaminato:

Valore commerciale appartamento (media tra stima sintetica e capitalizzazione): € 110.746,70.

Al valore dell'unità immobiliare sopra determinato bisogna però decurtare il costo per conformità impianti, per pratica edilizia e lavori edili:

- Spese conformità impianti: € 1.000,00 (descritte nel quesito 2);
- Spese pratica edilizia: € 2.000,00 (descritte nel quesito 6);
- Spese lavori edili: € 2.000,00 (sistemazioni pareti con umidità e infiltrazione soffitto).

Totale spese da decurtare: € 5.000,00

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 15%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 15% =
€ 110.746,70 – € 5.000,00 – € 15.862,01 = € 89.884,70 in cifra arrotondata è: € 90.000,00.

In conclusione, stima valore commerciale appartamento lotto 3: € 89.884,70 (valore intero pari a € 90.000,00).

Lotto 4:

- Bene 4: piena proprietà di Appartamento in villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 84 piano 2, NCEU Foglio 24, p.lla 54, sub 15, Natura A7;

Nella presente stima utilizzeremo il metodo di confronto diretto e quello finanziario.

1) Metodo del confronto diretto: Stima Sintetico – Comparativa.

Il valore commerciale dell'immobile può ottenersi dalla moltiplicazione dei tre fattori:

$V = sc * vu * Cm$ dove:

- sc è la sommatoria della superficie commerciale in mq;
- vu è il valore unitario commerciale espresso in €/mq;
- Cm è il coefficiente di merito (o di correzione) dell'immobile.

Il valore unitario commerciale si può ottenere come valore medio della consultazione di tre delle quotazioni immobiliari più note e attendibili (Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare

e REquot). In allegato I9 riportate le quotazioni per la nostra tipologia immobiliare nella zona considerata nel caso di vendita e locazione.

Per le tre banche di quotazioni immobiliari consideriamo il valore medio che poi “correggiamo” con il coefficiente di merito.

Valore medio vendita: valore medio tra 1.190,00; 1.055,00 e 1.190,00 è pari a 1.145,00 €/mq.

Per determinare Cm (il coefficiente di merito) sono state applicate le più significative aliquote del caso, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008:

Caratteristica	Risultato	coefficiente
Posizione zona	Normale	1
Servizi pubblici	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Trasporti pubblici	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Servizi commerciali	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Verde pubblico	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Stato conservativo edificio	Realizzato da oltre 30 anni e ristrutturato da 15 ÷ 20 anni	0,9
Livello manutentivo	Normale	1
Finiture edificio	Signorili	1,03
Caratt. Architett. edificio	Distintive	1,03
Pertinenze Comuni	Normali	1
Prospicenza	Di pregio	1,002
Ascensore	Presente	1
Nr. Unità nel fabbricato	da 3 a 9	1
Piani fuori terra edificio	3	0,99
Livello manutentivo complessivo	Normale	1
Finiture appartamento	Signorili	1,03
Caratt. Architett. appartamento	Distintive	1,03
Piano (nel caso di appartamento in condominio)	Mezzanino	1,002
Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	4	0,994
Lavanderia	Presente	1,02
Vista esterna	Di pregio	1,001
Esposizione	Ottimale	1,01
Luminosità	Buona	1
Impianti	Normali - da verificare	1
Spazi interni	Spaziosi	1,01
Distribuzione interna	Accurata	1,01
	Totale	1,0528

Quindi il coefficiente di correzione Cm da utilizzare sarà pari a 1,0528 cioè il prodotto dei singoli coefficienti.

Pertanto ne risulta: $V = 1.145,00 \text{ €/mq} * 369,7 \text{ mq} * 1,0528 = \text{€ } 445.658,03$

Valore commerciale immobile (stima sintetico comparativa): € 445.658,03

2) Metodo finanziario (income approach): capitalizzazione redditi

Considerando la redditività mensile, le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo)

si può considerare un valore dell'immobile dato da:

$$V = F / r' \times 12 \times (1 - 0,32)$$

dove F è il fitto e r' è il saggio di capitalizzazione.

