

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I° SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

- Provincia di Salerno -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROCEDURA ESECUTIVA: R. G. Esec. N. 17/2023

promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxx

contro : xxxxxxxxxxxxxxxx

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SSA MARIA TROISI

L'ESPERTO: ARCH. ALFREDO MANDOLA

✉ Studio Tecnico – Piazza Marconi, n.40 - 84087 SARNO (SA)
☎ 081 941352 - Fax 081 911352

pec: alfredo.mandola@architettisalernopec.it – email: alfredomandola@libero.it

OGGETTO: PROCEDURA N°17/23 PROMOSSA DA XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

CONTRO

VISTO

- L'ATTO DI PRECETTO del 20/12/2022, notificato in data 30/12/2022;
- L'ATTO DI PIGNORAMENTO notificato in data 27/01/2023 e trascritto in data 28/02/2023 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno ai nn. 8571 del Registro Generale - 6852 del Registro Particolare, relativo alla piena proprietà dei seguenti immobili:

Unità immobiliare in via Capo Casale, - fg. 20 - part.278 - sub. 9 - cat. A/4 - per la proprietà di un ½ dei sigg.ri XXXXXXXX;

- La RELAZIONE NOTARILE a firma del notaio Giulia Barbagallo

- L'ISTANZA DI VENDITA depositata in data 17/02/2023 relativa agli immobili di cui sopra;

che in data 14/10/2024, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Troisi,

NOMINAVA

il sottoscritto arch. Alfredo MANDOLA, PER INCARICO DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

(Allegato n.1- Decreto di nomina dell'esperto).

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

- ATTO DI PRECETTO ;
- ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE
- ISTANZA DI VENDITA ;
- RELAZIONE NOTARILE;

Il tutto allegato alla presente relazione (Allegato n.2- Documentazione agli Atti)



RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

- PUNTO A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.

1)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

PREMESSA

La procedura in oggetto (n.17/2023) è promossa da XXXXXX S.P.A. contro -i sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

CIO' PREMESSO

In riferimento al presente quesito, si richiama quanto riportato all'art.567, 2° comma c.p.c.:

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

A tal proposito, la parte creditrice, provvedeva al deposito della CERTIFICAZIONE NOTARILE prodotta dal notaio

(Allegato n.4 - Certificazione Notarile).

SINTESI DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE AGLI ATTI

TITOLARITA' DEI BENI PIGNORATI:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a xxxxx il xxxxxxx proprietario per la quota di 1/2 ;

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a xxxxxx il xxxxxxx proprietaria per la quota di 1/2;



STORIA DEL DOMINIO

Detto immobile è pervenuto ai sigg. ri xxxxxxxxxxxx per la quota del 50% in regime di comunione dei beni, **giusto atto di compravendita dell'anno duemila il giorno SETTE del mese di Giugno** a firma del notaio Fasano Matteo di Salerno (SA) REPERTORIO N. 18529, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Salerno in data 9-6-2000 al numero reg.gen. n.16606 e numero reg. part. n. 13180 – da xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/1.

Si riporta stralcio dell'atto notarile

I coniugi xxxxxxxxxxxx acquistano la proprietà facente parte del fabbricato sito in FISCIANO alla via F. Napoli- dislocato su due livelli, composto da un locale deposito al piano terra e due vani ed accessori al piano primo,

ai seguenti patti e condizioni:

a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitu' attive e passive.

Tale consistenza risulta identificate al N.C.E.U. al fg.20-part.278-sub.9 del comune di Fisciano (sa)

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

fg.20-part.278-sub.9

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2000 - Registro Particolare 13180 Registro Generale 16606
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18529 del 07/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 09/06/2000 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16607
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18530 del 07/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 1334 Registro Generale 10286
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 31459 del 04/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2732 del 10/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/02/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 13/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 15/01/2009 - Registro Particolare 167 Registro Generale 2051
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 45869/23125 del 12/01/2009 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare 6852 Registro Generale 8571
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 160 del 27/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:**sig. xxxxxxxxxxxx**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2000 - Registro Particolare 13180 Registro Generale 16606-Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18529 del 07/06/2000- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in FISCIANO(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE- Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2000 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16607-Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18530 del 07/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA) SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2004 - Registro Particolare 1334 Registro Generale 10286
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 31459 del 04/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2732 del 10/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/02/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 13/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 167 Registro Generale 2051
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 45869/23125 del 12/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2023 - Registro Particolare 6852 Registro Generale 8571
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 160 del 27/01/2023-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FISCIANO(SA)

