



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I^a SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA

ESECUTIVA R.G.E.

N°143/2019

G.E.: Dr. LUIGI BOBBIO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

relazione tecnica estimativa di immobili pignorati

PROMOSSA DA: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
CONTRO: OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS
CUSTODE GIDIZIARIO: AVV. CARLEO ROSARIO
PROSSIMA UDIENZA: 19 GENNAIO 2021



Immobili ubicati nel Comune di Sarno (SA) – Via Fraina / Via Paolo Falciani

L'ESPERTO
Dott. Ing. Giuseppe Padovano



ASTE
GIUDIZIARIE.IT





INDICE

- 1. PREMESSA	Pag. 02
- 2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI	Pag. 02
- 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 03
- 4. RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 04
<i>Quesito - 1 -</i>	Pag. 04
<i>Quesito - 2 -</i>	Pag. 12
<i>Quesito - 3 -</i>	Pag. 26
<i>Quesito - 4 -</i>	Pag. 47
<i>Quesito - 5 -</i>	Pag. 53
<i>Quesito - 6 -</i>	Pag. 57
<i>Quesito - 7 -</i>	Pag. 61
<i>Quesito - 8 -</i>	Pag. 65
<i>Quesito - 9 -</i>	Pag. 67
<i>Quesito - 10 -</i>	Pag. 68
<i>Quesito - 11 -</i>	Pag. 69
<i>Quesito - 12 -</i>	Pag. 70
<i>Quesito - 13 -</i>	Pag. 79
<i>Quesito - 14 -</i>	Pag. 80
- 5. CONCLUSIONI	Pag. 81
ALLEGATI:	
1) <i>Documentazione agli atti per controllo preliminare</i>	
2) <i>Verbali di sopralluogo</i>	
3) <i>Titoli di proprietà</i>	
4) <i>Documentazione catastale</i>	
5) <i>Documentazione tecnica-urbanistica</i>	
6) <i>Documentazione Stato Civile/Anagrafe</i>	
7) <i>Documentazione Agenzia delle Entrate</i>	
8) <i>Elaborati grafici</i>	
9) <i>Reperto fotografico</i>	
10) <i>Documentazione di indagine sulle quotazioni immobiliari</i>	
11) <i>Attestazione di invio relazione alle parti</i>	



1. PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Ing. Giuseppe Padovano*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n° 4468, con studio in Pagani (SA) alla via A. Tortora 38, con provvedimento del 06/07/2020 veniva nominato dal G.E. *Dott. Luigi Bobbio*, *esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n°143/2019* promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena SPA rappresentata e difesa dall'Avv. Ferrara Antonio controOMISSIS.... –OMISSIS.... –OMISSIS.....

Lo stesso ha prestato giuramento in data 08/07/2020, nel quale il G.E. *Dott. Luigi Bobbio* gli assegnava il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 19/01/2021 per il deposito dell'elaborato peritale.

2. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI

Il sottoscritto - nei primi trenta giorni successivi all'accettazione dell'incarico - ha effettuato la verifica sulla completezza della documentazione depositata ai sensi dell'ex art.567 c.p.c.

In particolare il sottoscritto ha constatato che il creditore procedente ha depositato *Certificazione Notarile* nella quale vengono indicate - per gli immobili pignorati - le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari per il ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, con indicazione degli atti di acquisto e dei dati catastali.

In riferimento alla certificazione sullo stato civile degli esecutati, quest'ultima viene prodotta dal sottoscritto ed allegata alla presente in quanto non presente agli atti della procedura esecutiva.





3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, oltre a visionare gli atti ed i luoghi oggetto della procedura esecutiva **R.G.E. n°143/2019**, si è recato presso uffici ed enti per effettuare ricerche ed ottenere documentazione necessaria al fine di evadere i quesiti di cui sopra.

In data 06.10.2020 alle ore 15:00, effettuava l'accesso (primo accesso) ad uno degli immobili oggetto della procedura esecutiva, ubicato nel Comune di Sarno (SA) alla Via Paolo Falciani individuato nel N.C.E.U. al: foglio 20 - particella 5546 - sub. 4 - piano secondo. In presenza del Custode Giudiziario Avv. Carleo Rosario e del sig.OMISSIS.... (esecutato), procedeva all'ispezione dei luoghi, effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni.

In data 13.10.2020, effettuava l'accesso (secondo accesso) ad uno degli immobili oggetto della procedura esecutiva, ubicato nel Comune di Sarno (SA) alla Via Paolo Falciani ed individuato nel N.C.E.U. al: foglio 20 - particella 5546 - sub. 6 - piano primo.

In presenza del sig.OMISSIS.... (esecutato) procedeva all'ispezione dei luoghi, effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni.

In data 21.10.2020 alle ore 15:00, effettuava l'accesso (terzo accesso) presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva, ubicato nel Comune di Sarno (SA) alla Via Fraina, 41 ed individuati nel N.C.E.U. al: foglio 30 - particella 2472 - sub. 2-3 nonché particella 1347 sub. 1-4-5. In presenza del sig.OMISSIS.... (esecutato) procedeva all'ispezione dei luoghi, effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni.

In data 30.10.2020 alle ore 16:30, effettuava l'accesso (quarto accesso) ad uno degli immobili oggetto della procedura esecutiva, ubicato nel Comune di Sarno (SA) alla Via Paolo Falciani civ. 82-84, individuato nel N.C.E.U. al: foglio 20 - particella 5546 - sub. 8. In presenza del sig.OMISSIS...., detentore dell'immobile, procedeva all'ispezione dei luoghi, effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni.

Pertanto, acquisita tutta la documentazione ritenuta necessaria, esaminati gli atti ed eseguiti i dovuti sopralluoghi il sottoscritto procedeva a redigere la presente.





4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO - 1 -

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Diritti reali pignorati: PIENA PROPRIETA'

Ciascuno per la propria quota di 1/3 (...OMISSIS....-OMISSIS.... -OMISSIS....)

Beni pignorati:

I dati identificativi catastali riportati nella trascrizione del pignoramento sono conformi a quelli censiti in catasto fabbricati del Comune di Sarno (SA):

APPARTAMENTO:	<i>Foglio 20 – P.lla 5546 – Sub 4 – Cat. A/4</i>
APPARTAMENTO:	<i>Foglio 20 – P.lla 5546 – Sub 6 – Cat. A/4</i>
NEGOZIO:	<i>Foglio 20 – P.lla 5546 – Sub 8 – Cat. C/1</i>
LOCALE COMMERCIALE:	<i>Foglio 30 – P.lla 1347 – Sub 4 – Cat. D/8</i>
APPARTAMENTO:	<i>Foglio 30 – P.lla 1347 – Sub 5 – Cat. A/2</i>
CORTE COMUNE:	<i>Foglio 30 – P.lla 1347 – Sub. 1 – B.C.N.C.</i>
DEPOSITI:	<i>Foglio 30 – P.lla 2472 – Sub 2 – Cat. C/2</i>
STALLE:	<i>Foglio 30 – P.lla 2472 – Sub 3 – Cat. C/6</i>

Si precisa che i seguenti beni - presenti nella nota di trascrizione del pignoramento - sono stati alienati in favore di:

....OMISSIS.... nata aOMISSIS.... - C.F.OMISSIS....

- *Foglio 20 – P.lla 5546 – Sub 7 – Cat. C/2*

....OMISSIS.... nato aOMISSIS.... - C.F.OMISSIS....

....OMISSIS.... nata aOMISSIS.... - C.F.OMISSIS....

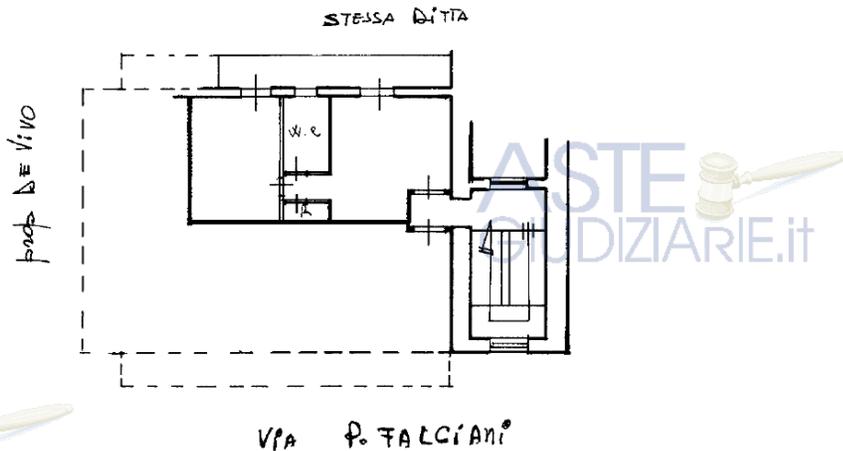
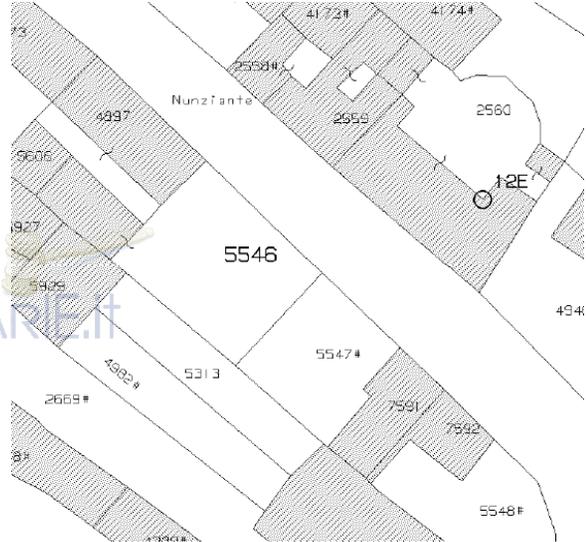
- *Foglio 29 – P.lla 10 – Sub 4 – Cat. A/2*
- *Foglio 29 – P.lla 10 – Sub 9 – Cat. C/6*





IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:	
LOTTO 1	
APPARTAMENTO PIANO SECONDO	
COMUNE:	<i>Sarno (SA)- Via Paolo Falciani, 78</i>
IDENTIFICATIVI CATASTALI:	<i>Foglio 20 – P.lla 5546 – Sub 4 – Cat. A/4</i>
CONFINI:	<i>Nord-Ovest con scala condominiale Nord-Est con altra u.i.u. (P.lla 5546 – Sub 3) Sud-Est con altra u.i.u. (P.lla 5546 – Sub 3) Sud-Ovest con altra ditta</i>

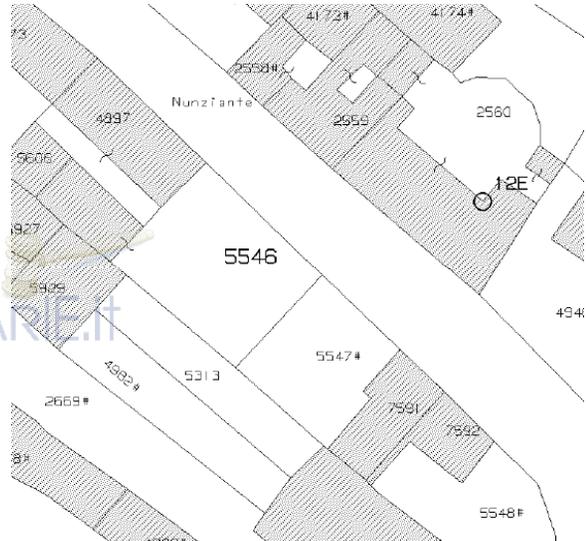
INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COMUNE DI SARNO (SA)
FOGLIO 20 – P.LLA 5546 – SUB. 4



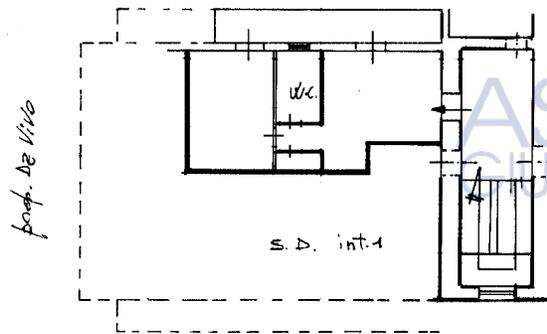


IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:	
LOTTO 2	
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	
COMUNE:	<i>Sarno (SA) - Via Paolo Falciani, 78</i>
IDENTIFICATIVI CATASTALI:	<i>Foglio 20 – P.lla 5546 – Sub 6 – Cat. A/4</i>
CONFINI:	<i>Nord-Ovest con scala condominiale Nord-Est con altra u.i.u. (P.lla 5546 – Sub 5) Sud-Est con altra u.i.u. (P.lla 5546 – Sub 5) Sud-Ovest con altra ditta</i>

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COMUNE DI SARNO (SA)
FOGLIO 20 – P.LLA 5546 – SUB. 6



STESSA DITTA



prop. de vivo

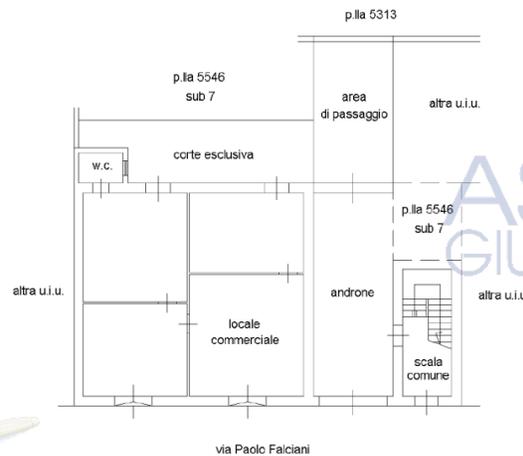
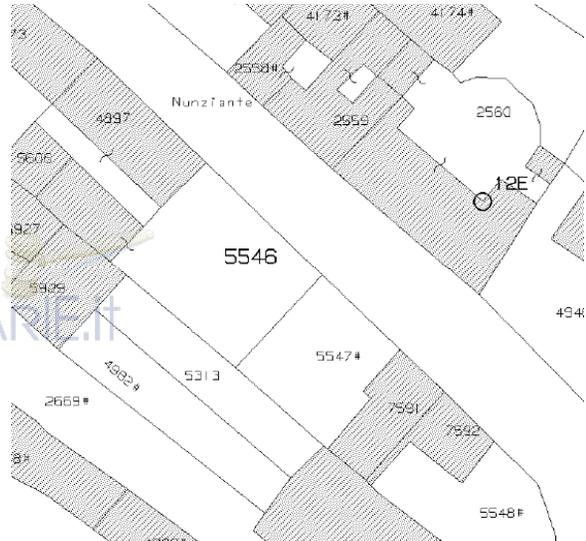
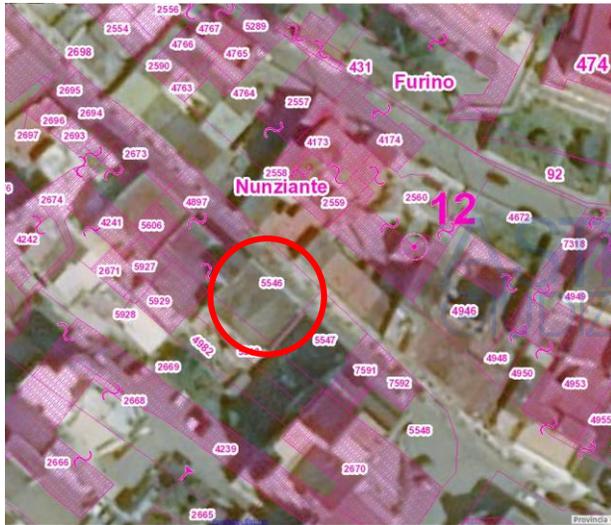
VIA P. FALCIANI





IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:	
LOTTO 3	
NEGOZIO PIANO TERRA	
COMUNE:	<i>Sarno (SA) - Via Paolo Falciani, 82 - 84</i>
IDENTIFICATIVI CATASTALI:	<i>Foglio 20 – P.lla 5546 – Sub 8 – Cat. C/1</i>
CONFINI:	<i>Nord-Ovest con altra u.i.u. - particella 4897- sub. 8 Nord-Est con Via Paolo Falciani Sud-Est con altra ditta Sud-Ovest con altra u.i.u. - particella 4897 - sub. 8</i>

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COMUNE DI SARNO (SA)
FOGLIO 20 – P.LLA 5546 – SUB. 8