Consideriamo il valore medio del saggio per immobili a uso abitativo è pari al 3,00% e per l'affitto i valori più consoni (immobile con caratteristiche di pregio superiori). Avremo un valore medio di 3,77 €/mq/mese (valore medio di 4,1; 3,21 e 4,0).

Per determinare il valore dell'affitto si è moltiplicato quindi 3,77 per la metratura commerciale, 369,7 mq, ottenendo € 1.393,77.

otteniamo un valore dell'immobile pari a

$$V = 1.393,77 / 0,030 \times 12 \times 0,68 = \text{€ } 379.105,17.$$

Valore commerciale immobile (stima capitalizzazione redditi): € 379.105,17

In conclusione, i due valori rilevati con i due differenti metodi, differiscono del 17%, pertanto possono essere considerati confrontabili.

Un valore medio fra i due ci darà quindi il valore più probabile dell'immobile esaminato:

Valore commerciale appartamento (media tra stima sintetico e capitalizzazione): 412.381,60.

Al valore dell'unità immobiliare sopra determinato bisogna però decurtare il costo per conformità impianti, per APE e per pratica edilizia:

- Spese conformità impianti: € 2.000,00 (descritte nel quesito 2);
- Spese catastali: € 700,00 (descritte nel quesito 3);
- Spesa per APE: € 700,00;
- Spese pratica edilizia: € 5.000,00 (descritte nel quesito 6);
- Spese lavori edili (ripristino terrazzo cucina): € 3.000,00.

Totale spese da decurtare: € 11.400,00

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 15%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 15% =

€ 412.381,60 – € 11.400,00 – € 60.147,24 = € 340.834,36 in cifra arrotondata è: € 341.000,00.

In conclusione, stima valore commerciale appartamento lotto 4: € 340.834,36 (valore intero pari a € 341.000,00).

Lotto 5:

- o Bene 5: piena proprietà di Villa in Sarno (SA) alla via Bracigliano 88 piano S1, T, 1 e 2, NCEU Foglio 24, p.lla 813, Natura A7;

Nella presente stima utilizzeremo il metodo di confronto diretto e quello finanziario.

1) Metodo del confronto diretto: Stima Sintetico – Comparativa.

Il valore commerciale dell'immobile può ottenersi dalla moltiplicazione dei tre fattori:

$$V = sc * vu * Cm \quad \text{dove:}$$

- sc è la sommatoria della superficie commerciale in mq;
- vu è il valore unitario commerciale espresso in €/mq;
- Cm è il coefficiente di merito (o di correzione) dell'immobile.

Il valore unitario commerciale si può ottenere come valore medio della consultazione di tre delle quotazioni immobiliari più note e attendibili (Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e REquot). In allegato I9 riportate le quotazioni per la nostra tipologia immobiliare nella zona considerata nel caso di vendita e locazione.

Per le tre banche di quotazioni immobiliari consideriamo il valore medio che poi “correggiamo” con il coefficiente di merito.

Valore medio vendita: valore medio tra 1.190,00; 1.055,00 e 1.190,00 è pari a 1.145,00 €/mq.

Per determinare Cm (il coefficiente di merito) sono state applicate le più significative aliquote del caso, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008:

Caratteristica	Risultato	coefficiente
Posizione zona	Normale	1
Servizi pubblici	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Trasporti pubblici	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Servizi commerciali	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Verde pubblico	Lontani (> 300m < 3.000m)	1
Stato conservativo edificio	Realizzato da oltre 30 anni e ristrutturato da 15 ÷ 20 anni	0,9
Livello manutentivo	Normale	1
Finiture edificio	Normali	1
Caratt. Architett. edificio	Normali	1
Pertinenze Comuni	Normali	1
Prospicenza	Di pregio	1
Ascensore	Presente	1
Nr. Unità nel fabbricato	1	1,03