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:**sig.ra xxxxxxxxxxxx**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2000 - Registro Particolare 13180 Registro Generale 16606-Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18529 del 07/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in FISCIANO(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2000 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16607-Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18530 del 07/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2004 - Registro Particolare 1334 Registro Generale 10286
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 31459 del 04/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2732 del 10/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/02/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 13/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 167 Registro Generale 2051
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 45869/23125 del 12/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2021 - Registro Particolare 42167 Registro Generale 53201-Pubblico ufficiale SALERNO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 551826/88888 del 16/12/2021-ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BARONISSI(SA)-Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2023 - Registro Particolare 6852 Registro Generale 8571
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 160 del 27/01/2023-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FISCIANO(SA)-Nota disponibile in formato elettronico

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

(Allegato n.5 -Atto Notarile).

Lo scrivente ha provveduto a visionare gli atti notarili redatti dal notaio Matteo Fasano. Di seguito viene riportata una sintesi dell'atto notarile del 7-6-2000.

Detto immobile è pervenuto ai sigg. ri xxxxxxxxxx per la quota del 50% ciascuno, in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita dell'anno duemila il giorno nove del mese di giugno a firma del notaio Fasano Matteo (SA) REPERTORIO N. 18529 RACCOLTA N.8329 , da potere della sig.ra xxxxxxxxxxxx .

I coniugi xxxxxxxx acquistano la proprietà facente parte del fabbricato sito in FISCIANO alla via F. Napoli- dislocato su due livelli, composto da un locale deposito al piano terra e due vani ed accessori al piano primo,
ai seguenti patti e condizioni:

a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitu' attive e passive.

Tale consistenza risulta identificate al N.C.E.U. al fg.20-part.278-sub.9 del comune di Fisciano (sa)

- 3) *Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario, estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.*

In allegato alla presente relazione vengono riportati i certificati di residenza, stato di famiglia e stato civile dei sigg.ri xxxxxxxxxxxx (**Allegato n.6-Certificato di residenza e stato di famiglia- Allegato 6-1-Estratto di matrimonio**) da cui si evince:

-I sigg.ri xxxxxxxxxxxx hanno contratto matrimonio il XXXX in **regime di comunione dei loro rapporti matrimoniali - Gli stessi risiedono in XXXXXXXXXXXX.**

La famiglia risulta così composta :

- **Xxxxxxxxx nato a xxxxxx (sa) il xxxxxxxxxxx**
- **Xxxxxxxxx nata a xxxxx (sa) il xxxxxxxx**
- **xxxxxxxx nato a xxxxxx (sa) i xxxxxxxx**

- 4) *Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario, visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Nel caso in oggetto, l'intestatario non risulta persona giuridica.

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

Come già indicato in precedenza, a seguito di istanza di vendita, la parte creditrice depositava

CERTIFICAZIONE NOTARILE prodotta dal notaio a firma del notaio Giulia Barbagallo - (cft. Allegato n.4).

A seguire si richiama quanto già indicato al punto precedente circa le vicende traslative dei beni pignorati e le trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiunta di quelle effettuate dal sottoscritto.

GRAVAMI CERTIFICAZIONE NOTARILE

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2000 - Registro Particolare 13180 Registro Generale 16606-Pubblico ufficiale XXXX Repertorio 18529 del 07/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in FISCIANO(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2000 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16607 Pubblico ufficiale XXXX Repertorio 18530 del 07/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 167 Registro Generale 2051
Pubblico ufficiale XXXX Repertorio 45869/23125 del 12/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico-Immobili siti in BARONISSI(SA)-Nota disponibile in
formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2023 - Registro Particolare 6852 Registro Generale
8571-Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Repertorio 160 del-27/01/2023-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI-Immobili siti in FISCIANO(SA)-Nota disponibile in formato
elettronico

Ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente:

fg.20-part.278-sub.9 (Allegato n.7)