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

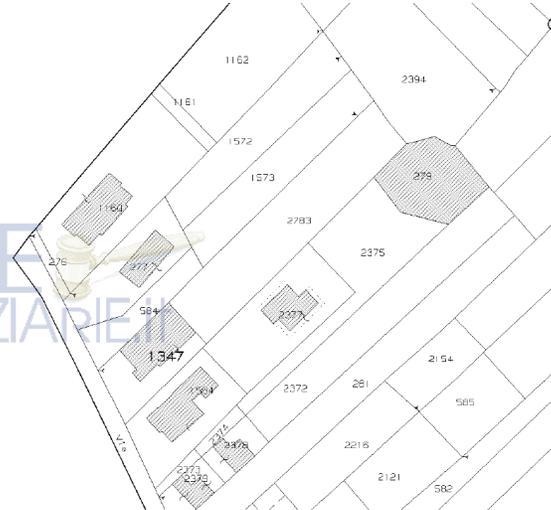
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:	
LOTTO 4	
LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA	
COMUNE:	<i>Sarno (SA) – Vai Fraina, 41</i>
IDENTIFICATIVI CATASTALI:	<i>Foglio 30 – P.lla 1347 – Sub 4 – Cat. D/8</i>
CONFINI:	<i>Nord-Est con P.lla 278 Nord-Ovest con P.lla 587 Sud-Est con P.lla 1347- Sub 1 (corte comune) Sud-Ovest con P.lla 134 – Sub 1 (corte comune)</i>

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COMUNE DI SARNO (SA)
FOGLIO 30 – P.LLA 1347 – SUB. 4



MAPPALe n. 278



_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:	
LOTTO 5	
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	
COMUNE:	<i>Sarno (SA) – Vai Fraina, 41</i>
IDENTIFICATIVI CATASTALI:	<i>Foglio 30 – P.lla 1347 – Sub 5 – Cat. A/2</i>
CONFINI:	<i>Nord-Est con P.lla 2783 Nord-Ovest con P.lla 584 Sud-Est con P.lla 1347- Sub 1 (corte comune) Sud - Ovest P.lla 1347- Sub 1 (corte comune)</i>

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COMUNE DI SARNO (SA)
FOGLIO 30 – P.LLA 1347- SUB. 5



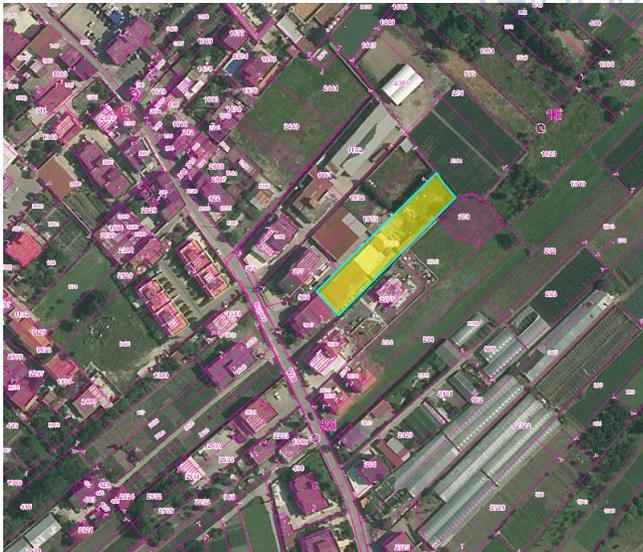


<u>IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:</u>	
<u>LOTTO 6</u>	
<u>DEPOSITI</u>	
<u>COMUNE:</u>	<i>Sarno (SA) – Vai Fraina, 41</i>
<u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u>	<i>Foglio 30 – P.lla 2472 – Sub 2 – Cat. C/2</i>
<u>CONFINI:</u>	<i>Sud - Est con P.lla 2472 - sub. 1 (corte) – P.lla 2377 Sud - Ovest con P.lla 1347 – sub 4 Nord - Est con Particella 2472 sub. 3 Nord - Ovest con particella 1573 - 584</i>
<u>STALLE</u>	
<u>COMUNE:</u>	<i>Sarno (SA) – Vai Fraina, 41</i>
<u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u>	<i>Foglio 30 – P.lla 2472 – Sub 3 – Cat. C/6</i>
<u>CONFINI:</u>	<i>Sud - Est con P.lla 2377 – 2375 - 279 Sud - Ovest con P.lla 2472 - sub.2 Nord - Est con Particella 2394 Nord - Ovest con particella 1573</i>

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

COMUNE DI SARNO (SA)

FOGLIO 30 – P.LLA 2472

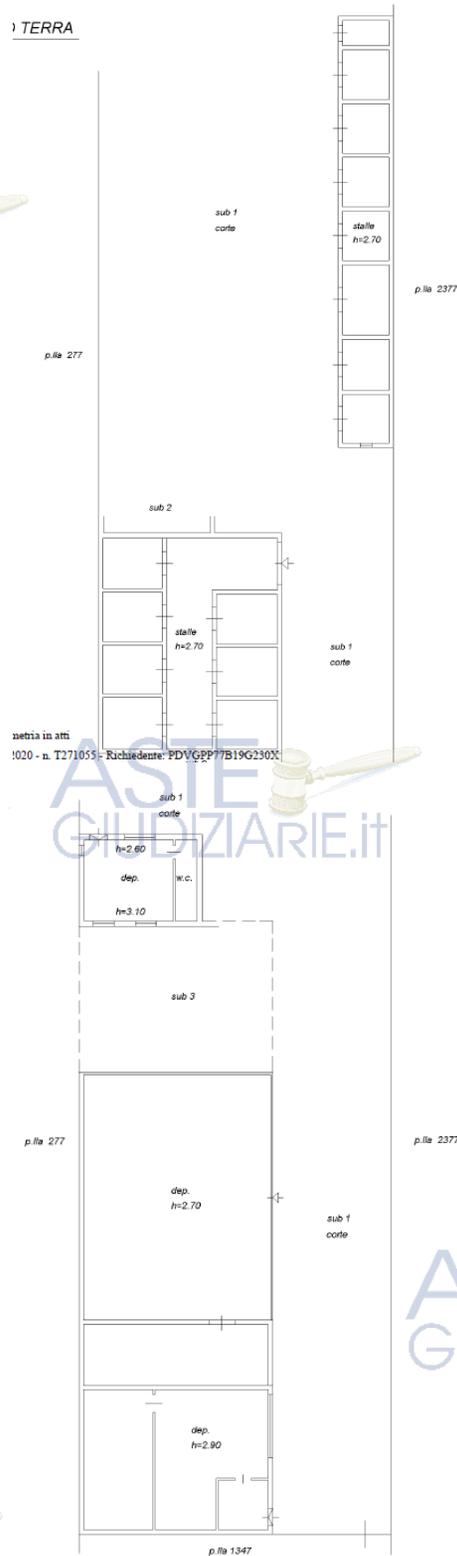


_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _

tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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







QUESITO - 2 -

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

- La procedura esecutiva R.G.E. n°143/2019 riguarda le seguenti unità immobiliari:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO – Piano secondo - Foglio 20 - particella 5546 - sub. 4

L'appartamento è ubicato in zona periferica del Comune di Sarno (SA), alla Via Paolo Falciani, n.78, all'interno di un fabbricato con caratteristiche tipologiche per civili abitazioni, costruito in struttura mista muratura e c.a intorno agli anni '90, composto da tre livelli fuori terra, con copertura a lastrico solare, collegati da una scala a due rampe privo di ascensore. La zona è da considerarsi buona, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione residenziale, posti all'interno di nuclei urbanizzati. E' servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dall'autostrada A30 Caserta-Roma. Nelle vicinanze dell'immobile è presente la stazione ferroviaria e/o Circumvesuviana della città di Sarno. Le zone circostanti sono ad alta densità abitativa e per lo più a carattere residenziali e commerciali/artigianali. L'appartamento si sviluppa su di un unico livello, piano secondo. All'immobile si accede dalla prima porta a destra per chi salendo dal vano scala condominiale accede sul pianerottolo di piano. L'immobile, ad oggi, si presenta: (con altezza utile interna $h=3.00m$) - composto da soggiorno-cucina, camera da letto, w.c. e ripostiglio oltre ad un balcone sul lato Sud-Ovest (che è stato parzialmente chiuso mediante la realizzazione di una veranda) in mediocri condizioni di manutenzione. L'appartamento occupa una Superficie utile residenziale pari a $S_U = 53,00$ mq, una Superficie lorda residenziale pari a $S_L = 59,13$ mq, una Superficie utile non residenziale pari a $S_{NR} = 12,60$ mq (balconi); il tutto avente una Superficie Commerciale, determinata dalla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula: $S_C = S_L + x_i A_i$ dove

S_L : Superficie Lorda A_i : Superfici degli accessori x_i : Coefficienti di ragguaglio

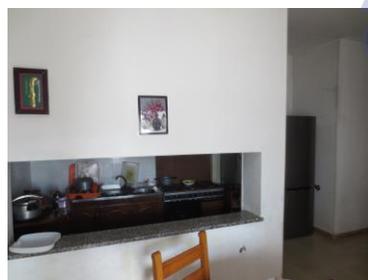
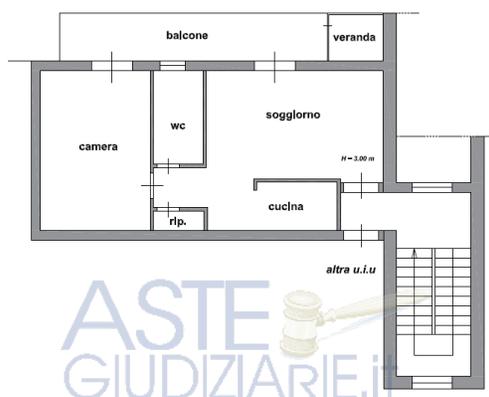


- *Balconi* $x_i = 0,25$

Pertanto si ottiene: $S_c = 59,13 + 0,25 * 12,60 = 62,28 \text{ mq}$

Infine in riferimento agli impianti esistenti il sottoscritto non ha reperito alcuna dichiarazione di rispondenza alle leggi vigenti, né tantomeno dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica APE. Il sottoscritto, pertanto, ritiene quantizzare come segue:

- *Adeguamento/Verifica impianti* €. 2.000,00
- *Acquisizione/Redazione APE* €. 250,00





LOTTO 2 - APPARTAMENTO – Piano primo - Foglio 20 - particella 5546 - sub. 6

L'appartamento è ubicato in zona periferica del Comune di Sarno (SA), alla Via Paolo Falciani, n. 78, all'interno di un fabbricato con caratteristiche tipologiche per civili abitazioni, costruito in struttura mista muratura in c.a. intorno agli anni '90, composto da tre livelli fuori terra, collegati da una scala a due rampe, senza ascensore. La zona è da considerarsi buona, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione residenziale, posti all'interno di nuclei urbanizzati. E' servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dalle autostrade A30 Caserta-Roma. Nelle vicinanze dell'immobile è presente la stazione ferroviaria e/o Circumvesuviana della città di Sarno. Le zone circostanti sono ad alta densità abitativa e per lo più a carattere residenziali e commerciali/artigianali. L'appartamento si sviluppa su di un unico livello, in piano primo. All'immobile si accede dalla seconda porta a sinistra per chi salendo dal vano scala condominiale accede sul pianerottolo di piano. L'immobile, ad oggi, si presenta: (con altezza utile interna $h=3.00m$) - composto da soggiorno-cucina, camera da letto, w.c. e ripostiglio oltre ad un balcone sul lato Sud-Ovest, parzialmente chiuso a veranda, in mediocri condizioni di manutenzione. L'appartamento occupa una Superficie utile residenziale pari a $S_U = 49,59$ mq, una Superficie lorda residenziale pari a $S_L = 52,37$ mq, una Superficie non residenziale pari a $S_{NR} = 10,99$ mq (balconi);

Il tutto avente una Superficie Commerciale, determinata dalla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula: $S_C = S_L + x_i A_i$ dove

S_L : Superficie Lorda A_i : Superfici degli accessori x_i : Coefficienti di ragguaglio

- Balconi $x_i = 0,25$

Pertanto si ottiene:

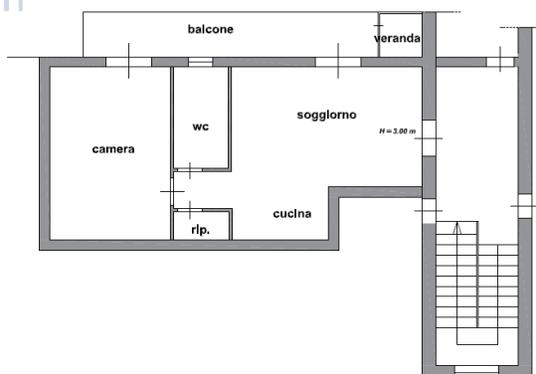
$$S_c = 52,37 + 0,25 * 10,99 = 55,12 \text{ mq}$$



Infine in riferimento agli impianti esistenti il sottoscritto non ha reperito alcuna dichiarazione di rispondenza alle leggi vigenti, né tantomeno dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica APE. Il sottoscritto, pertanto, ritiene quantizzare come segue:

- Adeguamento/Verifica impianti €. 2.000,00

- Acquisizione/Redazione APE €. 250,00





LOTTO 3 - Negozi – Piano terra - Foglio 20 - particella 5546 - sub. 8

Il negozio è ubicato in zona periferica del Comune di Sarno (SA), alla Via Paolo Falciani, n. 82-84, all'interno di un fabbricato con caratteristiche tipologiche per civili abitazioni, costruito in struttura mista muratura e c.a intorno agli anni '60. La zona è da considerarsi buona, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione residenziale, posti all'interno di nuclei urbanizzati. E' servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dall'autostrada A30 Caserta-Roma. Nelle vicinanze dell'immobile è presente la stazione ferroviaria e/o Circumvesuviana della città di Sarno. Le zone circostanti sono ad alta densità abitativa e per lo più a carattere residenziali e commerciali/artigianali. All'immobile si accede direttamente dalla via Falciani attraverso n. 2 accessi (civici 82 e 84) ubicati sul lato Nord-Est. L'immobile, ad oggi, si presenta: (altezza utile interna h = 4,00 m) - composto da tre locali, un ripostiglio ed un w.c. ubicato sul lato Sud-Ovest, con la presenza di una corte esclusiva sempre sul lato Sud-Ovest, in mediocri condizioni di manutenzione. Il negozio occupa una Superficie utile totale pari a $S_U = 97,92$ mq ed una Superficie lorda totale pari a $S_L = 124,46$ mq, una Superficie non residenziale pari a $S_{NR} = 5,25$ mq (corte); Il tutto avente una Superficie Commerciale, determinata dalla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_c = S_L + x_i A_i \quad \text{dove}$$

S_L : Superficie Lorda A_i : Superfici degli accessori x_i : Coefficienti di ragguaglio

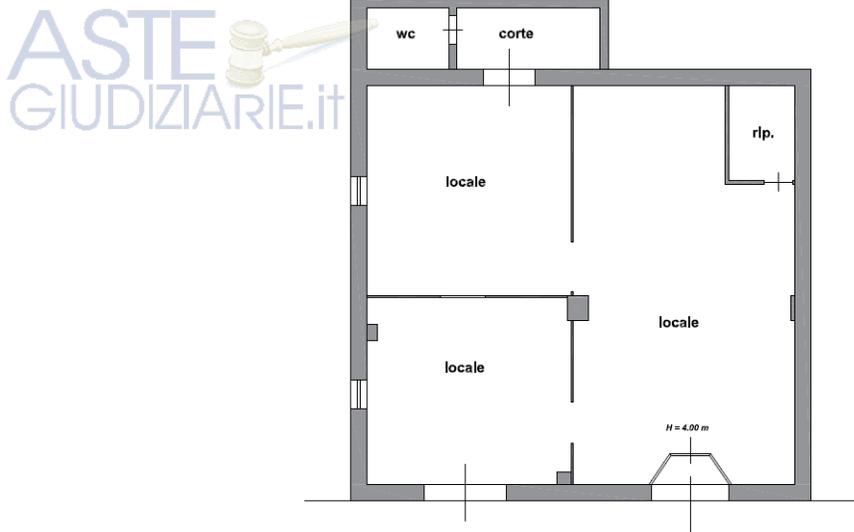
- Corte $x_i = 0,20$

Pertanto si ottiene: $S_c = 124,46 + 0,20 * 5,25 = 125,51$ mq

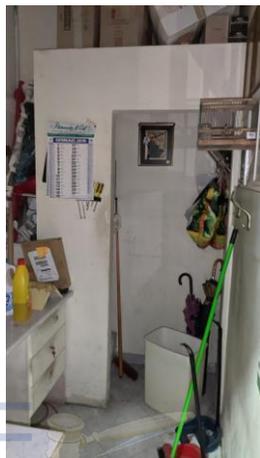
Infine in riferimento agli impianti esistenti il sottoscritto non ha reperito alcuna dichiarazione di rispondenza alle leggi vigenti, né tantomeno dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica APE. Il sottoscritto, pertanto, ritiene quantizzare come segue:



- Adeguamento/Verifica impianti €. 2.000,00
- Acquisizione/Redazione APE €. 250,00



Via Paolo Falclani



Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A. Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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





LOTTO 4 – Locale commerciale - Foglio 30 - Particella 1347 - sub. 4

Il locale commerciale è ubicato in zona periferica del Comune di Sarno (SA), alla Via Fraina, n. 41, all'interno di un fabbricato con caratteristiche tipologiche per civili abitazioni, costruito con struttura intelaiata in c.a. intorno agli anni '80, composto da due livelli fuori terra, collegati da una scala a rampa unica interna. La zona è da considerarsi buona, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione residenziale, posti all'interno di nuclei urbanizzati. E' servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dall'autostrada A30 Caserta-Roma. Nelle vicinanze dell'immobile è presente la stazione ferroviaria e/o Circumvesuviana della città di Sarno. Le zone circostanti sono a densità abitativa e per lo più a carattere residenziali e commerciali/artigianali. L'immobile si sviluppa su di un unico livello, in piano terra, accessibile dalla via Fraina attraverso la corte comune ubicata sul lato Sud- Ovest. L'immobile, ad oggi, si presenta: (con altezza utile interna $h = 3.30$ m) - composto da ingresso, ufficio, disimpegno, w.c. locale esposizione sul lato Sud-Ovest ed altro locale esposizione, nella parte posteriore, con ulteriore accesso dalla corte comune, in mediocri condizioni di manutenzione. Il locale commerciale occupa una Superficie utile totale pari a $S_U = 242,91$ mq, una Superficie lorda totale pari a $S_L = 291,84$ mq; Il tutto avente una Superficie Commerciale, pari alla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula: $S_C = S_L + x_i A_i$ dove

S_L : Superficie Lorda A_i : Superfici degli accessori x_i : Coefficienti di ragguaglio

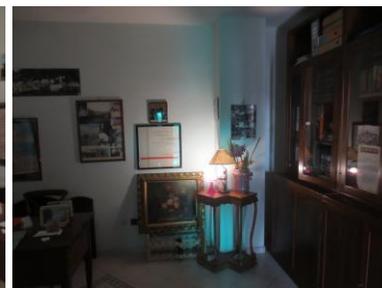
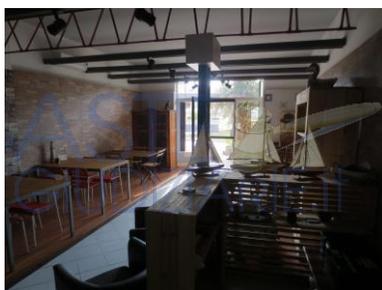
Nel caso in esame si ottiene che la Superficie Commerciale è pari alla Superficie Lorda dell'immobile, pertanto si ottiene: $S_c = 291,84$ mq

Infine in riferimento agli impianti esistenti il sottoscritto non ha reperito alcuna dichiarazione di rispondenza alle leggi vigenti, né tantomeno dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica APE. Il sottoscritto, pertanto, ritiene quantizzare come segue:





- Adeguamento/Verifica impianti €. 3.000,00
- Acquisizione/Redazione APE €. 350,00





LOTTO 5 - APPARTAMENTO – Piano primo -Foglio 30 – Particella 1347 - sub. 5

L'appartamento è ubicato in zona periferica del Comune di Sarno (SA), alla Via Fraina, n. 41, all'interno di un fabbricato con caratteristiche tipologiche per civili abitazioni, costruito con struttura intelaiata in c.a. intorno agli anni '80, composto da due livelli fuori terra, collegati da una scala a rampa unica interna. La zona è da considerarsi buona, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione residenziale, posti all'interno di nuclei urbanizzati. E' servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dall'autostrada A30 Caserta-Roma. Nelle vicinanze dell'immobile è presente la stazione ferroviaria e/o Circumvesuviana della città di Sarno. Le zone circostanti sono a densità abitativa e per lo più a carattere residenziali e commerciali/artigianali. L'appartamento si sviluppa su di un unico livello, in piano primo, accessibile dall'androne comune, ubicato al piano terra, unico immobile su pianerottolo. L'immobile, ad oggi, si presenta: (con altezza utile interna h=2.70m) - composto da soggiorno, cucina, corridoio, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, n. 2 balconi sul lato Sud-Ovest e sul lato Sud-Est e n. 2 verande in mediocri condizioni di manutenzione. L'appartamento occupa una Superficie utile residenziale pari a $S_U = 148,62$ mq, una Superficie lorda residenziale pari a $S_L = 164,10$ mq, una Superficie non residenziale pari a $S_{NR} = 14,52$ mq (balconi); Il tutto avente una Superficie Commerciale, determinata dalla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i \quad \text{dove}$$

S_L : Superficie Lorda A_i : Superfici degli accessori x_i : Coefficienti di ragguaglio

- Balconi $x_i = 0,25$

Pertanto si ottiene: $S_c = 164,10 + 0.25*14,52 = 167,73$ mq

Infine in riferimento agli impianti esistenti il sottoscritto non ha reperito alcuna dichiarazione di rispondenza alle leggi vigenti, né tantomeno dell'esistenza dell'attestato di





prestazione energetica APE. Il sottoscritto, pertanto, ritiene quantizzare come segue:

- Adeguamento/Verifica impianti €. 2.000,00
- Acquisizione/Redazione APE €. 250,00





LOTTO 6 - Depositi e stalle – Piano terra

Foglio 30 - Particella 2472 - sub. 2 (Depositi)

Foglio 30 - Particella 2473 - sub. 3 (Stalle)

I depositi e le stalle sono ubicati in zona periferica del Comune di Sarno (SA), alla Via Fraina, n. 41. La zona è da considerarsi buona, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione residenziale, posti all'interno di nuclei urbanizzati. E' servita, nelle vicinanze, dai più importanti servizi principali ed attività commerciali. La viabilità della stessa è da considerarsi buona per il servizio da linee di trasporto pubblico e per la breve distanza dall'autostrada A30 Caserta-Roma. Nelle vicinanze dell'immobile è presente la stazione ferroviaria e/o Circumvesuviana della città di Sarno. Le zone circostanti sono a densità abitativa e per lo più a carattere residenziali e commerciali/artigianali. Ai depositi si accede, dalla via Fraina civ. 41, mediante un cancello carrabile, passando attraverso la corte comune della particella 1347 (sub 1) si perviene ai vari immobili costituenti il lotto. Procedendo da sud verso nord, si incontrano dapprima i tre depositi, Deposito 1, Deposito 2 e Deposito 3 (cfr. allegati grafici) che presentano delimitazioni perimetrali in blocchi di calcestruzzo e copertura con struttura in acciaio e pannelli coibentati. Ancora, procedendo verso Nord, si incontra il primo "blocco stalle", composta da n. 7 ricoveri per animali, ubicato nella parte immediatamente a monte dei depositi. Subito a monte di questo primo blocco, sono presenti due ulteriori immobili. Un primo immobile, adibito ad ufficio, è ubicato sul lato Nord e risulta composto da ufficio, bagno, accessibile direttamente dall'ufficio, e un ulteriore bagno accessibile direttamente dall'esterno. Appena accanto a questo immobile è presente una casetta con struttura in legno. Il secondo "blocco di stalle", ubicata sul confine, nella parte Nord-Est, è composta anch'essa da n. 7 ricoveri per animali, con la presenza immediatamente a monte di una tettoia con struttura in acciaio delimitata sia superiormente che lateralmente mediante pannelli in lamiera coibentata. L'interno corpo di fabbrica occupa una Superficie utile pari a $S_u = 525,42 \text{ mq}$, una Superficie lorda pari a $S_L = 579,01 \text{ mq}$; Il tutto avente una Superficie Commerciale, determinata dalla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei





muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula: $S_C = S_L + x_i A_i$

Nel caso in esame la superficie Commerciale è pari alla Superficie lorda, pertanto si ha:

$$S_c = 579,01 \text{ mq}$$



Il lotto di terreno ove sorgono tali manufatti risulta allo stato attuale individuato in mappa castale nel N.C.T. del Comune di Sarno (SA) al:

- *Foglio 30 – Particella 2783 – Ente Urbano – Are 17,24*

Infine in riferimento agli impianti esistenti il sottoscritto non ha reperito alcuna dichiarazione di rispondenza alle leggi vigenti, né tantomeno dell'esistenza dell'attestato di prestazione energetica APE talaltro non dovuto. Il sottoscritto, pertanto, ritiene quantizzare come segue:

- *Adeguamento/Verifica impianti € 2.000,00*









QUESITO - 3 -

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO 1

APPARTAMENTO in piano secondo - censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno (SA)
al: Foglio 20 - P.lla 5546 - Sub 4 - Cat. A/4 - Cl. 3 - Cons. 2,5 vani - S.C. 62 mq - R.C.E. 142,03

Il bene pignorato consiste in un appartamento pervenuto ai debitori con:

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS....nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di rinuncia all'usufrutto del 13/02/2006 - Rep.n. 12454 - Notaio Napolitano Eleonora di San Valentino Torio (SA) trascritto il 03/11/2006 ai nn. 58622/35680 da potere del signorOMISSIS....nato a Sarno il 18/10/1919.
- Atto di donazione accettata del 15/09/1983 - Rep.n.1183 - Notaio Maria Cutolo di Sarno - trascritto il 23/09/1983 ai nn. 23359/19966”.

Si precisa però che per il LOTTO 1 sono presenti:

- *Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.) del 06/12/2016 in notar Santomauro Gerardo di Benevento rep. 5930/6410 contro i sigg.OMISSIS.....,OMISSIS.....,OMISSIS.....;*
- *Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela del 09/01/2018 in notar Restaino Luca di Giffoni Valle Piana rep. N. 10750 a favore della societàOMISSIS.... con sede in Benevento e contro i signoriOMISSIS.....OMISSIS.....OMISSIS.....,*





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	20	5546	4			A/4	3	2,5 vani	Totale: 62 m ² Totale escluse aree scoperte*: 58 m ²	Euro 142,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PAOLO FALCIANI piano: 2;										
Notifica		6763/1998		Partita		1002239		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I438 - Sezione - Foglio 20 - Particella 5546

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	20	5546	4			A/4	3	2,5 vani		Euro 142,03 L. 275.000	VARIAZIONE del 19/12/1992 in atti dal 17/12/1998 VAR. DI DEST. PER SOPRAELEVAZIONE (n. 336.1/1992)
Indirizzo		VIA PAOLO FALCIANI piano: 2;										
Notifica		6763/1998		Partita		1002239		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 13/10/2006



Tale bene - censito in catasto fabbricato - fan parte di un fabbricato residenziale costruito su un lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Sarno (SA) al:

Foglio 20 – P.lla 5546 – Qualità Ente Urbano – S.C. 341 mq

Area di enti urbani e promiscui dal 15/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	20	5546		-	ENTE URBANO	03 41				VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/04/1983 protocollo n. SA0071338 in atti dal 15/02/2008 T. M. N.550/83 (n. 618.1/2008)
Notifica				Partita		1				

Annotationi variata la qualità con t.m.n.550/83-comprende il n.2672

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 20 particella 2672

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune I438 - Sezione - SezUrb - Foglio 20 - Particella 5546

Situazione dell'Immobile dal 30/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	20	5546		-	SEMIN IRRIG	1 02 71		Euro 10,36	Euro 3,50	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2004 protocollo n. SA0531642 in atti dal 30/12/2004 (n. 112564.1/2004)	
Notifica				Partita							
Annotationi		geometria da verificare									

_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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

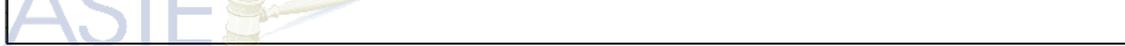


Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

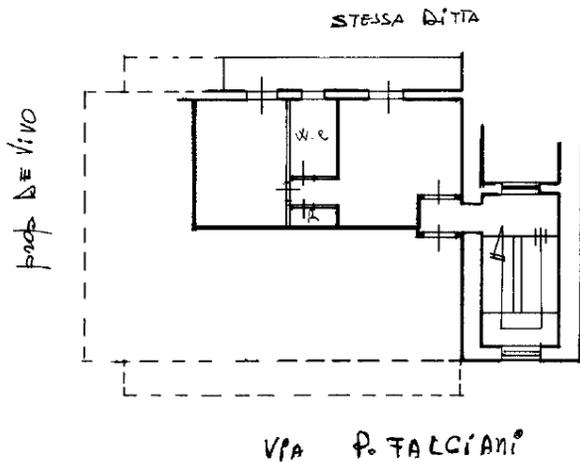
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	20	5546		-	SEMIN IRRIG 1	02 71		Dominicale Euro 10,36 L. 20.054	Agrario Euro 3,50 L. 6.775	Impianto meccanografico del 30/11/1974
Notifica						Partita	5577			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico



A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali non hanno subito variazioni e sono stati idonei all'identificazione del bene. Però, da un'attenta analisi sia della planimetria catastale attuale che della situazione reale dei luoghi sono emerse delle difformità. Infatti, ritroviamo una leggera variazione nella distribuzione degli ambienti dovuta alla realizzazione di un angolo cottura all'interno del soggiorno oltre che alla presenza di una veranda sul lato destro del balcone, a parziale chiusura dello stesso. Per l'eliminazione di tali difformità, il sottoscritto non può escludere l'aspetto urbanistico. Per l'eliminazione delle difformità - solo catastali - basta presentare una pratica DOCFA i cui costi si quantizzano in €. 800,00 (ottocento/00); mentre per le eliminazioni delle difformità urbanistiche bisogna considerare il ripristino dello stato dei luoghi i cui costi si quantizzano in €. 5.000,00 (cinquemila/00).



planimetria catastale



planimetria stato dei luoghi





LOTTO 2

APPARTAMENTO in piano primo - censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno (SA) al:
Foglio 20 – P.lla 5546 – Sub 6 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 2,5 vani - S.C. 59 mq - R.C.€. 142,03

Il bene pignorato consiste in un appartamento pervenuto ai debitori con:

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS.... nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di rinuncia all'usufrutto del 13/02/2006 - Rep.n. 12454 - Notaio Napolitano Eleonora di San Valentino Torio (SA) trascritto il 03/11/2006 ai nn. 58622/35680 da potere del signorOMISSIS....nato a Sarno il 18/10/1919.
- Atto di donazione accettata del 15/09/1983 - Rep.n.1183 - Notaio Maria Cutolo di Sarno - trascritto il 23/09/1983 ai nn. 23359/19966”.