Piani fuori terra edificio	3	0,99
Livello manutentivo complessivo	Normale	1
Finiture appartamento	Signorili	1,03
Caratt. Architet. appartamento	Normali	1
Piano (nel caso di appartamento in condominio)	Non Applicabile	1
Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	4	0,994
Lavanderia	Presente	1,02
Vista esterna	Di pregio	1,001
Esposizione	Ottimale	1,01
Luminosità	Buona	1
Impianti	Normali - da verificare	1
Spazi interni	Normali	1
Distribuzione interna	Normale	1
	Totale	0,9689

Quindi il coefficiente di correzione Cm da utilizzare sarà pari a 0,9689 cioè il prodotto dei singoli coefficienti.

Pertanto ne risulta: $V = 1.145,00 \text{ €/mq} * 403,2 \text{ mq} * 0,9689 = \text{€ } 447.321,91$.

Valore commerciale immobile (stima sintetico comparativa): € 447.321,91

2) Metodo finanziario (income approach): capitalizzazione redditi

Considerando la redditività mensile, le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si può considerare un valore dell'immobile dato da:

$$V = F / r' \times 12 \times (1 - 0,32)$$

dove F è il fitto e r' è il saggio di capitalizzazione.

Consideriamo il valore medio del saggio per immobili a uso abitativo è pari al 3,00% e per l'affitto i valori più consoni (immobile con caratteristiche di pregio superiori). Avremo un valore medio di 3,77 €/mq/mese (valore medio di 4,1; 3,21 e 4,0).

Per determinare il valore dell'affitto si è moltiplicato quindi 3,77 per la metratura commerciale, 403,20 mq, ottenendo € 1.520,06

otteniamo un valore dell'immobile pari a

$$V = 1.520,06 / 0,030 \times 12 \times 0,68 = \text{€ } 413.457,41$$

Valore commerciale immobile (stima capitalizzazione redditi): € 413.457,41

In conclusione, i due valori rilevati con i due differenti metodi, differiscono dell'8%, pertanto possono essere considerati confrontabili.

Un valore medio fra i due ci darà quindi il valore più probabile dell'immobile esaminato:

Valore commerciale appartamento (media tra stima sintetica e capitalizzazione): € 430.389,66.

Al valore dell'unità immobiliare sopra determinato bisogna però decurtare il costo per conformità impianti, per APE e per pratica edilizia:

- Spese conformità impianti: € 2.000,00 (descritte nel quesito 2);
- Spese catastali: € 700,00 (descritte nel quesito 3);
- Spesa per APE: € 700,00;
- Spese pratica edilizia: € 3.000,00 (descritte nel quesito 6).
- Spese lavori edili (chiusura vano cantina): € 1.000,00;

Totale spese da decurtare: € 7.400,00

A questo bisogna aggiungere il valore del terreno circostante di estensione pari a 1.273 mq.

Applicando un valore unitario di 20,00 €/mq ne consegue un valore di € 25.460,00

Considerando quindi la somma dei valori dell'appartamento e del terreno sottratte le spese e che inoltre il bene in oggetto è privo di garanzia, possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 15%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 15% =

€ 430.389,66 + € 25.460,00 – € 7.400,00 – € 67.267,45 = € 381.182,21 in cifra arrotondata è: € 381.000,00.

In conclusione, stima valore commerciale appartamento + terreno (lotto 5): € 381.182,21 (valore intero pari a € 381.000,00).

Lotto 6:

- Bene 6: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 687 di are 10 ca 25;

Per la stima commerciale del terreno si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo del confronto diretto con la stima Sintetico-comparativa. Si sono presi in considerazione quindi i valori di mercato relativi alle vendite di terreni simili, in relazione a dati estrinseci (caratteri topografici e idrologici) e intrinseci (posizione, superficie e forma). Pertanto per il terreno possiamo applicare un valore pari a 20,00 €/mq.