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2000 - Registro Particolare 13180 Registro Generale 16606
Pubblico ufficiale XXXX Repertorio 18529 del 07/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 09/06/2000 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16607
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18530 del 07/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 1334 Registro Generale 10286
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 31459 del 04/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2732 del 10/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in
data 06/02/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 13/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -
Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 15/01/2009 - Registro Particolare 167 Registro Generale 2051
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 45869/23125 del 12/01/2009 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare 6852 Registro Generale 8571
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 160
del 27/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

sig. xxxxxxxxxxxx (Allegato n.7)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2000 - Registro Particolare 13180 Registro Generale 16606-Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18529 del 07/06/2000- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in FISCIANO(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE- Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2000 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16607 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18530 del 07/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2004 - Registro Particolare 1334 Registro Generale 10286 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 31459 del 04/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2732 del 10/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/02/2009. Cancellazione totale eseguita in data 13/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 167 Registro Generale 2051 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 45869/23125 del 12/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2023 - Registro Particolare 6852 Registro Generale 8571-Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 160 del-27/01/2023-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-Immobili siti in FISCIANO(SA)



Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

sig.ra xxxxxxxxxxxx (Allegato n.7)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2000 - Registro Particolare 13180 Registro Generale 16606-Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18529 del 07/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in FISCIANO(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2000 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16607 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18530 del 07/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2004 - Registro Particolare 1334 Registro Generale 10286 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 31459 del 04/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico-Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2732 del 10/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data-06/02/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 13/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



4. ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 167 Registro Generale 2051 Pubblico ufficiale XXXX Repertorio 45869/23125 del 12/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2021 - Registro Particolare 42167 Registro Generale 53201-Pubblico ufficiale SALERNO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 551826/88888 del 16/12/2021-ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in BARONISSI(SA)-Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2023 - Registro Particolare 6852 Registro Generale 8571-Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 160 del-27/01/2023-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-Immobili siti in FISCIANO(SA)-Nota disponibile in formato elettronico

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

6)

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

- **la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);**
- **i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;**
- **la superficie commerciale ed utile;**
- **la loro tipologia e natura, reale e catastale;**
- **tutti i riferimenti catastali attuali;**
- **almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;**
- **descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.**

Il sottoscritto, dopo aver analizzato la documentazione presente agli atti, procedeva all'accesso degli immobili pignorati, al fine di accertarsi di quanto necessario per l'espletamento dell'incarico conferitomi.

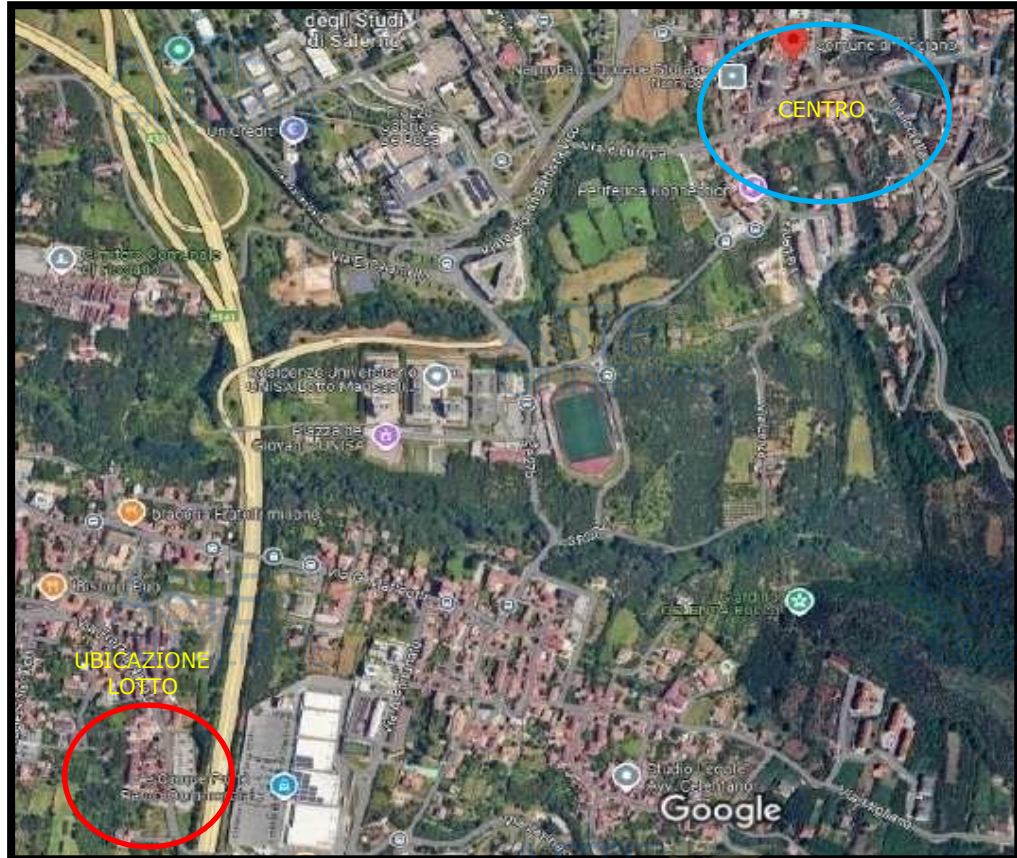
Pertanto, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario- Dott.ssa Anita Gallo- stabiliva la data del sopralluogo -ovvero in Fisciano alla via Fratelli Napoli ,160 per il giorno 11-Novembre 2023 alle ore 15.00 circa. (cft. Allegato n. 3).