Si precisa però che per il LOTTO 2 sono presenti:

- *Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.) del 06/12/2016 in notar Santomauro Gerardo di Benevento rep. 5930/6410 contro i sigg.OMISSIS.....OMISSIS.....OMISSIS.....;*
- *Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela del 09/01/2018 in notar Restaino Luca di Giffoni Valle Piana rep. N. 10750 a favore della societàOMISSIS..... con sede in Benevento e contro i signoriOMISSIS.....OMISSIS.....OMISSIS.....*





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



INTESTATI

1	D' AMBROSIO Maria nata a SARNO il 04/09/1952	DMBMRA52P44I438F*	(1) Proprieta' per 1/3
2	DE FILIPPO Leonardo nato a SARNO il 11/09/1980	DFLLRD80P11I438W*	(1) Proprieta' per 1/3
3	DE FILIPPO Mariangela nata a SARNO il 01/02/1975	DFLMNG75B41I438P*	(1) Proprieta' per 1/3

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	20	5546	6			A/4	3	2,5 vani	Totale: 59 m ² Totale escluse aree scoperte*: 55 m ²	Euro 142,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in virtua dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PAOLO FALCIANI piano: 1;										
Notifica		6763/1998		Partita		1002239		Mod.58				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1438 - Sezione - Foglio 20 - Particella 5546

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	20	5546	6			A/4	3	2,5 vani		Euro 142,03 L. 275.000	VARIAZIONE del 19/12/1992 in atti dal 17/12/1998 VAR. DI DEST. PER SOPRAELEVAZIONE (n. 336 1/1992)
Indirizzo		VIA PAOLO FALCIANI piano: 1;										
Notifica		6763/1998		Partita		1002239		Mod.58				

Situazione degli intestati dal 15/04/2012



Tale bene - censito in catasto fabbricato - fan parte di un fabbricato residenziale costruito su un lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Sarno (SA) al:

Foglio 20 – P.Ila 5546 – Qualità Ente Urbano – S.C. 341 mq

Area di enti urbani e promiscui dal 15/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	20	5546		ha aee ca 03 41							VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/04/1983 protocollo n. SA0071338 in atti dal 15/02/2008 T. M. N.550/83 (n. 618.1/2008)
Notifica		Partita 1									
Annotazioni		variata la qualita' con t.m.n.550/83-comprende il n.2672									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 20 particella 2672

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune 1438 - Sezione - Sez'Urb - Foglio 20 - Particella 5546

Situazione dell'Immobile dal 30/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	20	5546		ha aee ca 02 71			Euro 10,36	Euro 3,50			VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2004 protocollo n. SA0531642 in atti dal 30/12/2004 (n. 112564.1/2004)
Notifica		Partita									
Annotazioni		geometria da verificare									

_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

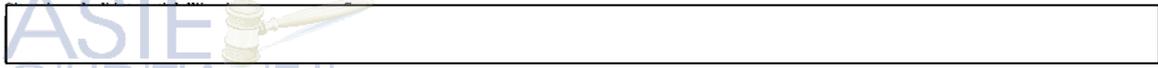
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



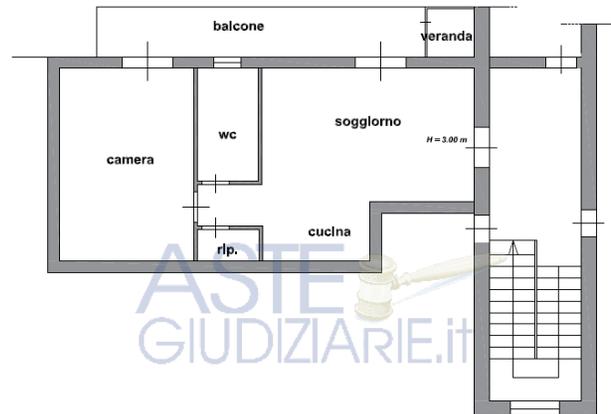
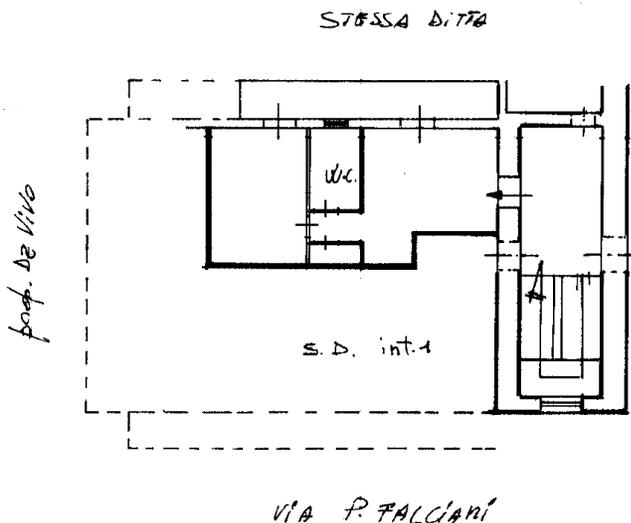
Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale Euro 10,36 L. 20.054		Agrario Euro 3,50 L. 6.775
1	20	5546		-	SEMIN IRRIG 1	02 71				Impianto meccanografico del 30/11/1974
Notifica						Partita	5577			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali non hanno subito variazioni e sono stati idonei all'identificazione del bene. Però, da un'attenta analisi sia della planimetria catastale attuale che della situazione reale dei luoghi sono emerse delle piccole difformità. Infatti si è riscontrata la presenza di una veranda sul lato destro del balcone. Per le eliminazioni di tali difformità, il sottoscritto non può escludere l'aspetto urbanistico, per le quali bisogna considerare il ripristino dello stato dei luoghi, mediante demolizione della veranda, i cui costi si quantizzano in €. 5.000,00 (cinquemila/00).



ASTE GIUDIZIARIE.IT
planimetria catastale

planimetria stato dei luoghi



LOTTO 3

NEGOZIO in piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno (SA) al:

Foglio 20 – P.Illa 5546 – Sub 8 – Cat. C/1 – Cl. 8 – Cons. 104 mq - S.C.122 mq - R.C.€. 1450,21

Il bene pignorato consiste in un appartamento pervenuto ai debitori con:

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS....nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di rinuncia all'usufrutto del 13/02/2006 - Rep.n. 12454 - Notaio Napolitano Eleonora di San Valentino Torio (SA) trascritto il 03/11/2006 ai nn. 58622/35680 da potere del signorOMISSIS.... nato a Sarno il 18/10/1919.
- Atto di donazione accettata del 15/09/1983 - Rep.n.1183 - Notaio Maria Cutolo di Sarno - trascritto il 23/09/1983 ai nn. 23359/19966”.

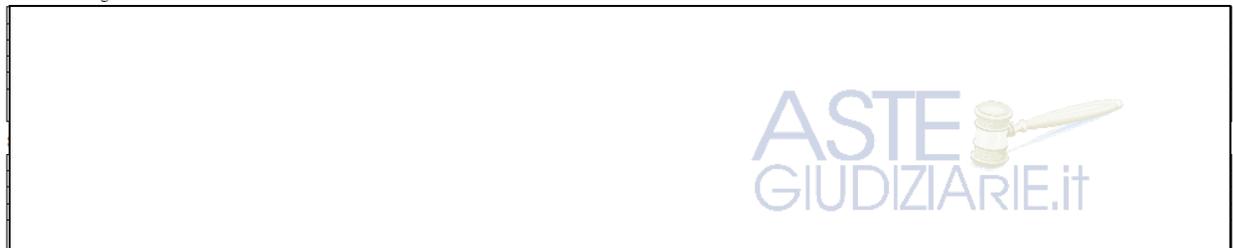
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		20	5546	1			C/1	4	48 m ²		Euro 364,41 L. 705.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA PAOLO FALCIANI n. 74 n. 76 piano: T.										
Notifica		-		Partita		3908		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

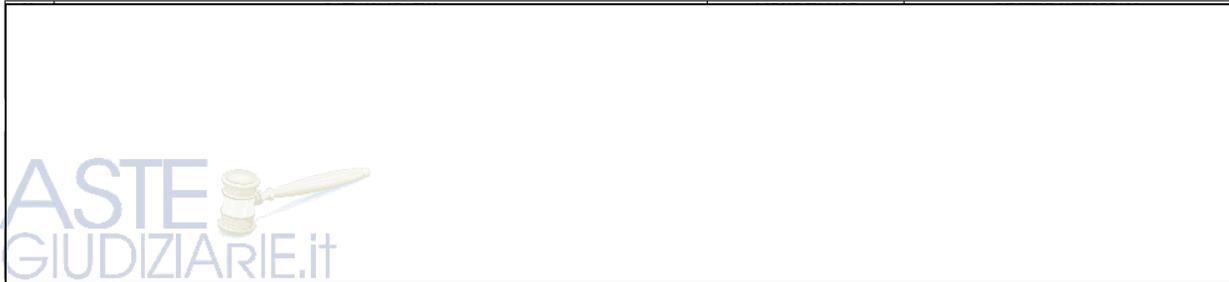
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		20	5546	1			C/1	4	48 m ²		L. 739	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA PAOLO FALCIANI n. 74 n. 76 piano: T.										
Notifica		-		Partita		3908		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 13/10/2006





Situazione degli intestati dal 13/01/2006



Tale bene - censito in catasto fabbricato - fa parte di un fabbricato residenziale costruito su un lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Sarno (SA) al:

Foglio 20 – P.lla 5546 – Qualità Ente Urbano – S.C. 341 mq

Area di enti urbani e promiscui dal 15/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	20	5546		-	ENTE URBANO	ha are ca 03 41		Dominicale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/04/1983 protocollo n. SA0071338 in atti dal 15/02/2008 T. M. N.550/83 (n. 618.1/2008)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		variata la qualità con t.m.n.550/83-comprende il n.2672								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 20 particella 2672

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune I438 - Sezione - SezUrb - Foglio 20 - Particella 5546

Situazione dell'Immobile dal 30/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	20	5546		-	SEMIN IRRIG 1	ha are ca 02 71		Dominicale Euro 10,36	Agrario Euro 3,50	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2004 protocollo n. SA0531642 in atti dal 30/12/2004 (n. 112564.1/2004)
Notifica				Partita						
Annotazioni		geometria da verificare								

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	20	5546		-	SEMIN IRRIG 1	ha are ca 02 71		Dominicale Euro 10,36 L. 20.054	Agrario Euro 3,50 L. 6.775	Impianto meccanografico del 30/11/1974
Notifica				Partita		5577				

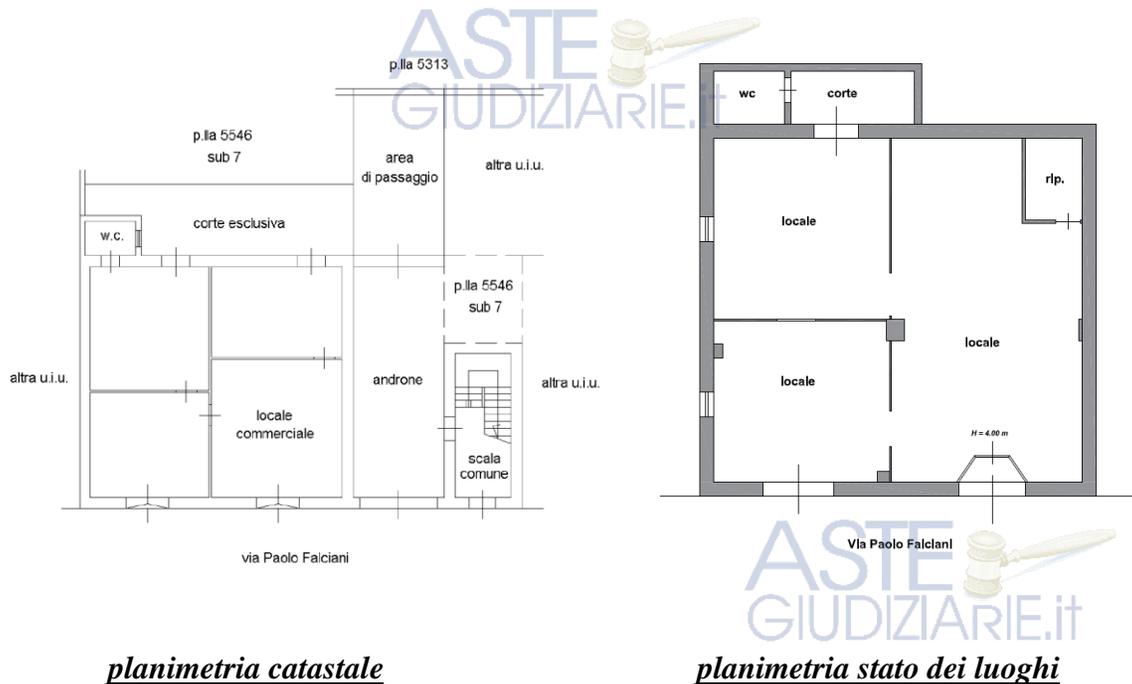
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali, mentre nel



negozio di acquisto il subalterno risulta presente come subalterno 1. I dati identificativi catastali hanno subito nel tempo le variazioni sopra riportate e sono stati idonei all'identificazione del bene. Però, da un'attenta analisi sia della planimetria catastale attuale che della situazione reale dei luoghi sono emerse delle difformità. Infatti, ritroviamo una leggera variazione nella distribuzione degli ambienti dovuta alla demolizione di un tramezzo, alla presenza di un ripostiglio all'interno del locale nonché alla chiusura e alla riduzione della corte esclusiva presente nella parte posteriore del negozio con realizzazione di locale wc (senza titolo edilizio). Per le eliminazioni di tali difformità, il sottoscritto non può escludere l'aspetto urbanistico. Per l'eliminazione delle difformità - solo catastali - basta presentare una pratica DOCFA i cui costi si quantizzano in €. 800,00 (ottocento/00); mentre per le eliminazioni delle difformità urbanistiche bisogna considerare il ripristino dello stato dei luoghi e/o SCIA in sanatoria i cui costi si quantizzano in €. 10.000,00 (diecimila/00).





LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE in piano terra censito in N.C.E.U. del Comune di Sarno al:
Foglio 30 – P.Illa 1347 – Sub 4 – Cat. D/8 - R.C.€ 2160,00 – P.T.

Il bene pignorato consiste in un locale commerciale pervenuto ai debitori con:

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS....nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di accettazione espressa di eredità del 15/14/2009 - Rep.n.18479 – Notaio Califano Paolo di Salerno
- Atto di accettazione tacita di eredità del 21/05/2009 - Rep.n.9543 – Notaio Coppa Francesco di Montesano sulla Marcellana (SA)
- Atto di Donazione accettata del 12/12/1979 Notaio Giovanni Battista Laudisio di Sarno (SA) - trascritto il 28/12/1979 ai nn. 30735/27000”.



INTESTATI

--

Unità immobiliare dal 07/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	1347	4			D/S				Euro 2.160,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2015 protocollo n. SA0115695 in atti del 07/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 50340.1/2015)	
Indirizzo VIA NUOVA LAVORATE n. 173 piano: T; effettuata con prot. n. SA0017333/2010 del 14/01/10													
Notifica										Partita	-	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I438 - Sezione - Foglio 30 - Particella 1347

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	1347	4			D/S				Euro 2.160,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2010 protocollo n. SA0013338 in atti del 12/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1024.1/2010)	
Indirizzo VIA LAVORATE NUOVA n. 173 piano: T; effettuata con prot. n. SA0017333/2010 del 14/01/10													
Notifica										Partita	-	Mod.58	-





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2009

Fine

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	1347	4			D/8				Euro 2.028,00	VARIAZIONE del 15/01/2009 protocollo n. SA0018709 in atti dal 15/01/2009 CAMBIO DESTINAZ. E RISTRUTTURAZIONE (n. 2350.1/2009)
Indirizzo		. VIA LAVORATE NUOVA n. 173 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 15/01/2009



Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 30 particella 1347 subalterno 2
- foglio 30 particella 1347 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Tale bene - censito in catasto fabbricato - fan parte di un complesso costruito su un lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Sarno (SA) al:

Foglio 20 – P.lla 1347 – Qualità Ente Urbano – S.C. 689 mq

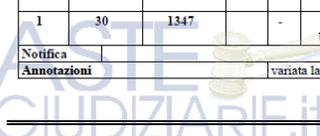
Area di enti urbani e promiscui dal 11/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	30	1347		-	ENTE URBANO	06 89				TIPO MAPPALE del 01/04/1993 protocollo n. 198654 in atti dal 11/04/2003 T. M. 3966/93 (n. 25657.1/1993)
Notifica		Partita 1								
Annotazioni		variata la qualita' per t.m.								

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune I438 - Sezione - SezUrb - Foglio 30 - Particella 1347

Area di enti urbani e promiscui dal 10/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	30	1347		-	ENTE URBANO	06 89				TIPO MAPPALE del 01/01/1988 protocollo n. 197556 in atti dal 10/04/2003 T. M. 94/88 (n. 2967.1/1993)
Notifica		Partita 1								
Annotazioni		variata la qualita' per t.m.								