Ne consegue quindi:

Unità / pertinenza	Dati catastali	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore
Terreno	Foglio 24, p.lla 687	1025	20,00	20.500,00

Considerando inoltre il valore dovuto alla presenza delle piante, stimate € 100,00 per le piante da frutto e 1.000,00 per le piante da ulivo centenarie: $10 \cdot 100,00 + 1 \cdot 1.000,00 = € 2.000,00$.

Sommando i due valori si ottiene: € 22.500,00.

A questo valore vanno decurtate le spese per eventuale rimozione dei serbatoi acqua per i quali si può stimare una spesa di € 1.000,00.

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 10%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – 10% =

€ 22.500,00 – 1.000,00 – € 2.150,00 = € 19.350,00.

In conclusione, stima valore commerciale piena proprietà: € 19.350,00.

Lotto 7:

- o Bene 7: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 688 di are 13 ca 55;

Per la stima commerciale del terreno si è utilizzata la stima Sintetico-comparativa. Dato l'accesso esclusivo e diretto con cancelli dalla via Bracigliano, per il terreno in oggetto possiamo applicare un valore pari a 30,00 €/mq.

Ne consegue quindi:

Unità / pertinenza	Dati catastali	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore
Terreno	Foglio 24, p.lla 688	1355	30,00	40.650,00

Considerando inoltre il valore dovuto alla presenza delle piante, stimate € 100,00 per le piante da frutto e 1.000,00 per le piante da ulivo centenarie: $15 \cdot 100,00 + 5 \cdot 1.000,00 = € 6.500,00$.

Sommando i due valori si ottiene: € 47.150,00.

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 10%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – 10% =

€ 47.150,00 – € 4.715,00 = € 42.435,00.

In conclusione, stima valore commerciale piena proprietà: € 42.435,00.

Lotto 8:

- o Bene 8: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 689 di are 8 ca 34;

Per la stima commerciale del terreno si è utilizzata la stima Sintetico-comparativa, applicando pertanto un valore pari a 20,00 €/ mq.

Considerando che una zona del terreno (l'area di accesso) potrebbe essere non utilizzata e ceduta per una sorta di "allineamento mappe", come prima indicato, anziché considerare l'estensione di 834 mq, per quanto indicato nel quesito 2, sarà considerata la sola area rettangolare, pari quindi a 532 mq.

Ne consegue quindi:

Unità / pertinenza	Dati catastali	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore
Terreno	Foglio 24, p.lla 689	532	20,00	10.640,00

Al valore del lotto sopra determinato bisogna però decurtare il costo per le pratiche catastali:

- Spese per eventuale frazionamento e atto notarile: € 4.000,00 (descritte nel quesito 2);

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 10%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 10% =
€ 10.640,00 – € 4.000,00 – € 764,00 = € 5.976,00.

In conclusione, stima valore commerciale piena proprietà: € 5.976,00.

Lotto 9:

- Bene 9: quota 1/2 proprietà di Terreno in Sarno (SA) alla via Bracigliano, NCT Foglio 24, p.lla 690 di are 1 ca 51;

Per la stima commerciale del terreno si è utilizzata la stima Sintetico-comparativa, applicando pertanto un valore pari a 20,00 €/ mq.

Ne consegue quindi:

Unità / pertinenza	Dati catastali	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore
Terreno	Foglio 24, p.lla 690	151	20,00	3.020,00

Al valore del lotto sopra determinato bisogna però decurtare il costo per aliquota abbattimento della casa di legno che insiste su parte del terreno:

- Spese per lavori edili: € 2.000,00

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 10%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 10% =
€ 3.020,00 – € 2.000,00 – € 102,00 = € 918,00.

In conclusione, stima valore commerciale piena proprietà: € 918,00.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Risposta:

Non è applicabile il presente quesito per i lotti 1, 2, 3, 4 e 5.