Lo scrivente, sulla scorta delle schede catastali preventivamente acquisite presso l'agenzia del territorio, provvedeva a:

- **rilevare la destinazione d'uso corrente;**
- **verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali;**
- **eseguire rilievo metrico e fotografico dei beni in oggetto;**
- **rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture, la tipologia edilizia;**
- **ad acquisire le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico in oggetto.**

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'intero lotto è ubicato lungo- Via Fratelli Napoli, in una zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di Fisciano dal quale dista in linea d'aria circa 2 km;



Fonte – Google Maps

Per quanto riscontrato sui luoghi oggetto di causa, il LOTTO risulta così costituito:

- 1) IMMOBILE IDENTIFICATO AL FG.20-PART.278- SUB.9 sito in Fisciano, prospiciente ed accessibile dalla Strada Via Fratelli Napoli - ubicato al piano terra, primo e secondo.

I sigg.ri xxxxxxxxxx- acquistano detto immobile con giusto atto di compravendita dell'anno duemila il giorno sette del mese di giugno a firma del notaio Matteo Fasano di Salerno (SA) REPERTORIO N. 18529 da potere della signora xxxxxxxxxxxx , per la quota del 50% in regime di comunione dei beni,

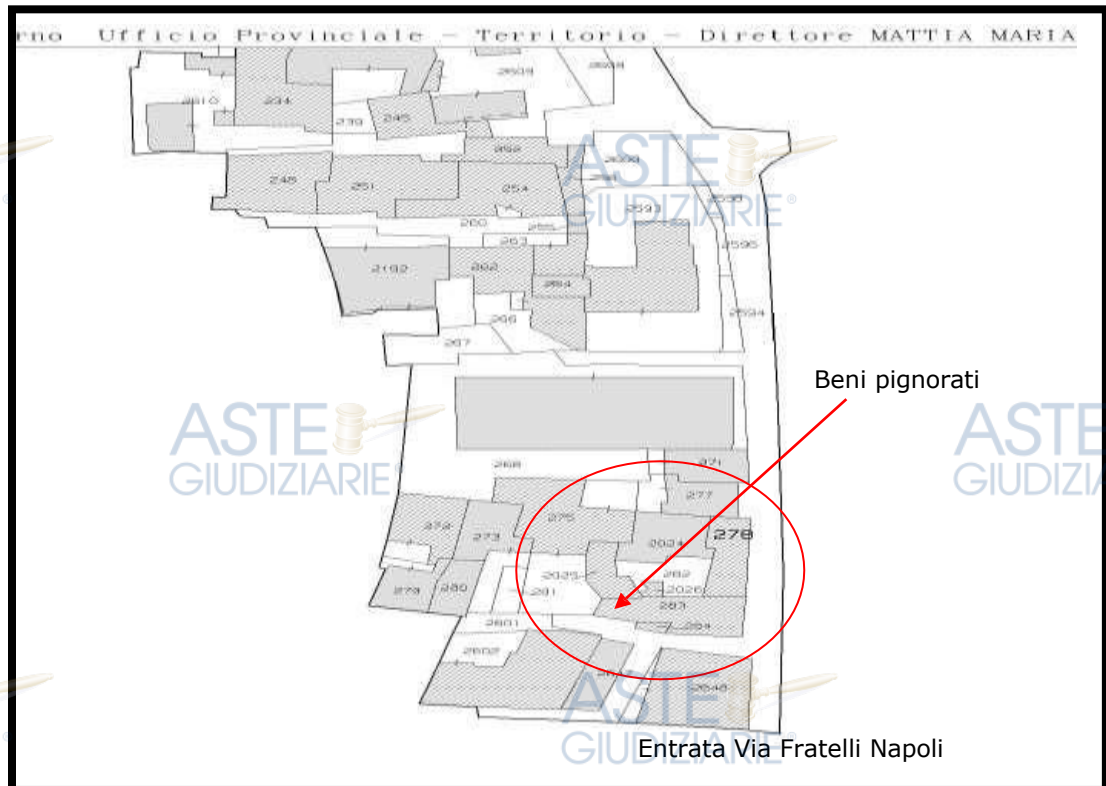
Il bene viene trasferito a corpo

I coniugi xxxxxxxxxx acquistano la proprietà facente parte del fabbricato sito in FISCIANO alla via F. Napoli- dislocato su due livelli, composto da un locale deposito al piano terra e due vani ed accessori al piano primo,

ai seguenti patti e condizioni:

a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitu' attive e passive.

Tale consistenza risulta identificata al N.C.E.U. al fg.20-part.278-sub.9 del comune di Fisciano (sa)



planimetria generale-estratto di mappa

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE FG.20-PART.278- SUB.9

Per quanto già indicato in precedenza, l'APPARTAMENTO È UBICATO AL PIANO TERRA PRIMO E SECONDO avente ingresso dalla strada ubicata sul lato est ed attualmente denominata Via Fratelli Napoli.

Attuali proprietari- Sigg.ri -XXX 50% / XXX 50%

DESCRIZIONE

Il bene, ad oggi risulta censito in N.C.E.U. del Comune di Fisciano al foglio 20, particella 278 – sub. 9 – Via Fratelli Napoli , piano terra-primo-secondo - categoria A/4, (Abitazione di tipo popolare) classe 2, consistenza 5 vani-rendita euro 242,73