_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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

Firmato Da: PADOVANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7ee75d

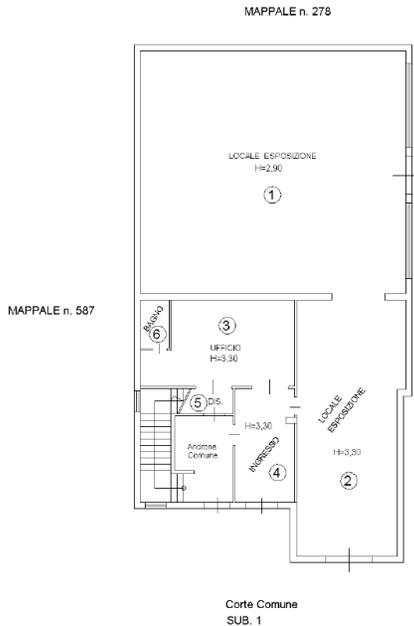




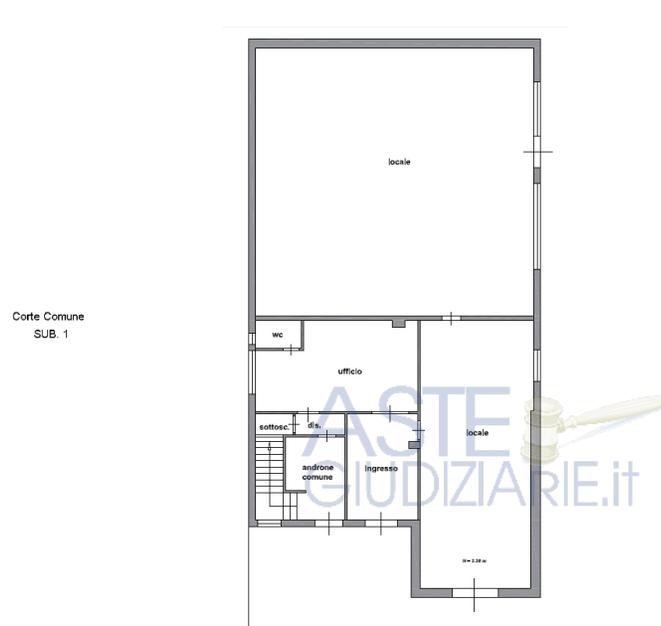
Situazione degli intestati dal 12/12/1979



A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali. Nel negozio di acquisto (successione) sono riportati i subalterni 2 e 3, che hanno successivamente generato il subalterno 4 attuale. I dati identificativi catastali hanno quindi subito nel tempo le variazioni sopra riportate e sono stati idonei all'identificazione del bene. Però, da un'attenta analisi sia della planimetria catastale attuale che della situazione reale dei luoghi sono emerse delle difformità. Infatti, ritroviamo una diversa conformazione planimetrica del bagno ubicato all'interno dell'ufficio, dotato di una finestra in corrispondenza della parete Nord-Ovest, nonché la presenza nell'ufficio di una finestra ubicata sempre nella parete Nord-Ovest. Pertanto per l'eliminazione delle difformità - solo catastali - basta presentare una pratica DOCFA i cui costi si quantizzano in €. 1000,00 (mille/00).



planimetria catastale



planimetria stato dei luoghi





LOTTO 5

APPARTAMENTO in piano primo censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno al:
Foglio 30 – P.lla 1347 – Sub 5 – Cat. A/2 – Cl. 5 – Sup. Cat. 196 mq - R.C.E. 943,82

Il bene pignorato consiste in un appartamento pervenuto ai debitori con:

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS....nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di accettazione espressa di eredità del 15/14/2009 - Rep.n.18479 – Notaio Califano Paolo di Salerno
- Atto di accettazione tacita di eredità del 21/05/2009 - Rep.n.9543 – Notaio Coppa Francesco di Montesano sulla Marcellana (SA)
- Atto di Donazione accettata del 12/12/1979 Notaio Giovanni Battista Laudisio di Sarno (SA) - trascritto il 28/12/1979 ai nn. 30735/27000”.



INTESTATI

--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		30	1347	5			A/2	5	8,5 vani	Totale: 196 m ² Totale escluse aree scoperte** : 191 m ²	Euro 943,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NUOVA LAVORATE n. 173 piano: 1;										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1438 - Sezione - Foglio 30 - Particella 1347

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		30	1347	5			A/2	5	8,5 vani		Euro 943,82	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2015 protocollo n° SA0115696 in atti dal 07/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 50341.1/2015)
Indirizzo		VIA NUOVA LAVORATE n. 173 piano: 1;										





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	30	1347	5			A/2	5	8,5 vani		Euro 943,82	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2010 protocollo n. SA0013338 in atti dal 12/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1024.1/2010)
Indirizzo : VIA LAVORATE NUOVA n. 173 piano: 1;												
Notifica in corso												
Annotazioni : di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	30	1347	5			A/3	1	8,5 vani		Euro 680,43	VARIAZIONE del 15/01/2009 protocollo n. SA0018709 in atti dal 15/01/2009 CAMBIO DESTINAZ. E RISTRUTTURAZIONE (n. 2350.1/2009)
Indirizzo : VIA LAVORATE NUOVA n. 173 piano: 1;												
Annotazioni : classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 15/01/2009

--

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 30 particella 1347 subalterno 2
- foglio 30 particella 1347 subalterno 3

Tale bene - censito in catasto fabbricato - fa parte di un fabbricato costruito su un lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Sarno (SA) al:

Foglio 20 – P.lla 1347 – Qualità Ente Urbano – S.C. 689 mq

Area di enti urbani e promiscui dal 11/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz 06 89	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	30	1347		-	ENTE URBANO					TIPO MAPPALE del 01/04/1993 protocollo n. 198654 in atti dal 11/04/2003 T. M. 3966/93 (n. 25657.1/1993)
Notifica : variata la qualita' per t.m.										
Annotazioni : variata la qualita' per t.m.										

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune I438 - Sezione - SezUrb - Foglio 30 - Particella 1347

Area di enti urbani e promiscui dal 10/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz 06 89	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	30	1347		-	ENTE URBANO					TIPO MAPPALE del 01/01/1988 protocollo n. 197556 in atti dal 10/04/2003 T. M. 94/88 (n. 2967.1/1993)
Notifica : variata la qualita' per t.m.										
Annotazioni : variata la qualita' per t.m.										

Situazione degli intestati dal 12/12/1979

--

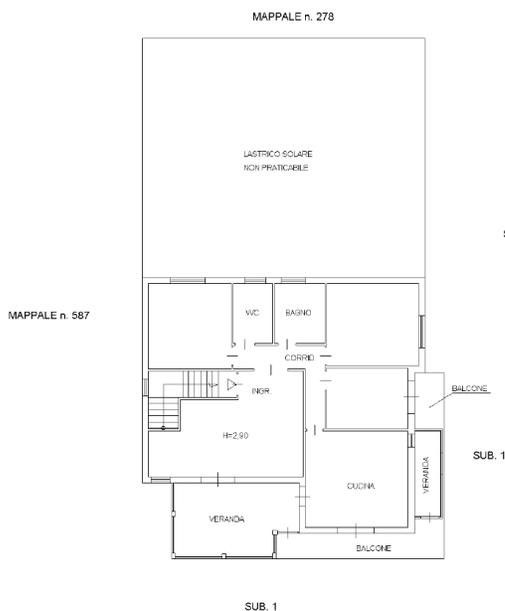


Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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



A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali. Nella Denuncia di Successione n. 57 del 10/08/1998 sono riportati i subalterni 2 e 3, che hanno successivamente generato il subalterno 5 attuale. I dati identificativi catastali hanno quindi subito nel tempo le variazioni sopra riportate e sono stati idonei all'identificazione del bene. Da un'attenta analisi sia della planimetria catastale attuale che della situazione reale dei luoghi sono emerse delle difformità. Infatti, ritroviamo una variazione nella distribuzione degli ambienti dovuta ad una diversa distribuzione planimetrica di un bagno, del corridoio e della camera da letto immediatamente adiacente. Il sottoscritto però non può escludere l'aspetto urbanistico dove si evince oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una parziale chiusura a veranda del balcone ubicato sul lato Sud-Est dell'appartamento e della chiusura a veranda del terrazzo ubicato sul lato Sud-Ovest dell'appartamento. Pertanto per l'eliminazione delle difformità - solo catastali - basta presentare una pratica DOCFA i cui costi si quantizzano in €. 800,00 (ottocento/00); mentre per le eliminazioni delle difformità urbanistiche bisogna considerare il ripristino dello stato dei luoghi i cui costi si quantizzano in €. 15.000,00 (quindicimila/00).



planimetria catastale



planimetria stato dei luoghi



LOTTO 6

DEPOSITO in piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno al:

Foglio 30 – P.Illa 2472 – Sub 2 – Cat. C/2 – Cl. 5 – Sup. Cat. 324 mq – R.C.€. 458,61

STALLE in piano terra censite nel N.C.E.U. del Comune di Sarno (SA) al

Foglio 30 – P.Illa 2472 – Sub 3 – Cat. C/6 – Cl. 5 – Sup. Cat. 228 mq – R.C.€. 368,96

I beni pignorati consistono in depositi e stalle pervenute ai debitori con:

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS....nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di accettazione espressa di eredità del 15/14/2009 - Rep.n.18479 – Notaio Califano Paolo di Salerno
- Atto di accettazione tacita di eredità del 21/05/2009 - Rep.n.9543 – Notaio Coppa Francesco di Montesano sulla Marcellana (SA)
- Atto di Donazione accettata del 12/12/1979 Notaio Giovanni Battista Laudisio di Sarno (SA) - trascritto il 28/12/1979 ai nn. 30735/27000”.

INTESTATI

--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	2472	2			C/2	5	296 m ²	Totale: 324 m ²	Euro 458,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NUOVA LAVORATE SNC piano: T.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	2472	2			C/2	5	296 m ²		Euro 458,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2015 protocollo n. SA0115816 ai atti del 07/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 50461.1/2015)
Indirizzo		VIA NUOVA LAVORATE SNC piano: T.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										



_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
1ª SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E. : n° 143/2019



Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	30	2472	2	Cens.	Zona	C/2	5	296 m ²	Catastale	Euro 458,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2011 protocollo n. SA0434408 in atti dal 04/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37188 1/2011)
Indirizzo		VIA LAVORATE NUOVA SNC piano: T.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	30	2472	2	Cens.	Zona	C/2	5	296 m ²	Catastale	Euro 458,61	COSTITUZIONE del 05/10/2010 protocollo n. SA0498879 in atti dal 05/10/2010 COSTITUZIONE (n. 9149 1/2010)
Indirizzo		VIA LAVORATE NUOVA SNC piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 15/04/2012

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	30	2472	3	Cens.	Zona	C/6	5	188 m ²	Totale: 228 m ²	Euro 368,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NUOVA LAVORATE SNC piano: T.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	30	2472	3	Cens.	Zona	C/6	5	188 m ²		Euro 368,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2015 protocollo n. SA0115817 in atti dal 07/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 50462 1/2015)
Indirizzo		VIA NUOVA LAVORATE SNC piano: T.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	30	2472	3	Cens.	Zona	C/6	5	188 m ²	Catastale	Euro 368,96	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2011 protocollo n. SA0434408 in atti dal 04/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37188 1/2011)
Indirizzo		VIA LAVORATE NUOVA SNC piano: T.										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	30	2472	3	Cens.	Zona	C/6	5	188 m ²	Catastale	Euro 368,96	COSTITUZIONE del 05/10/2010 protocollo n. SA0498879 in atti dal 05/10/2010 COSTITUZIONE (n. 9149 1/2010)
Indirizzo		VIA LAVORATE NUOVA SNC piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 15/04/2012

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

_ Studio tecnico - Ing. Giuseppe Padovano - Via A. Tortora 38 - 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 - cell. 320/4404089 - e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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

Firmato Da: PADOVANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7ee75d



Tali beni sono stati costruiti su un lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Sarno (SA) al:

Foglio 30 – P.Ila 2472 – Qualità Ente Urbano – S.C. 0.00 mq

allo stato attuale individuato in mappa castale al:

Foglio 30 – Particella 2783 – Ente Urbano – Are 17,24

Area di enti urbani e promiscui dal 31/03/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	30	2783		-	ENTE URBANO	17 24		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 31/03/2017 protocollo n. SA0074024 in atti dal 31/03/2017 presentato il 31/03/2017 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 74024.1/2017)
Notifica					Partita	1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 30 particella 2472

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 03/08/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	30	2472		-	ENTE URBANO	17 24		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 03/08/2010 protocollo n. SA0380483 in atti dal 03/08/2010 presentato il 02/08/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 380483.1/2010)
Notifica					Partita	1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 30 particella 278

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Segue

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 20/06/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	30	278		-	SEMIN IRRIG 1	17 24		Euro 65,89 L. 127.576	Euro 22,26 L. 43.100	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/06/1986 (n. 10979)
Notifica					Partita	170151				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 30 particella 1347

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	30	278		-	SEMIN IRRIG 1	24 13		L. 178.562	L. 60.325	Impianto meccanografico del 30/11/1974
Notifica					Partita	9826				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Numero di mappa soppresso dal 31/03/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²)	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	30	2472		-	SOPPRESSO	ha are ca 00 00				Tipo mappale del 31/03/2017 protocollo n. SA0074024 in atti dal 31/03/2017 presentato il 31/03/2017 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 74024.1/2017)
Notifica						Partita	0			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
 - foglio 30 particella 2783

Area di enti urbani e promiscui dal 03/08/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²)	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	30	2472		-	ENTE URBANO	ha are ca 17 24				Tipo mappale del 03/08/2010 protocollo n. SA0380483 in atti dal 03/08/2010 presentato il 02/08/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 380483.1/2010)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 - foglio 30 particella 278

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 20/06/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²)	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	30	278		-	SEMIN IRRIG 1	ha are ca 17 24		Dominicale Euro 65,89 L. 127,576	Agrario Euro 22,26 L. 43,100	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/06/1986 (n. 10979)
Notifica						Partita	170151			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - foglio 30 particella 1347

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²)	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	30	278		-	SEMIN IRRIG 1	ha are ca 24 13		L. 178.562	L. 60.325	Impianto meccanografico del 30/11/1974
Notifica						Partita	9826			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/12/1979



_ Studio tecnico - Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 - 84016 Pagani (SA) _
 tel/fax 081/515 55 35 - cell. 320/4404089 - e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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



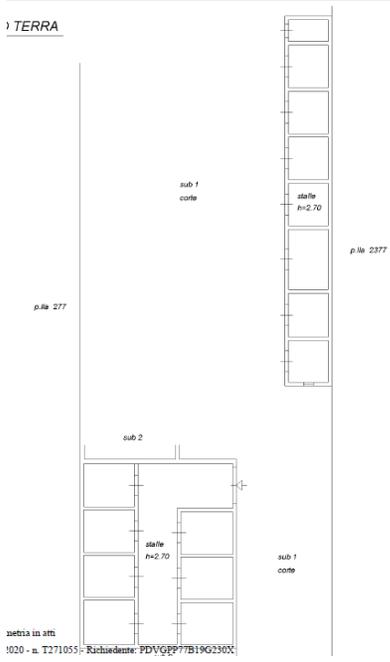
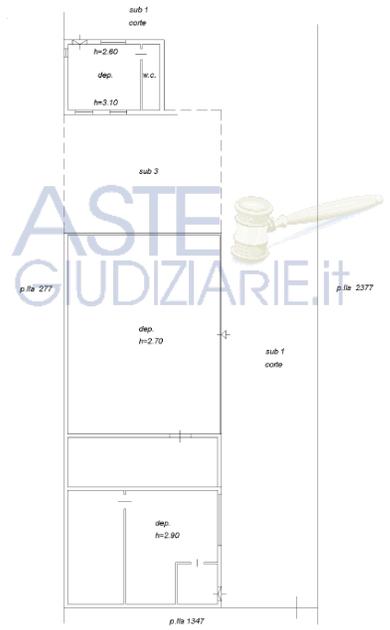
A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali. Nel negozio di acquisto viene riportata la particella 1347 foglio 30 dando origine alla particella 278 foglio 30 da cui la particella 2472 del foglio 30, tra l'atra soppressa dando costituzione alla particella 2783. I dati identificativi catastali seppur hanno subito variazioni, sono stati idonei all'identificazione del bene.

Però, da un'attenta analisi sia della planimetria catastale attuale che della situazione reale dei luoghi sono emerse delle difformità. Il deposito posto sul lato Nord (cfr. Grafici di rilievo) risulta trasformato in ufficio, con la suddivisione del w.c indicato sulla planimetria catastale, in due distinti w.c., di cui uno accessibile direttamente dell'ufficio ed un altro accessibile direttamente dalla corte esterna.