Per i lotti 6, 7, 8 e 9 la quota pignorata è pari a $\frac{1}{2}$ della proprietà.

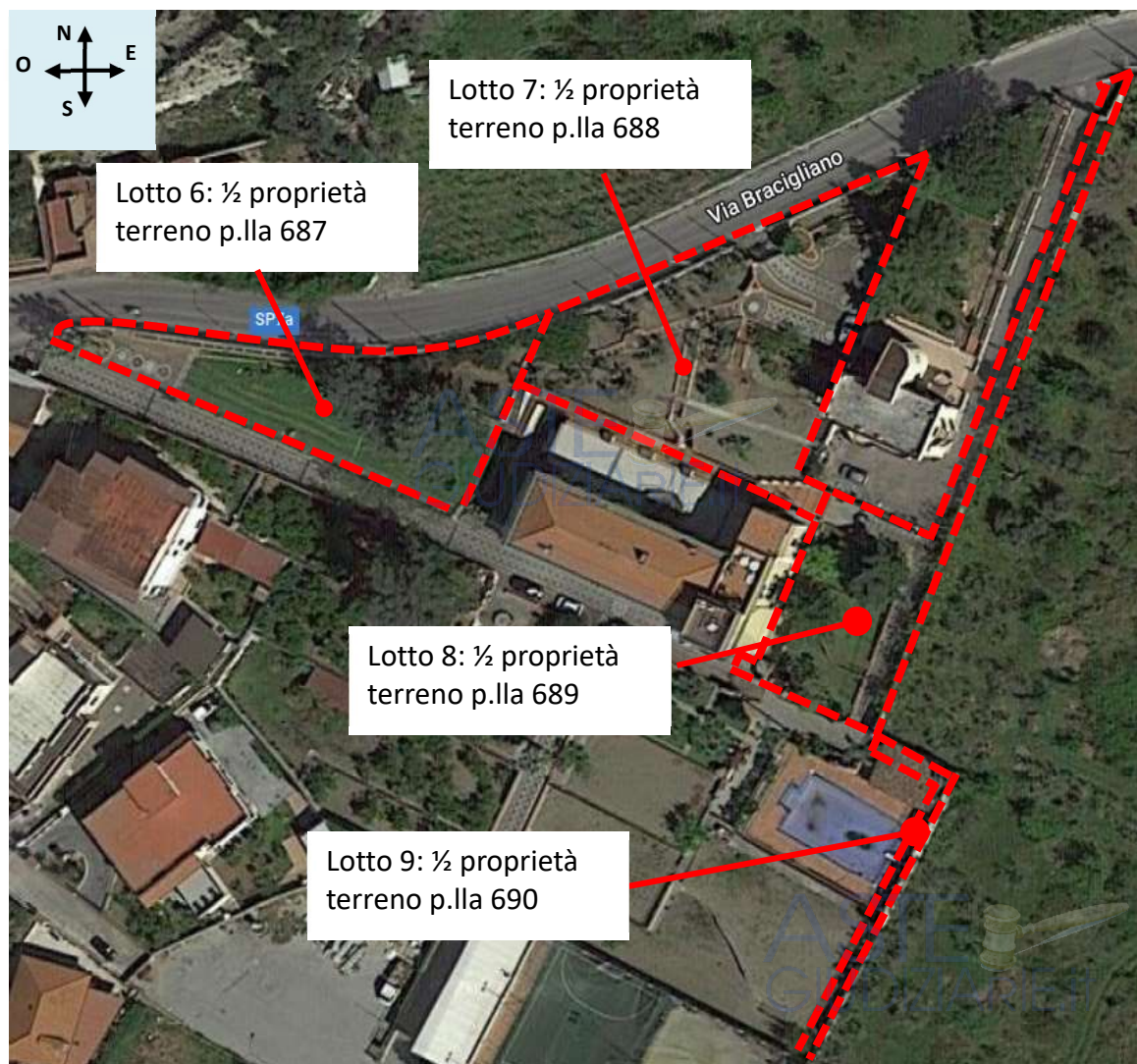


Fig. 202: Vista terreni lotti 6, 7, 8 e 9 (da Google Map)