La sua destinazione, conformemente alla categoria catastale, è quella di CIVILE ABITAZIONE.

Ad esso si accede mediante n.1 ingresso prospiciente via F. Napoli , 160-.

Al momento del sopralluogo, come riscontrato nel corso dell'accesso, risultava occupato dai sigg.ri XXXX.

CONFINI

Esso confina:

- **sul lato ovest con part.275;**
- **sul lato nord con part.2025-2026-278-282;**
- **sul lato sud con traversa F. Napoli;**
- **ad est con via F.Napoli;**

DESCRIZIONE piano terra –prospiciente traversa via F. Napoli

Si compone di:

- **Piccolo Ingresso-disimpegno-con vano scala che porta ai piani superiori di circa 6,22 mq.;**
- **Zona adibita a deposito-garage- con w.c. di circa 19,16 mq.**
- **Pertinenza esterna di circa 4,86 mq.**

il tutto per una superficie totale utile di circa mq 30,24.



DESCRIZIONE piano primo;

Si compone di:

- **una zona cucina-pranzo ubicata sul lato ovest pari a circa 14,96 mq;**
 - **una camera soggiorno ubicata centralmente pari a circa 18,35mq;**
 - **una camera da letto per bambini ubicata sul lato est pari a circa 8,87 mq;**
 - **una camera da letto matrimoniale ubicata sul lato est pari a circa 15,03 mq;**
 - **una w.c. posto sul lato sud di circa 6,77 mq;**
 - **un piccolo disimpegno posto centralmente di circa 2,43 mq;**
 - **un camino posto a sud di circa 1,20 mq. non computato nella superficie utile;**
- il tutto per una superficie totale utile interna di circa mq 66,43.**





DESCRIZIONE piano secondo;

Si compone di:

- una zona soggiorno ubicata sul lato ovest pari a circa 13,61 mq;
 - un servizio igienico posto sul lato ovest pari a circa di circa 4,00 mq;
 - un zona sottotetto camera soggiorno ubicata sul lato est pari a circa 19,20 mq;
- il tutto per una superficie totale utile interna di circa mq 36,81.

Completa il piano un terrazzo ubicato sul lato est pari a circa 37,36 mq;

L'appartamento risulta essere costruito con

- **Concessione edilizia n.37** rilasciata dal Sindaco del comune di Fisciano in data 12-9-2001-pratica edilizia n.3888 anno 2000 con relativi grafici;
- **Integrazione alla concessione edilizia n.37** -tavola n .4 del 12-9-2001
- **D.I.A. del 6-11-2002 variante alla concessione edilizia n.37 del 12-9-2001;**
- **D.I.A. del 2-12-2003** variante alla D.I.A. del 6-11-2002 già concessione edilizia n.37 del 12-9-2001;

Per una migliore comprensione si rimanda alla figura di seguito riportata; per maggior dettagli si rimanda alla pianta allegata alla presente relazione (*Allegato n.08 - Rilievo metrico*).