Inoltre, immediatamente al lato dell'ufficio è stata posizionata una piccola casetta in legno, non riportata nella planimetria catastale. Inoltre all'interno del primo "blocco stalla" si è riscontrata la chiusura della porta di collegamento alla stalla stessa con l'apertura di un vano di collegamento con il Deposito 3 e di una finestra sul lato Nord-Ovest. Si è inoltre riscontrata la presenza di una tettoia, immediatamente a monte del secondo "blocco stalla" delimitata sia superiormente che lateralmente mediante pannelli in lamiera coibentata.

Per le eliminazioni di tali difformità, il sottoscritto non può escludere l'aspetto urbanistico, risultando tali manufatti privi di legittimità urbanistica.

Pertanto per l'eliminazione delle difformità - solo catastali - basta presentare una pratica PREGEO e una pratica DOCFA i cui costi si quantizzano in €. 3.000,00 (tremila/00), mentre per le eliminazioni delle difformità urbanistiche bisogna considerare il ripristino dello stato dei luoghi in quanto gli immobili risultano privi di legittimità urbanistica i cui costi si quantizzano in €. 40.000,00 (quarantamila/00).



planimetria catastale



planimetria stato dei luoghi





QUESITO - 4 -

Procedere alla descrizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 1								
Quota pignorata	100% - PIENA PROPRIETA'							
Tipologia	APPARTAMENTO PIANO SECONDO							
Ubicazione	Sarno (SA) – Via P. Falciani, 78							
Descrizione	Appartamento posto al piano secondo composto da soggiorno-cucina, camera da letto, w.c. e ripostiglio oltre ad un balcone sul lato Sud-Ovest (che è stato parzialmente chiuso mediante la realizzazione di una veranda) in mediocri condizioni di manutenzione. L'appartamento occupa una Superficie utile residenziale pari a $S_U = 53,00$ mq, una Superficie lorda residenziale pari a $S_L = 59,13$ mq, una Superficie utile non residenziale pari a $S_{NR} = 12,60$ mq (balconi); Il tutto per una Superficie Commerciale pari a: $S_C = 62,28$ mq							
Dati catastali:	N.C.E.U. DEL COMUNE DI SARNO (SA)							
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rend. Cat.	Piano
	20	5546	4	A/4	3	62 mq	€ 142,03	2
Dati catastali:	IN DITTA CATASTALE:							
	....OMISSIS....Proprieta` per 1/3							
	....OMISSIS.... Proprieta` per 1/3							
Dati catastali:	....OMISSIS.... Proprieta` per 1/3							
Confini	Nord-Ovest con scala condominiale; Nord-Est con altra u.i.u. (P.Ila 5546 – Sub 3); Sud-Est con altra u.i.u. (P.Ila 5546 – Sub 3); Sud-Ovest con altra ditta.							
Titolo di proprietà	Atto di donazione accettata del 15/09/1983 in notar Maria Cutolo di Sarno trascritto il 23/09/1983 ai nn. 23359/19966							
	Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte di ....OMISSIS....							
	Atto di rinuncia all'usufrutto del 13/02/2006 in notar Napolitano Eleonora di San Valentino Torio (SA) rep. N. 12454 trascritto il 03/11/2006 ai nn. 58622/35680 da potere del signor ....OMISSIS....							
	Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.) del 06/12/2016 in notar Santomauro Gerardo di Benevento Rep.n. 5930/6410							
	Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela del 09/01/2018 in notar Restaino Luca di Giffoni Valle Piana Rep.n.10750 a favore della società ....OMISSIS....con sede in Benevento							
Identificazione del bene pignorato	SI	A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali non hanno subito variazioni e sono stati idonei all'identificazione del bene.						
Conformità della costruzione	SI	Richiesta di Concessione Edilizia ai sensi della Legge Nicolazzi (L.n.94/1982) - Prot. U.T. 5679 del 02/06/1983; Successiva variante - Prot. U.T. 2470 del 19/01/1984						
Differmità urbanistiche e/o catastali	SI	Differmità riguardante l'appartamento. Infatti, ritroviamo una leggera variazione nella distribuzione degli ambienti dovuta alla realizzazione di un angolo cottura all'interno del soggiorno oltre che alla presenza di una veranda sul lato destro del balcone, a parziale chiusura dello stesso.						
Interventi gravanti sull'immobile	SI	€ 5.800,00						
Spese condominiali arretrate:	NO							
Stato di occupazione	OCCUPATO DA TERZI SENZA TITOLO							
Valore di vendita del bene:	$V_{LOTTO 1} = € 37.000,00$							



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



LOTTO 2								
Quota pignorata	100% - PIENA PROPRIETA'							
Tipologia	APPARTAMENTO PIANO PRIMO							
Ubicazione	Sarno (SA) – Via P. Falciani, 78							
Descrizione	Appartamento posto al piano primo composto da soggiorno-cucina, camera da letto, w.c. e ripostiglio oltre ad un balcone sul lato Sud-Ovest (che è stato parzialmente chiuso mediante la realizzazione di una veranda) in mediocri condizioni di manutenzione. L'appartamento occupa una Superficie utile residenziale pari a $S_U = 49,59$ mq, una Superficie lorda residenziale pari a $S_L = 52,37$ mq, una Superficie utile non residenziale pari a $S_{NR} = 10,99$ mq (balconi); Il tutto per una Superficie Commerciale pari a: $S_C = 55,12$ mq							
Dati catastali:	N.C.E.U. DEL COMUNE DI SARNO (SA)							
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rend. Cat.	Piano
	20	5546	6	A/4	3	59 mq	€ 142,03	1
Dati catastali:	IN DITTA CATASTALE:							
	....OMISSIS....Proprieta` per 1/3							
	....OMISSIS....Proprieta` per 1/3							
Dati catastali:	....OMISSIS....Proprieta` per 1/3							
Confini	Nord-Ovest con scala condominiale; Nord-Est con altra u.i.u. (P.Ila 5546 – Sub 5); Sud-Est con altra u.i.u. (P.Ila 5546 – Sub 5); Sud-Ovest con altra ditta.							
Titolo di proprietà	Atto di donazione accettata del 15/09/1983 in notar Maria Cutolo di Sarno trascritto il 23/09/1983 ai nn. 23359/19966							
	Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte di ....OMISSIS....							
	Atto di rinuncia all'usufrutto del 13/02/2006 in notar Napolitano Eleonora di San Valentino Torio (SA) rep. N. 12454 trascritto il 03/11/2006 ai nn. 58622/35680 da potere del signor ....OMISSIS....							
	Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.) del 06/12/2016 in notar Santomauro Gerardo di Benevento Rep.n. 5930/6410							
	Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela del 09/01/2018 in notar Restaino Luca di Giffoni Valle Piana Rep.n.10750 a favore della società ....OMISSIS....con sede in Benevento							
Identificazione del bene pignorato	SI	A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali non hanno subito variazioni e sono stati idonei all'identificazione del bene.						
Conformità della costruzione	SI	Richiesta di Concessione Edilizia ai sensi della Legge Nicolazzi (L.n.94/1982) - Prot. U.T. 5679 del 02/06/1983; Successiva variante - Prot. U.T. 2470 del 19/01/1984						
Difficoltà urbanistiche e/o catastali	SI	Difficoltà riguardante l'appartamento: presenza di una veranda sul lato destro del balcone, a parziale chiusura dello stesso.						
Interventi gravanti sull'immobile	SI	€ 5.000,00						
Spese condominiali arretrate:	NO							
Stato di occupazione	LIBERO							
Valore di vendita del bene:	$V_{LOTTO 2} = € 37.000,00$							





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



LOTTO 3								
Quota pignorata	100% - PIENA PROPRIETA'							
Tipologia	NEGOZIO PIANO TERRA							
Ubicazione	Sarno (SA) – Via P. Falciani, 82/84							
Descrizione	Negozio su di un unico livello, piano terra, con accesso direttamente dalla via P. Falciani attraverso due aperture ubicate ai civici 82 e 84. L'immobile, ad oggi, si presenta: composto da tre locali, un ripostiglio ed un w.c. ubicato sul lato Sud-Ovest, con la presenza di una corte esclusiva sempre sul lato Sud-Ovest. Il negozio occupa una Superficie utile totale pari a $S_U = 97,92$ mq ed una Superficie lorda pari a $S_L = 124,46$ mq, una Superficie non residenziale pari a $S_{NR} = 5,25$ mq (corte); Il tutto per una Superficie Commerciale pari a: $S_C = 125,51$ mq							
Dati catastali:	N.C.E.U. DEL COMUNE DI SARNO (SA)							
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rend. Cat.	Piano
	20	5546	8	C/1	8	104 mq	€ 1.405,21	T
Confini	IN DITTA CATASTALE:							
	....OMISSIS....Proprieta` per 1/3							
	....OMISSIS.... Proprieta` per 1/3							
Titolo di proprietà	Nord-Ovest con altra u.i.u. - particella 4897- sub. 8; Nord-Est con Via Paolo Falciani; Sud-Est con altra ditta Sud-Ovest con altra u.i.u. - particella 4897 - sub. 8							
	Atto di donazione accettata del 15/09/1983 in notar Maria Cutolo di Sarno trascritto il 23/09/1983 ai nn. 23359/19966							
	Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte di ....OMISSIS....							
Identificazione del bene pignorato	Atto di rinunzia all'usufrutto del 13/02/2006 in notar Napolitano Eleonora di San Valentino Torio (SA) rep. N. 12454 trascritto il 03/11/2006 ai nn. 58622/35680 da potere del signor ....OMISSIS....							
	SI	A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali non hanno subito variazioni e sono stati idonei all'identificazione del bene.						
	SI	Ante '67 - Richiesta di Concessione Edilizia ai sensi della Legge Nicolazzi (L.n.94/1982) - Prot. U.T. 5679 del 02/06/1983; Successiva variante - Prot. U.T. 2470 del 19/01/1984						
Conformità della costruzione	SI	Ritroviamo una leggera variazione nella distribuzione degli ambienti dovuta alla demolizione di un tramezzo, alla presenza di un ripostiglio all'interno del locale nonché alla chiusura della corte esclusiva presente nella parte posteriore del negozio con realizzazione di un wc senza titolo edilizio.						
Difformità urbanistiche e/o catastali	SI	Ritroviamo una leggera variazione nella distribuzione degli ambienti dovuta alla demolizione di un tramezzo, alla presenza di un ripostiglio all'interno del locale nonché alla chiusura della corte esclusiva presente nella parte posteriore del negozio con realizzazione di un wc senza titolo edilizio.						
Interventi gravanti sull'immobile	SI	€ 10.800,00						
Spese condominiali arretrate:	NO							
Stato di occupazione	OCCUPATO DAL CONDUTTORE							
Valore di vendita del bene:	$V_{LOTTO 3} = € 55.300,00$							





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



LOTTO 4

Quota pignorata	100% - PIENA PROPRIETA'							
Tipologia	LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA							
Ubicazione	Sarno (SA) – Via Fraina, 41							
Descrizione	<p>Locale commerciale - con accesso dalla via Fraina attraverso la corte comune - composto da ingresso, ufficio, disimpegno, w.c. locale esposizione sul lato Sud-Ovest ed altro locale esposizione, nella parte posteriore, accessibile sia dalla corte comune che direttamente dall'altro locale esposizione. L'immobile occupa una Superficie utile pari a $S_U = 242,92$ mq, una Superficie lorda $S_{LT} = 291,84$ mq; Il tutto per una Superficie Commerciale pari a: $S_C = 291,84$ mq</p>							
Dati catastali:	N.C.E.U. DEL COMUNE DI SARNO (SA)							
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rend. Cat.	Piano
	30	1347	4	D/8			€ 2.160,00	T
	IN DITTA CATASTALE: ....OMISSIS....Proprieta` per 1/3 ....OMISSIS....Proprieta` per 1/3 ....OMISSIS.... Proprieta` per 1/3							
Confini	Nord-Est con P.lla 278; Nord-Ovest con P.lla 587; Sud-Est con P.lla 1347- Sub 1 (corte comune); Sud-Ovest con P.lla 134 – Sub 1 (corte comune)							
Titolo di proprietà	Atto di Donazione accettata del 12/12/1979 Notaio Giovanni Battista Laudisio di Sarno (SA) - trascritto il 28/12/1979 ai nn. 30735/27000°.							
	Successione Denuncia n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte di ....OMISSIS....							
	Atto di accettazione espressa di eredità del 15/04/2009 - Rep.n.18479 – Notaio Califano Paolo di Salerno							
	Atto di accettazione tacita di eredità del 21/05/2009 - Rep.n.9543 – Notaio Coppa Francesco di Montesano sulla Marcellana (SA)							
Identificazione del bene pignorato	SI	A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali non hanno subito variazioni e sono stati idonei all'identificazione del bene.						
Conformità della costruzione	SI	1) Concessione edilizia n. 1025 dell'11/01/1979 rilasciata al sig....OMISSIS....; 2) Concessione edilizia in variante n. 1532 del 13/12/1979 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 945 del 30/12/2008						
Diffomità urbanistiche e/o catastali	SI	Si riscontra una diversa conformazione planimetrica del bagno ubicato all'interno dell'ufficio, dotato di una finestra in corrispondenza della parete Nord-Ovest, nonché la presenza nell'ufficio di una finestra ubicata sempre nella parete Nord-Ovest.						
Interventi gravanti sull'immobile	SI	€ 1.000,00						
Spese condominiali arretrate:	NO							
Stato di occupazione	OCCUPATO DALL'ESECUTATO							
Valore di vendita del bene:	Vlotto 4 = € 166.600,00							



Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _

tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



LOTTO 5								
Quota pignorata	100% - PIENA PROPRIETA'							
Tipologia	APPARTAMENTO PIANO PRIMO							
Ubicazione	Sarno (SA) – Via Fraina, 41							
Descrizione	L'appartamento, in piano primo, unico immobile su pianerottolo è composto da soggiorno, cucina, corridoio, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, n. 2 balconi sul lato Sud-Ovest e sul lato Sud-Est e n. 2 verande in mediocri condizioni di manutenzione. L'appartamento occupa una Superficie utile residenziale pari a $S_{UR} = 148,62$ mq, una Superficie lorda residenziale pari a $S_L = 164,10$ mq, una Superficie non residenziale pari a $S_{NR} = 14,52$ mq (balconi). Il tutto per una Superficie Commerciale pari a: $S_C = 167,73$ mq							
Dati catastali:	N.C.E.U. DEL COMUNE DI SARNO (SA)							
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rend. Cat.	Piano
	30	1347	5	A/2	5	196 mq	€ 943,82	1
	IN DITTA CATASTALE: ....OMISSIS....Proprieta` per 1/3....OMISSIS.... Proprieta` per 1/3....OMISSIS.... Proprieta` per 1/3							
Confini	Nord-Est con P.Illa 2783; Nord-Ovest con P.Illa 584; Sud-Est con con P.Illa 1347- Sub 1 (corte comune) Sud-Ovest con P.Illa 1347- Sub 1 (corte comune)							
Titolo di proprietà	Atto di Donazione accettata del 12/12/1979 Notaio Giovanni Battista Laudisio di Sarno (SA) - trascritto il 28/12/1979 ai nn. 30735/27000°.							
	Successione Denuncia n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte di ....OMISSIS....							
	Atto di accettazione espressa di eredità del 15/04/2009 - Rep.n.18479 – Notaio Califano Paolo di Salerno							
	Atto di accettazione tacita di eredità del 21/05/2009 - Rep.n.9543 – Notaio Coppa Francesco di Montesano sulla Marcellana (SA)							
Identificazione del bene pignorato	SI	A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. I dati identificativi catastali non hanno subito variazioni e sono stati idonei all'identificazione del bene.						
Conformità della costruzione	SI	1) Concessione edilizia n. 1025 dell'11/01/1979 rilasciata al sig. ....OMISSIS....; 2) Concessione edilizia in variante n. 1532 del 13/12/1979 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 945 del 30/12/2008						
Differmità urbanistiche e/o catastali	SI	Si riscontra una variazione nella distribuzione degli ambienti dovuta ad una diversa distribuzione planimetrica di un bagno, del corridoio e della camera da letto immediatamente adiacente, una parziale chiusura a veranda del balcone ubicato sul lato Sud-Est dell'appartamento e della chiusura a veranda del terrazzo ubicato sul lato Sud-Ovest dell'appartamento.						
Interventi gravanti sull'immobile	SI	€ 15.800,00						
Spese condominiali arretrate:	NO							
Stato di occupazione	OCCUPATO DALL'ESECUTATO							
Valore di vendita del bene:	$V_{LOTTO 5} = € 104.200,00$							