La quota in titolarità dell'esecutato per i lotti di sopra non è suscettibile di agevole ed equa
Procedura Esecutiva RGE 63/2022 Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli 186

separazione in natura dei beni in valore simile per ciascun proprietario. Pertanto una vendita pari alla metà geometrica delle singole particelle dei terreni, data la loro estensione, la loro posizione e il loro utilizzo, non sarebbe facilmente realizzabile né particolarmente appetibile.

Si procede alla quantificazione della quota di $\frac{1}{2}$ proprietà che si stima pari alla metà del valore della quota intera.

Valore commerciale lotto 6 (per quota di $\frac{1}{2}$ proprietà): $\frac{1}{2}$ (€ 19.350,00) = € 9.675,00 che in cifra esatta è pari a € 10.000,00.

Valore commerciale lotto 7 (per quota di $\frac{1}{2}$ proprietà): $\frac{1}{2}$ (€ 42.435,00) = € 21.217,50 che in cifra esatta è pari a € 21.000,00.

Valore commerciale lotto 8 (per quota di $\frac{1}{2}$ proprietà): $\frac{1}{2}$ (€ 5.976,00) = € 2.988,00 che in cifra esatta è pari a € 3.000,00.

Valore commerciale lotto 9 (per quota di $\frac{1}{2}$ proprietà): $\frac{1}{2}$ (€ 918,00) = € 459,00 che in cifra esatta è pari a € 500,00.

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.

Risposta:

- Il sig. [REDACTED] [REDACTED] per morte della propria moglie la sig.ra [REDACTED] aveva contratto matrimonio in data 22/08/1998 in Cava de' Tirreni in regime di comunione di beni. In data 01/12/2005 con atto notarile per Notaio Laudisio Raffaele i coniugi avevano successivamente scelto il regime della separazione dei beni.
- Il sig. [REDACTED] Aveva contratto matrimonio in data 22/04/1995 in Gragnano in regime di comunione di beni. In data 01/12/2005 con atto notarile per Notaio Laudisio Raffaele i coniugi avevano successivamente scelto il regime della separazione dei beni. In data 04/04/2007 con atto notarile per Notaio Maria De Sarno i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale.
- Il sig. [REDACTED] è sposato con la sig.ra [REDACTED]. Aveva contratto matrimonio in data 12/07/1991 in Gragnano in regime di comunione di beni. In data 01/12/2005 con atto notarile per Notaio Laudisio Raffaele i coniugi avevano successivamente scelto il regime della separazione dei beni.
- La sig.ra [REDACTED] è vedova del sig. [REDACTED].

In all. C1-C14 le relative certificazioni.

Resoconto finale stima lotti:

- Stima valore commerciale piena proprietà appartamento lotto 1: € 294.202,65 (valore intero pari a € 294.000,00).
- Stima valore commerciale piena proprietà deposito lotto 2: € 32.612,62 (valore intero pari a € 33.000,00).
- Stima valore commerciale piena proprietà deposito lotto 3: € 89.884,70 (valore intero pari a € 90.000,00).
- Stima valore commerciale piena proprietà appartamento lotto 4: € 340.834,36 (valore intero pari a € 341.000,00).
- Stima valore commerciale piena proprietà appartamento lotto 5: € 381.182,21 (valore intero pari a € 381.000,00).
- Stima valore commerciale piena proprietà terreno lotto 6: € 19.350,00
- Stima valore commerciale quota ½ proprietà terreno lotto 6: € 9.675,00 (valore intero pari a € 10.000,00).
- Stima valore commerciale piena proprietà terreno lotto 7: € 42.435,00
- Stima valore commerciale quota ½ proprietà terreno lotto 7: € 21.217,50 (valore intero pari a € 21.000,00).
- Stima valore commerciale piena proprietà terreno lotto 8: € 5.976,00.
- Stima valore commerciale quota ½ proprietà terreno lotto 8: € 2.988,00 (valore intero pari a € 3.000,00).
- Stima valore commerciale piena proprietà terreno lotto 9: € 918,00.
- Stima valore commerciale quota ½ proprietà terreno lotto 9: € 459,00 (valore intero pari a € 500,00).