CARATTERISTICHE

Per quanto attiene alle caratteristiche tipologiche, il fabbricato, per quanto è stato possibile desumere, ha una muratura di tompagno in tufo con solaio in latero-cemento, completa il tutto la copertura del sottotetto il legno con tegole.

Il piano di calpestio risulta piano e pavimentato, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro ad eccezione del deposito garage che si presenta allo stato grezzo. Per tali zone lo scrivente ha computato le spese per il ripristino, meglio specificato a pag.37.

La porta di ingresso è in legno, così come quelle realizzate all'interno dell'appartamento.

Gli impianti presenti sono privi di certificazione.

L'appartamento gode di una adeguata visibilità sul lato est; inoltre, esso risulta libero sui 3 lati e presenta una sufficiente luminosità.

Il grado di finitura risulta conforme alla sua destinazione d'uso di appartamento per civile abitazione.



Per una maggiore comprensione, si riporta il seguente
RILIEVO FOTOGRAFICO.



Foto n.1 fronte strada VIA FRATELLI NAPOLI,168

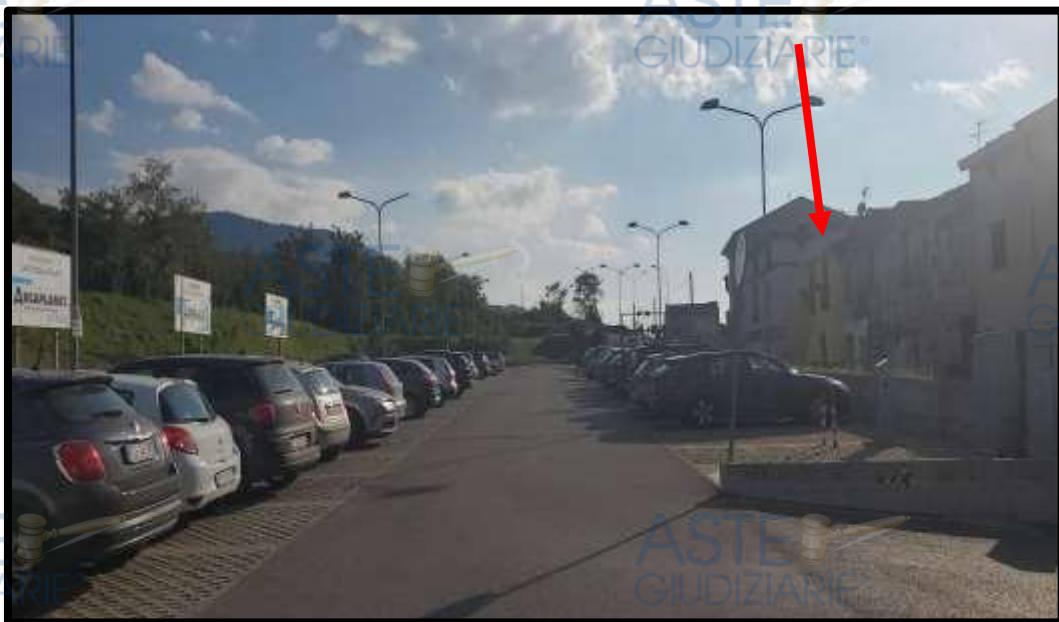


Foto n.2 -Ampio parcheggio pubblico antistante il bene pignorato



Foto n.3- Prospetto ovest su via Fratelli Napoli-piano primo e terrazza



Foto n.4- Ingresso-numero civico-160



Foto n.5-Traversa Fratelli Napoli-
Ingresso immobile-prospetto sud



Foto n.6-Ingresso deposito-prospetto sud



Foto n.7 Prospetto sud con terrazzo



Foto n.8-Deposito piano terra