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



LOTTO 6								
Quota pignorata	100% - PIENA PROPRIETA'							
Tipologia	DEPOSITI E STALLE PIANO TERRA							
Ubicazione	Sarno (SA) – Via Fraina, 41							
Descrizione	<p>Ai depositi si accede, dalla via Fraina civ. 41, mediante un cancello carrabile, passando attraverso la corte comune della particella 1347 (sub 1) si perviene ai vari immobili costituenti il lotto. Procedendo da sud verso nord, si incontrano dapprima tre depositi, che presentano delimitazioni perimetrali in blocchi di calcestruzzo e copertura con struttura in acciaio e pannelli coibentati. Ancora, procedendo verso Nord, si incontra il primo “blocco stalle”, composta da n. 7 ricoveri per animali, ubicato nella parte immediatamente a monte dei depositi. Subito a monte di questo primo blocco, sono presenti due ulteriori immobili. Un primo immobile, adibito ad ufficio, è ubicato sul lato Nord e risulta composto da ufficio, bagno, accessibile direttamente dall’ufficio, e un ulteriore bagno accessibile direttamente dall’esterno. Appena accanto a questo immobile è presente una casetta con struttura in legno. Il secondo “blocco di stalle”, ubicata sul confine, nella parte Nord-Est, è composta anch’essa da n. 7 ricoveri per animali, con la presenza immediatamente a monte di una tettoia con struttura in acciaio delimitata sia superiormente che lateralmente mediante pannelli in lamiera coibentata. L’interno corpo di fabbrica occupa una Superficie utile $S_U = 525,42$ mq, una Superficie lorda pari a $S_L = 579,01$ mq. Il tutto per una Superficie Commerciale pari a: $S_C = 579,01$ mq</p>							
Dati catastali:	N.C.E.U. DEL COMUNE DI SARNO (SA)							
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rend. Cat.	Piano
	30	2472	2	C/2	5	324 mq	€ 458,61	T
	30	2472	3	C/6	5	228 mq	€ 368,96	T
	IN DITTA CATASTALE:							
	....OMISSIS....Proprieta` per 1/3							
	....OMISSIS....Proprieta` per 1/3							
	....OMISSIS.... Proprieta` per 1/3							
Confini	Depositi Sud - Est con P.Ila 2472 - sub. 1 (corte) – P.Ila 2377; Sud - Ovest con P.Ila 1347 – sub 4; Nord - Est con Particella 2472 sub. 3; Nord - Ovest con particella 1573 - 584 Stalle Sud - Est con P.Ila 2377 – 2375 - 279; Sud - Ovest con P.Ila 2472 - sub.2; Nord - Est con Particella 2394 Nord - Ovest con particella 1573							
Titolo di proprietà	Atto di Donazione accettata del 12/12/1979 Notaio Giovanni Battista Laudisio di Sarno (SA) - trascritto il 28/12/1979 ai nn. 30735/27000”.							
Identificazione del bene pignorato	Successione Denunzia n. 57 volume 1083 presentata all’Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte di ....OMISSIS....							
	SI	A seguito delle indagini effettuate, è risultata l’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali. Nel negozio di acquisto viene riportata la particella 1347 foglio 30 dando origine alla particella 278 foglio 30 da cui la particella 2472 del foglio 30, tra l’atra soppressa dando costituzione alla particella 2783. I dati identificativi catastali seppur hanno subito variazioni, sono stati idonei all’identificazione del bene. .						
Conformità della costruzione	NO	<i>In merito a tali beni non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia</i>						
Differmità urbanistiche e/o catastali	SI	<i>Immobili costruiti senza titolo autorizzativo.</i>						
Interventi gravanti sull’immobile	SI	€ 40.000,00						
Spese condominiali arretrate:	NO							
Stato di occupazione	OCCUPATO DALL’ESECUTATO							
Valore di vendita del bene:	$V_{LOTTO\ 6} = € 60.600,00$							

Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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



QUESITO - 5 -

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

Si riportano i titoli di proprietà - relativi al compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva - avvenuti nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:



LOTTO 1

APPARTAMENTO in piano secondo - censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno (SA)
al: Foglio 20 – P.lla 5546 – Sub 4 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 2,5 vani - S.C. 62 mq – R.C.€ 142,03

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS.... nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di rinuncia all'usufrutto del 13/02/2006 - Rep.n. 12454 - Notaio Napolitano Eleonora di San Valentino Torio (SA) trascritto il 03/11/2006 ai nn. 58622/35680 da potere del signorOMISSIS....nato a Sarno il 18/10/1919.
- Atto di donazione accettata del 15/09/1983 - Rep.n.1183 - Notaio Maria Cutolo di Sarno - trascritto il 23/09/1983 ai nn. 23359/19966”.

Si precisa però che per il LOTTO 1 sono presenti:

- *Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.) del 06/12/2016 in notar Santomauro Gerardo di Benevento rep. 5930/6410 contro i sigg.OMISSIS.....OMISSIS.....OMISSIS....*
- *Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela del 09/01/2018 in notar Restaino Luca di Giffoni Valle Piana rep. N. 10750 a favore della societàOMISSIS..... con sede in Benevento e contro i signoriOMISSIS.....OMISSIS.....OMISSIS....*





LOTTO 2

APPARTAMENTO in piano primo - censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno (SA) al:
Foglio 20 – P.lla 5546 – Sub 6 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 2,5 vani - S.C. 59 mq - R.C.€. 142,03

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS.... nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di rinuncia all'usufrutto del 13/02/2006 - Rep.n. 12454 - Notaio Napolitano Eleonora di San Valentino Torio (SA) trascritto il 03/11/2006 ai nn. 58622/35680 da potere del signorOMISSIS....nato a Sarno il 18/10/1919.
- Atto di donazione accettata del 15/09/1983 - Rep.n.1183 - Notaio Maria Cutolo di Sarno - trascritto il 23/09/1983 ai nn. 23359/19966”.

Si precisa però che per il LOTTO 1 sono presenti:

- *Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.) del 06/12/2016 in notar Santomauro Gerardo di Benevento rep. 5930/6410 contro i sigg.OMISSIS.....OMISSIS.....OMISSIS.....;*
- *Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela del 09/01/2018 in notar Restaino Luca di Giffoni Valle Piana rep. N. 10750 a favore della societàOMISSIS..... con sede in Benevento e contro i signoriOMISSIS.....OMISSIS.....OMISSIS.....*





LOTTO 3

NEGOZIO in piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno (SA) al:

Foglio 20 – P.lla 5546 – Sub 8 – Cat. C/1 – Cl. 8 – Cons. 104 mq - S.C.122 mq - R.C.€. 1450,21

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS....nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di rinuncia all'usufrutto del 13/02/2006 - Rep.n. 12454 - Notaio Napolitano Eleonora di San Valentino Torio (SA) trascritto il 03/11/2006 ai nn. 58622/35680 da potere del signorOMISSIS....nato a Sarno il 18/10/1919.
- Atto di donazione accettata del 15/09/1983 - Rep.n.1183 - Notaio Maria Cutolo di Sarno - trascritto il 23/09/1983 ai nn. 23359/19966”.



LOTTO 4

LOCALE COMMERCIALE in piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno

al: *Foglio 30 – P.lla 1347 – Sub 4 – Cat. D/8 - R.C.€. 2160,00 – P.T.*

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS....nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di accettazione espressa di eredità del 15/14/2009 - Rep.n.18479 – Notaio Califano Paolo di Salerno
- Atto di accettazione tacita di eredità del 21/05/2009 - Rep.n.9543 – Notaio Coppa Francesco di Montesano sulla Marcellana (SA)
- Atto di Donazione accettata del 12/12/1979 Notaio Giovanni Battista Laudisio di Sarno (SA) - trascritto il 28/12/1979 ai nn. 30735/27000”.



_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _

tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordinga.it

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



LOTTO 5

APPARTAMENTO in piano primo censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno al:

Foglio 30 – P.lla 1347 – Sub 5 – Cat. A/2 – Cl. 5 – Sup. Cat. 196 mq - R.C.€. 943,82

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS....nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di accettazione espressa di eredità del 15/14/2009 - Rep.n.18479 – Notaio Califano Paolo di Salerno
- Atto di accettazione tacita di eredità del 21/05/2009 - Rep.n.9543 – Notaio Coppa Francesco di Montesano sulla Marcellana (SA)
- Atto di Donazione accettata del 12/12/1979 Notaio Giovanni Battista Laudisio di Sarno (SA) - trascritto il 28/12/1979 ai nn. 30735/27000”.



LOTTO 6

DEPOSITO in piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Sarno al:

Foglio 30 – P.lla 2472 – Sub 2 – Cat. C/2 – Cl. 5 – Sup. Cat. 324 mq – R.C.€. 458,61

STALLE in piano terra censite nel N.C.E.U. del Comune di Sarno (SA) al

Foglio 30 – P.lla 2472 – Sub 3 – Cat. C/6 – Cl. 5 – Sup. Cat. 228 mq – R.C.€. 368,96

- Denuncia di Successione n. 57 volume 1083 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 10/08/1998 trascritta il 03/06/2000 ai nn. 16010/12736 apertasi il 20/02/1998 in morte diOMISSIS....nato a Sarno il 12/10/1950
- Atto di accettazione espressa di eredità del 15/14/2009 - Rep.n.18479 – Notaio Califano Paolo di Salerno
- Atto di accettazione tacita di eredità del 21/05/2009 - Rep.n.9543 – Notaio Coppa Francesco di Montesano sulla Marcellana (SA)



_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _

tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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





QUESITO - 6 -

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

LOTTO 1 - FOGLIO 20 PARTICELLA 5546 SUB. 4

LOTTO 2 - FOGLIO 20 PARTICELLA 5546 SUB. 6

LOTTO 3 - FOGLIO 20 PARTICELLA 5546 SUB. 8

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno (SA) nonché dalla documentazione reperita, il fabbricato di cui fanno parte i lotti nn.1-2-3 pignorati, è stato realizzato in virtù delle seguenti pratiche urbanistiche

Immibile al piano terra realizzato antecedentemente al 01/09/1967

Richiesta di Concessione Edilizia ai sensi della Legge Nicolazzi (Legge n.94/1982)

- Prot. U.T. 5679 del 02/06/1983

Successiva variante

- Prot. U.T. 2470 del 19/01/1984

Non risulta nessun certificato di Agibilità/Abitabilità

Infine in merito alla destinazione urbanistica si evidenzia che l'area ove insistono i beni oggetto della presente procedura, ricade secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sarno, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 80 del 12.11.2015 i sottoelencati mappali ricadono in:

Zonizzazioni:					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00020	05546	341,00			
	per	293,84	86,17	AE-URBANO	Ambito urbano 0,15 mq/mq
	per	293,84	86,17	IS4	Tessuto storico caratterizzato da uno sviluppo longitudinale con aggregazioni a corte
	per	47,16	13,83	STR	viabilità secondaria o di quartiere





• **Per il LOTTO 1**

Da un'attenta analisi sia della documentazione catastale, urbanistica e dello stato dei luoghi sono emerse delle difformità. Infatti, ritroviamo una leggera variazione nella distribuzione degli ambienti dovuta alla realizzazione di un angolo cottura all'interno del soggiorno oltre che alla presenza di una veranda sul lato destro del balcone, a parziale chiusura dello stesso. Per l'eliminazione di tali difformità i costi si quantizzano in

- Sistemazione catastale €. 800,00 (ottocento/00);
- Sistemazione Urbanistica €. 5.000,00 (cinquemila/00).

• **Per il LOTTO 2**

Da un'attenta analisi sia della documentazione catastale, urbanistica e dello stato dei luoghi sono emerse delle difformità. Infatti si è riscontrata la presenza di una veranda sul lato destro del balcone.

Per l'eliminazione di tali difformità i costi si quantizzano in

- Sistemazione Urbanistica €. 5.000,00 (cinquemila/00).

• **Per il LOTTO 3**

Da un'attenta analisi sia della documentazione catastale, urbanistica e dello stato dei luoghi sono emerse delle difformità. Infatti, ritroviamo una leggera variazione nella distribuzione degli ambienti dovuta alla demolizione di un tramezzo, alla presenza di un ripostiglio all'interno del locale nonché alla chiusura e alla riduzione della corte esclusiva presente nella parte posteriore del negozio con realizzazione di locale wc.

Per l'eliminazione di tali difformità i costi si quantizzano in

- Sistemazione catastale €. 800,00 (ottocento/00);
- Sistemazione Urbanistica €. 10.000,00 (diecimila/00).





LOTTO 4 - FOGLIO 30 PARTICELLA 1347 SUB. 4

LOTTO 5 - FOGLIO 30 PARTICELLA 1347 SUB. 5

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno (SA) nonché dalla documentazione reperita, il fabbricato di cui fanno parte i lotti nn.4-5 pignorati, è stato realizzato in virtù delle seguenti pratiche urbanistiche:

- 1) **Concessione Edilizia n. 1025 dell'11/01/1979;**
- 2) **Concessione Edilizia in Variante n. 1532 del 13/12/1979;**
- 3) **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 945 del 30/12/2008;**

Non risulta nessun certificato di Agibilità/Abitabilità

Infine in merito alla destinazione urbanistica si evidenzia che l'area ove insistono i beni oggetto della presente procedura, ricade secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sarno, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 80 del 12.11.2015 i sottoelencati mappali ricadono in:

Zonizzazioni:					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00030	01347	689,00			
	per	668,54	97,03	AE-URBANO-PERI	Ambito periurbano 0,10 mq/mq
	per	668,54	97,03	IR2	Tessuto periurbano di recente formazione consolidato
	per	20,46	2,97	STR	viabilità urbana principale. Classe: D
Vincoli:					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codifica	Descrizione
00030	01347	689,00			
	per	689,00	100,00	RI	Rischio idraulico (R1); Pericoloso Bassa (P1); Vulnerabilito Media (V2)
	per	689,00	100,00	P1	Pericoloso Idraulica (falda affiorante) - Bassa (P1); Vulnerabilito: Media (V2)





- **Per il LOTTO 4**

Da un'attenta analisi sia della documentazione catastale, urbanistica e dello stato dei luoghi sono emerse delle difformità. Infatti, ritroviamo una diversa conformazione planimetrica del bagno ubicato all'interno dell'ufficio, dotato di una finestra in corrispondenza della parete Nord-Ovest, nonché la presenza nell'ufficio di una finestra ubicata sempre nella parete Nord-Ovest.

Per l'eliminazione di tali difformità i costi si quantizzano in

- Sistemazione catastale €. 1.000,00 (mille/00);

- **Per il LOTTO 5**

Da un'attenta analisi sia della documentazione catastale, urbanistica e dello stato dei luoghi sono emerse delle difformità. Infatti, ritroviamo una variazione nella distribuzione degli ambienti dovuta ad una diversa distribuzione planimetrica di un bagno, del corridoio e della camera da letto immediatamente adiacente, una parziale chiusura a veranda del balcone ubicato sul lato Sud-Est dell'appartamento e della chiusura a veranda del terrazzo ubicato sul lato Sud-Ovest dell'appartamento.

Per l'eliminazione di tali difformità i costi si quantizzano in

- Sistemazione catastale €. 800,00 (ottocento/00);
- Sistemazione Urbanistica €. 15.000,00 (quindicimila/00).

LOTTO 6 - FOGLIO 30 PARTICELLA 2472 SUB. 2

FOGLIO 30 PARTICELLA 2472 SUB. 3

In merito a tali beni non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia

Pertanto per l'eliminazione delle difformità bisogna considerare il ripristino dello stato dei luoghi con demolizione dei manufatti, i cui costi si quantizzano in €. 40.000,00 (quarantamila/00).





QUESITO - 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

LOTTO 1 - FOGLIO 20 - PARTICELLA 5546 - SUB. 4 (APPARTAMENTO PIANO SECONDO)

Al momento del sopralluogo il lotto pignorato è occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (occupante di fatto), lo stesso è gestito dal Custode Giudiziario Avv. Carleo Rosario.