ELENCO ALLEGATI

A - Nomina Perito Estimatore;

B - Verbali Operazioni Peritali (verbali del 05.12.2022 e 06.12.2022);

C - Anagrafica (Nota: unico file elettronico per allegati da C1 a C14):

C1 - Cert. Residenza storico [REDACTED]

C2 - Cert. Stato di Famiglia [REDACTED]

C3 - Cert. Residenza [REDACTED]o;

C4 - Cert. Morte [REDACTED]

C5 - Cert. Stato civile [REDACTED];

C6 – Estratto di Matrimonio [REDACTED] e [REDACTED]

- C7 - Cert. Stato di Famiglia [REDACTED];
C8 - Cert. Residenza [REDACTED];
C9 - Cert. Stato di Famiglia [REDACTED];
C10 - Cert. Residenza [REDACTED];
C11 - Estratto di Matrimonio [REDACTED];
C12 - Cert. Stato di Famiglia [REDACTED];
C13 - Cert. Residenza [REDACTED];
C14 - Estratto di Matrimonio [REDACTED];



D-Atti Notarili:

- D1 - Atto Not Cutolo 03.06.1983 (rep. 959)
D2 - Atto Not Cutolo 28.06.1983 (rep. 1037);
D3 - Atto Not Frauenfelder 21.11.1983;
D4 - Atto Not Frauenfelder 28.06.1985;
D5 - Atto Not Laudio 16.12.1987 (REP.210);
D6 - Atto Not Laudio 07.11.2006;
D7 - Success. [REDACTED] 1.10.2017.

E-Certificazioni Notarili/Ispezioni Ipotecarie:

- E1 - Certif. Notarile Notaio M. Lunetta;
E2 - Isp. ipot. elenco - [REDACTED] 8.01.2023;
E3 - Isp. ipot. elenco - [REDACTED] 8.01.2023;
E4 - Isp. ipot. elenco - [REDACTED] 28.01.2023;
E5 - Isp. ipot. elenco [REDACTED] 8.01.2023;

F-Visure catastali:

- F1 - Planim Catast - Apt. F24 P54 S3;
F2 - Planim Catast - Apt. F24 P54 S13;
F3 - Planim Catast - Apt. F24 P54 S14;
F4 - Planim Catast - Apt. F24 P54 S15;
F5 - Planim Catast - Apt. F24 P813;
F6 - Foglio mappa 24 Sarno;
F7 - Vis Att Cat Fabbr - Imm. F24 P54 S3;
F8 - Vis Stor Cat Fabbr - Imm. S3 - F24 P54 S3;
F9 - Vis Att Cat Terr - Apt. F24 P54;
F10 - Vis Stor Cat Terr - Apt. F24 P54;
F11 - Vis Att Cat Fabbr - Imm. F24 P54 S13;