Foto n.9- Deposito piano terra



Foto n.10- Deposito piano terra



Foto n.11-Deposito piano terra



Foto n.12- Ingresso piano terra



Foto n.13-Ingresso che porta al piano primo



Foto n.14-Piano primo-Camino



Foto n.15- zona soggiorno-piano primo



Foto n.16-zona soggiorno-piano primo



Foto n.17- zona soggiorno-piano primo



Foto n.18-Zona cucina piano primo



Foto n.19-cucina piano primo



Foto n.20-cucina piano primo



Foto n.21-w.c. -piano primo



Foto n.22- w.c. -piano primo



Foto n.23-w.c. con disimpegno



Foto n.24-disimpegno

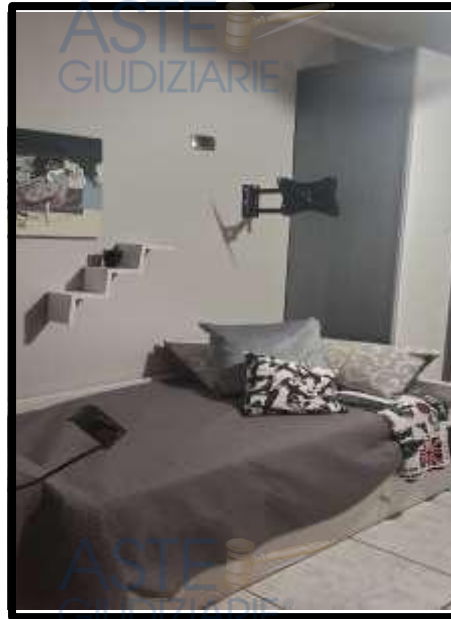


Foto n.25-Stanza da letto bimbi



Foto n.26-Stanza da letto bimbi



Foto n.27- Stanza da letto bimbi



Foto n.28-Stanza matrimoniale



Foto n.29-Stanza matrimoniale



Foto n.30-Stanza matrimoniale





Foto n.31-Porta di accesso al piano secondo



Foto n.32-Scale in legno che collegano il primo piano al secondo



Foto n.33-Zona stenditoio-secondo piano

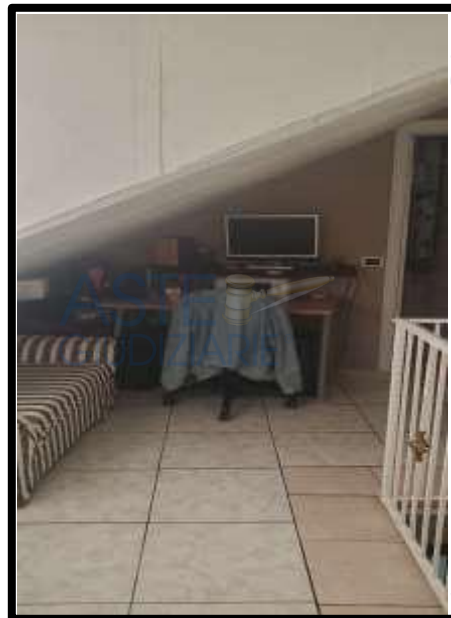


Foto n.34-Zona stenditoio secondo piano



Foto n.35-Zona stenditoio-secondo piano



Foto n.36-Zona stenditoio secondo piano



Foto n.37-Zona stenditoio-secondo piano

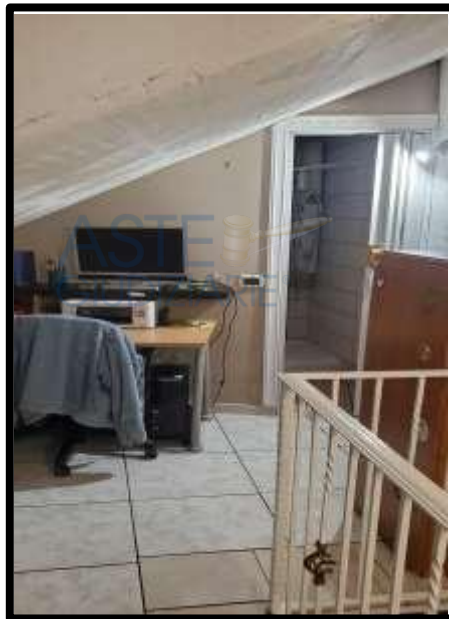


Foto n.38-Zona stenditoio secondo piano



Foto n.39-Zona stenditoio-secondo piano



Foto n.40-Zona stenditoio-secondo piano-particolare abbaino



Foto n.41-Zona stenditoio secondo piano-particolare abbaino



Foto n.42-Zona stenditoio-secondo piano-w.c.