Dalle indagini OMI eseguite, risulta un valore medio di locazione per la zona pari 3,00 euro/mqxmese di superficie commerciale, pertanto considerando una superficie commerciale dell'immobile pari a 62,28 mq ne consegue:

$$3,00 \times 62,28 = 186,84 \text{ euro/mese}$$

$$1.86,84 \times 12 = 2.242,08 \text{ euro/anno}$$

A fronte di tale valore di mercato si determina una indennità di locazione per il terzo occupante pari a **1.000,00 euro**.

LOTTO 2 - FOGLIO 20 - PARTICELLA 5546 - SUB. 6 (APPARTAMENTO PIANO PRIMO)

Il lotto pignorato al momento del sopralluogo risultava libero da persone e cose, gestito dal Custode Giudiziario Avv. Carleo Rosario.



Sulla base delle ricerche effettuate presso l' Agenzia delle Entrate risultano in atto i seguenti contratti di locazione:

- 1) Atto registrato il 24/04/2017 ID TELEMAT. TEX17T002257000GG con decorrenza dal 01/05/2017 al 30/04/2021 per un canone di locazione di EURO 3.600,00 il cui avente causa; C.F.OMISSIS....; immobile sito in Sarno al fg. 20 particella 5546 SUB 6; per le annualità 2018, 2019 e 2020 le imposte non risultano versate.
- 2) Atto registrato il 13/12/2017 TEX17T005893000YG con decorrenza dal 01/12/2017 al 30/11/2021 per un canone di locazione di EURO 3.840,00 al fg. 20 particella 5546 SUB 6; anche per questo contratto le annualità relative alle imposte 2018, 2019 e 2020 non risultano versate.
- 3) Atto registrato il 11/04/2016 TEX16T002192000GG con decorrenza dal 01/05/2016 al 30/04/2020 per un canone di locazione di EURO 3.840,00 il cui aventi causa; C.F.OMISSIS....; immobile sito in Sarno al fg. 20 particella 5546 SUB 6; per le annualità 2017 2018 e 2019 le imposte non risultano versate.

Le date di registrazione dei tre contratti risultano antecedenti alla data di pignoramento (19/07/2019).

Il canone di locazione, pari a **3.840,00 euro** risulta non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Dalle indagini OMI eseguite, risulta un valore medio di locazione per la zona pari 3,00 euro/mqxmese di superficie commerciale, pertanto considerando una superficie commerciale dell'immobile pari a 55,12 mq ne consegue:

$$3,00 \times 55,12 = 165,36 \text{ euro/mese}$$

$$165,36 \times 12 = 1.984,32 \text{ euro/anno}$$





LOTTO 3 - FOGLIO 20 - PARTICELLA 5546 - SUB. 8
(NEGOZIO PIANO TERRA)

Il lotto pignorato è occupato dal locatario Squillante Ugo, gestito dal Custode Giudiziario Avv. Carleo Rosario. Sulla base delle ricerche effettuate risulta in atto in seguente contratto di locazione:

Atto registrato il 26/02/2018 ID TELEM TEX18T001136000VD con decorrenza dal 26/02/2018 al 25/02/2024 per un canone di locazione di EURO 7.560,00 il cui avente causa; C.F.OMISSIS....; immobile sito in Sarno al fg. 20 particella 5546 SUB 8; si precisa che per gli anni 2019 e 2020 le imposte non risultano versate.

La data di registrazione del contratto (26/02/2018) risulta antecedente alla data di pignoramento (19/07/2019).

Il canone di locazione, pari a **7.560,00 euro** risulta non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato. Dalle indagini OMI eseguite, risulta un valore medio di locazione per la zona pari 5,00 euro/mqxmese di superficie commerciale, pertanto considerando una superficie commerciale del locale pari 125,51 mq ne consegue:

$$5,00 \times 125,51 = 627,55 \text{ euro/mese}$$

$$627,55 \times 12 = 7.530,60 \text{ euro/anno}$$

LOTTO 4 - FOGLIO 30 - PARTICELLA 1347 - SUB. 4
(LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA)

Il lotto pignorato è occupato dagli esecutati, gestito dal Custode Giudiziario Avv. Carleo Rosario.





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 5 - FOGLIO 30 - PARTICELLA 1347 - SUB. 5
(APPARTAMENTO PIANO PRIMO)

Il lotto pignorato è occupato dagli esecutati, gestito dal Custode Giudiziario Avv. Carleo Rosario.

LOTTO 6 - FOGLIO 30 - PARTICELLA 2472 - SUBB. 2 – 3
(DEPOSITI E STALLE PIANO TERRA)

Il lotto pignorato è occupato da terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (occupante di fatto), lo stesso è gestito dal Custode Giudiziario Avv. Carleo Rosario.

Dalle indagini OMI eseguite, risulta un valore medio di locazione per la zona pari 1,80 euro/mqxmese di superficie commerciale, pertanto considerando una superficie commerciale del locale pari 579,01 mq ne consegue:

$$1,80 \times 579,01 = 1.042,22 \text{ euro/mese}$$

$$1.042,22 \times 12 = 12.506,62 \text{ euro/anno}$$

A fronte di tale valore di mercato si determina una indennità di locazione per il terzo occupante pari a **5.000,00 euro**.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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



QUESITO - 8 -

Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sulla base agli accertamenti eseguiti, nonché dalla documentazione agli atti – per i lotti pignorati - si riscontra quanto segue:

INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE:

Nessuna altra procedura

INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI:

Nessun altro procedimento

INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

Nessun provvedimento

INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI:

Al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontra l'inesistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

Nessun regolamento condominiale.

INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU':

Inesistenza di atti di servitù

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

P.S.A.I.





**ONERI E VINCOLI A CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL
CONTESTO DELLA PROCEDURA:**

- Ipotecche Volontarie nascenti da atti di finanziamento;
- Ipotecche giudiziali nascente da Decreto ingiuntivo;
- Atto di Pignoramento;
- Difformità Urbanistico Edilizie;
- Difformità Catastali;

Si precisa che per i LOTTI 1 e 2 sono presenti:

- Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.) del 06/12/2016 in notar Santomauro Gerardo di Benevento Rep.N.5930/6410 contro i sigg.OMISSIS.....OMISSIS.....OMISSIS....;
- Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela del 09/01/2018 in notar Restaino Luca di Giffoni Valle Piana - Rep. N. 10750 a favore della società Edil De Filippo s.r.l. con sede in Benevento e contro i signoriOMISSIS....OMISSIS....OMISSIS....





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



QUESITO N 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;

I vari beni oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e pertanto non vi è alcun provvedimento di declassamento.



_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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





QUESITO N 10

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;

Gli immobili pignorati non sono gravato da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.



Si precisa però che per i LOTTI 1-2 sono presenti:

- *Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.) del 06/12/2016 in notar Santomauro Gerardo di Benevento rep. 5930/6410 contro i sigg.OMISSIS.....,OMISSIS.....,OMISSIS.....;*
- *Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela del 09/01/2018 in notar Restaino Luca di Giffoni Valle Piana rep. N. 10750 a favore della societàOMISSIS.... con sede in Benevento e contro i signoriOMISSIS.....,OMISSIS.....,OMISSIS.....*





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



QUESITO N 11

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

Per gli immobili oggetto della presente perizia non si riscontra esistenza di un condominio, non vi sono spese di gestione o procedimenti giudiziari in corso.



*_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it*

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





QUESITO N 12

Procedere alla valutazione dei beni;

Per determinare il valore venale di mercato del compendio immobiliare all'attualità si procede con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia. Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i$$

S_L : Superficie Lorda A_i : Superfici degli accessori x_i : Coefficienti di ragguaglio

Per tener conto delle caratteristiche specifiche del bene, occorrerà integrare i valori a metro quadrato utilizzando le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed intrinseche. Per il compendio immobiliare in questione, considereremo i seguenti coefficienti:

Coefficiente di manutenzione – vetustà - tipologia:

$$C = 0,65/1,00$$

Coefficiente di piano per edificio residenziale senza ascensore:

Piano terra

$$C = 0,90$$

Piano primo

$$C = 1,00$$

Piano secondo

$$C = 0,90$$





Coefficiente di piano per edificio commerciale senza ascensore:

Piano terra *C = 1,00*

Piano primo *C = 0,90*

Piano secondo *C = 0,80*

Coefficienti di ragguglio per gli accessori e le pertinenze:

Balconi *xi = 0,25*

Terrazzi *xi = 0,30*

Corte esclusiva *xi = 0,20*

Effettuate le indagini nel mercato della zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni professionisti del settore, attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, si considera, nel caso in esame, come valore medio unitario di mercato per superficie commerciale:

$$V_{mu} = 1.100,00 \text{ €/mq } S_c \text{ (residenziale)}$$

$$V_{mu} = 900,00 \text{ €/mq } S_c \text{ (commerciale)}$$

$$V_{mu} = 600,00 \text{ €/mq } S_c \text{ (deposito)}$$

$$V_{mu} = 30,00 \text{ €/mq } S_c \text{ (terreno)}$$

Alla luce di quanto sopra esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetti del pignoramento si ottiene moltiplicando il valore medio unitario di mercato V_{mu} per i coefficienti di ragguglio/correttivi e per la superficie commerciale:

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$





LOTTO 1 - APPARTAMENTO – Piano secondo - Foglio 20 - particella 5546 - sub. 4

Coefficienti	Descrizione	Valore
Vetustà - Tipologia - Stato di conservazione	Anni '90 – Manutenzione Mediocre	0,80
Piano	Secondo	0,90

Quindi:

$$V = 1.100,00 * 0,80 * 0,90 * 62,28 = \text{€ } 49.325,76$$

Interventi gravanti sull'immobile	Costi da sostenere
Sistemazione Urbanistica	€. 5.000,00
Sistemazione Catastale	€. 800,00

Infine, oltre alle *detrazioni* di cui sopra, si applica un'ulteriore riduzione al valore di mercato del lotto - *secondo l'articolo 568 c.p.c. – pari al 15%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al **LOTTO 1** nella procedura esecutiva R.G.E. n°143/2019 - in cifra tonda e pari:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = \text{€ } 37.000,00$$



LOTTO 2 - APPARTAMENTO – Piano primo - Foglio 20 - particella 5546 - sub. 6

Coefficienti	Descrizione	Valore
Vetustà - Tipologia - Stato di conservazione	Anni '90 – Manutenzione Mediocre	0,80
Piano	Primo	1,00

Quindi:

$$V = 1.100,00 * 0,80 * 1,00 * 55,12 = \text{€ } 48.505,60$$

Interventi gravanti sull'immobile	Costi da sostenere
Sistemazione Urbanistica	€. 5.000,00

Infine, oltre alle *detrazioni* di cui sopra, si applica un'ulteriore riduzione al valore di mercato del lotto - *secondo l'articolo 568 c.p.c. – pari al 15%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al **LOTTO 2** nella procedura esecutiva R.G.E. n°143/2019 - è in cifra tonda e pari:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{€ } 37.000,00$$



LOTTO 3 - Negoziò – Piano terra - Foglio 20 - particella 5546 - sub. 8

Coefficienti	Descrizione	Valore
Vetustà - Tipologia - Stato di conservazione	Anni '60 – Manutenzione Mediocre	0,65
Piano	Terra (negoziò)	1,00

Quindi:

$$V = 900,00 * 0,65 * 1,00 * 125,51 = \text{€ } 73.423,35$$

Interventi gravanti sull'immobile	Costi da sostenere
Sistemazione Urbanistica	€. 10.000,00
Sistemazione Catastale	€. 800,00

Infine, oltre alle *detrazioni* di cui sopra, si applica un'ulteriore riduzione al valore di mercato del lotto - *secondo l'articolo 568 c.p.c. – pari al 15%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al **LOTTO 3** nella procedura esecutiva R.G.E. n°143/2019 - è in cifra tonda e pari:

$$V_{\text{LOTTO 3}} = \text{€ } 53.300,00$$



LOTTO 4 – Locale commerciale - Foglio 30 - Particella 1347 - sub. 4

Coefficienti	Descrizione	Valore
Vetustà - Tipologia - Stato di conservazione	Anni '80 – Manutenzione Mediocre	0,75
Piano	Terra (negoziò)	1,00

Quindi:

$$V = 900,00 * 0,75 * 1,00 * 291,84 = \text{€ } 196.992,00$$

Interventi gravanti sull'immobile	Costi da sostenere
Sistemazione Catastale	€. 1.000,00

Infine, oltre alle *detrazioni* di cui sopra, si applica un'ulteriore riduzione al valore di mercato del lotto - *secondo l'articolo 568 c.p.c. – pari al 15%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al **LOTTO 4** nella procedura esecutiva R.G.E. n°143/2019 - è in cifra tonda e pari:

$$V_{\text{LOTTO 4}} = \text{€ } 166.600,00$$



LOTTO 5 - APPARTAMENTO – Piano primo - Foglio 30 - Particella1347 - sub. 5

Coefficienti	Descrizione	Valore
Vetustà - Tipologia - Stato di conservazione	Anni '80 – Manutenzione Mediocre	0,75
Piano	Primo	1,00

Quindi:

$$V = 1.100,00 * 0,75 * 1,00 * 167,73 = \text{€ } 138.377,25$$

Interventi gravanti sull'immobile	Costi da sostenere
Sistemazione Urbanistica	€. 15.000,00
Sistemazione Catastale	€. 800,00

Infine, oltre alle *detrazioni* di cui sopra, si applica un'ulteriore riduzione al valore di mercato del lotto - *secondo l'articolo 568 c.p.c. – pari al 15%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al **LOTTO 5** nella procedura esecutiva R.G.E. n°143/2019 - è in cifra tonda e pari:

$$V_{\text{LOTTO 5}} = \text{€ } 104.200,00$$



LOTTO 6 - Depositi e stalle – Piano terra

Foglio 30 - Particella 2472 - sub. 2 (Depositi)

Foglio 30 - Particella 2473 - sub. 3 (Stalle)

Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Sarno (SA) i beni che costituiscono tale lotto sono privi di legittimità urbanistica. e non risultano ordinanze di demolizione, pertanto il sottoscritto ritiene opportuno determinare per tale lotto il diritto d'uso oltre al valore dell'area ove sono stati costruiti i manufatti:

Diritto d'uso calcolato per anni 5:

$$D_U = 12.506,62 \text{ euro/anno} * 5 \text{ anni} = 62.533,10$$

Valore area:

$$V_A = 1.724 \text{ mq} * 30,00 \text{ €/mq} = 51.720,00$$

Interventi gravanti sull'immobile	Costi da sostenere
Sistemazione Urbanistica	€. 40.000,00
Sistemazione Catastale	€. 3.000,00

da cui si ricava il valore finale $V = € 71.253,10$

Si applica un'ulteriore riduzione al valore di mercato del lotto - **secondo l'articolo 568 c.p.c. – pari al 15%** - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al **LOTTO 6** nella procedura esecutiva R.G.E. n°143/2019 - è in cifra tonda e pari:

$$V_{\text{LOTTO 6}} = € 60.600,00$$



Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



QUESITO N 13

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

Come già evidenziato ai paragrafi precedenti, la presente procedura non ha ad oggetto quote indivise dei beni interessati da pignoramento, ma sono tutti pignorati nella loro interezza.



_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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





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

Gli esecutati sono persone fisiche. Pertanto il sottoscritto ha reperito presso gli uffici Anagrafe/Stato civile del Comune di Sarno (SA) certificazione in merito.

- Dal certificato di Stato Civile acquisito (*cf. Allegato 6*), si evince la **sig.ra**OMISSIS.... è residente nel Comune di Sarno (SA) alla via Fraina, 41 e che la stessa è vedova di De Filippo Enrico.
- Dal certificato di Stato Civile acquisito (*cf. Allegato 6*), si evince che il **sig.**OMISSIS.... è residente nel Comune di Sarno (SA) alla via Fraina, 41 e che lo stesso è di stato civile Celibe.
- Dal certificato di Stato Civile acquisito (*cf. Allegato 6*), si evince che la **sig.ra**OMISSIS.... è residente nel Comune di Sarno (SA) alla via Fraina, 41 e che la stessa è di stato civile Nubile.





TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I^a SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. : Dr. Luigi Bobbio
R.G.E.: n° 143/2019



CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 81 pagine dattiloscritte e n° 11 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pagani (SA) 16.12.2020

L'ESPERTO

Dott. Ing. Giuseppe PADOVANO



_ Studio tecnico – Ing. Giuseppe Padovano - Via A.Tortora 38 – 84016 Pagani (SA) _
tel/fax 081/515 55 35 – cell. 320/4404089 – e-mail pec.giuseppe.padovano@ordingsa.it

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