F12 - Vis Stor Cat Fabbr - Imm. F24 P54 S13;
F13 - Vis Att Cat Fabbr - Imm. F24 P54 S14;
F14 - Vis Stor Cat Fabbr - Imm. F24 P54 S14;
F15 - Vis Att Cat Fabbr - Imm. F24 P54 S15;
F16 - Vis Stor Cat Fabbr - Imm. F24 P54 S15;
F17 - Vis Att Cat Fabbr - Imm. F24 P813;
F18 - Vis Stor Cat Fabbr - Imm. F24 P813;
F19 - Vis Att Cat Terr - Imm. F24 P813;
F20 - Vis Stor Cat Terr - Imm. F24 P813;
F21 - Vis Stor Cat Terr - Imm. F24 P687;
F22 - Vis Stor Cat Terr - Imm. F24 P688;
F23 - Vis Stor Cat Terr - Imm. F24 P689;
F24 - Vis Stor Cat Terr - Imm. F24 P690;
F25 - Vis Stor Cat Terr - Imm. F24 P691;
F26 - Vis Stor Cat Terr - Imm. F24 P328;
F27 - Vis Stor Cat Terr - Imm. F24 P579;
F28 - Vis Stor Cat Terr - Imm. F24 P719;
F29 - Vis Stor Cat Terr - Imm. F24 P756;
F30 - Vis Stor Cat Terr - F24 P54 S1 (soppresso);
F31 - Vis Stor Cat Terr - Imm. F24 P1304.

G-Certificazioni estratte Ufficio tecnico Sarno:

G1 – Concessione Edilizia n.2748 del 05.06.1989;
G2 – Richiesta Licenza edilizia in Variante APT del 30.06.1994;
G3 – Riscontro Ufficio Tecnico Licenza edilizia Variante APT del 1997;
G4 - Richiesta sanatoria L.724-94 06.03.1995;
G5 - Riscontro Ufficio Tecnico L.724-94 del 2001 e 2021;
G6 – Certificato Destinazione Urbanistica F.24 p.lla 54 (lotti 1, 2, 3 e 4);
G7 – Certificato Destinaz. Urban. F.24 p.lle 813, 687, 688, 689 e 690 (lotti 5, 6, 7, 8 e 9);

H-Planimetrie stato di rilievo beni pignorati:

H1 - Planimetria stato di rilievo Appartamento F. 24, p.lla 54, s. 3 (Lotto 1);
H2 - Planimetria stato di rilievo Deposito F. 24, p.lla 54, s. 13 (Lotto 2);
H3 - Planimetria stato di rilievo Deposito F. 24, p.lla 54, s. 14 (Lotto 3);
H1 - Planimetria stato di rilievo Appartamento F. 24, p.lla 54, s. 15 (Lotto 4);
H1 - Planimetria stato di rilievo Villa F. 24, p.lla 813 (Lotto 5);

I-Vincoli e Banche dati quotazioni immobiliari:

(Tavole PUC allegati file ridotti. Quelli full scaricabili come “elaborati grafici” all’indirizzo:

<https://www.comunesarno.it/index.php/component/sppagebuilder/2-puc.html?Itemid=0>)

I1 - Vincoli Geoportale e Sitap;

I2 - Tavola PUC 1.1.4.a; (Nota: unico file elettronico per allegati da I2 a I8);

I3 - Tavola PUC 1.1.4.b;

I4 - Tavola PUC 1.2.1.d;

I5 - Tavola PUC 3.3.d;

I6 - Tavola PUC 3.5.a;

I7 - Tavola PUC 3.5.b;

I8 - Tavola PUC 3.6.a;

I9 - Quotazione banche dati immobiliari;

L-Foto compendi pignorati:

L1 - Foto Lotto 1

L2 - Foto Lotto 2

L3 - Foto Lotto 3

L4 - Foto Lotto 4

L5 - Foto Lotto 5

L6 - Foto Lotti 6-7-8-9

M-Trasmissione CTU

M – Evidenza trasmissione copia alle parti (allegato presente solo al deposito telematico della CTU sul portale).

Lo scrivente CTU deposita la presente relazione, composta da N. 191 pg dattiloscritte oltre agli allegati sopra elencati, per via telematica alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Nocera Inferiore, rimanendo disponibile dell’illustre giudicante, per tutti gli eventuali chiarimenti. Copia viene altresì trasmessa alle parti.

Nocera Inferiore, li 14/02/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it
L’esperto stimatore
Ing. Alessandro Sebastianelli