Foto n.43-Zona stenditoio secondo piano-w.c.



Foto n.44-Zona stenditoio-secondo piano-w.c.



Foto n.45-Secondo piano-accesso al terrazzo

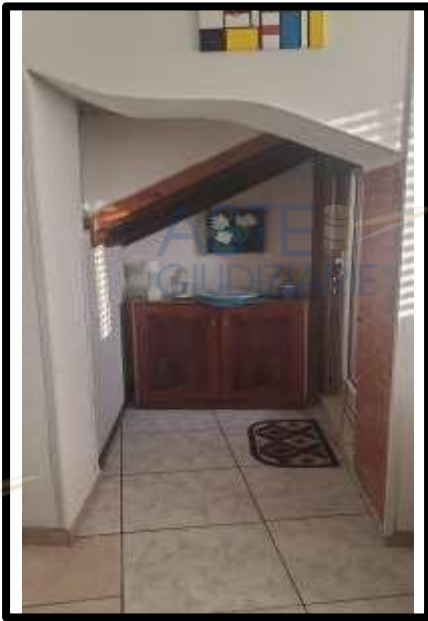


Foto n.46-Secondo piano-accesso al terrazzo



Foto n.47-Secondo piano-terrazzo



Foto n.48-Secondo piano-terrazzo



Foto n.49-Secondo piano-terrazzo

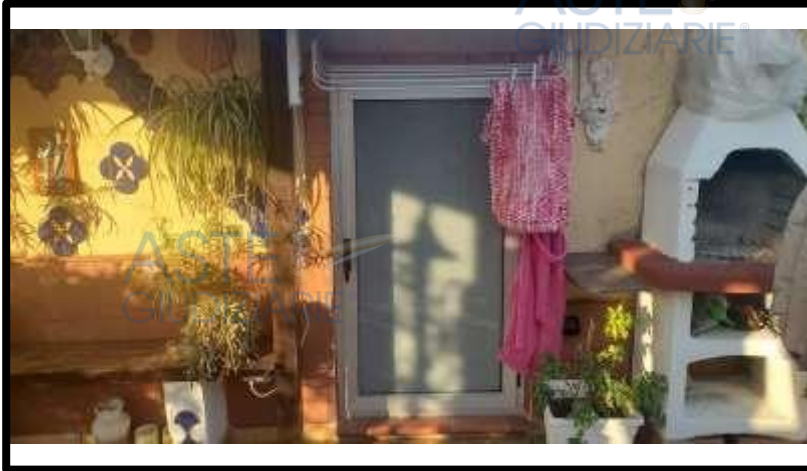


Foto n.50-Secondo piano-ingresso sottotetto



Foto n.51-Secondo piano-sottotetto



Foto n.52-Secondo piano-sottotetto



Foto n.53-Secondo piano-ingresso sottotetto



Foto n.54-Secondo piano- terrazzo



Foto n.55-Secondo piano- terrazzo



Foto n.56-Secondo piano-sottotetto



Foto n.57-Secondo particolare sottotetto

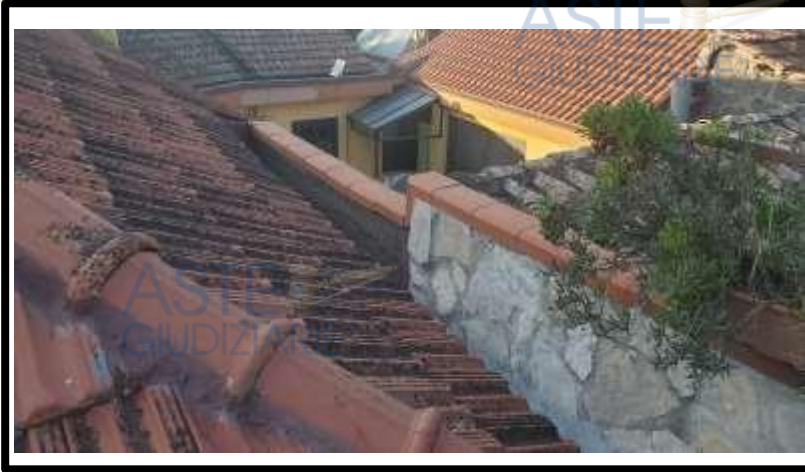


Foto n.58-Secondo piano –particolare sottotetto

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

7)

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

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

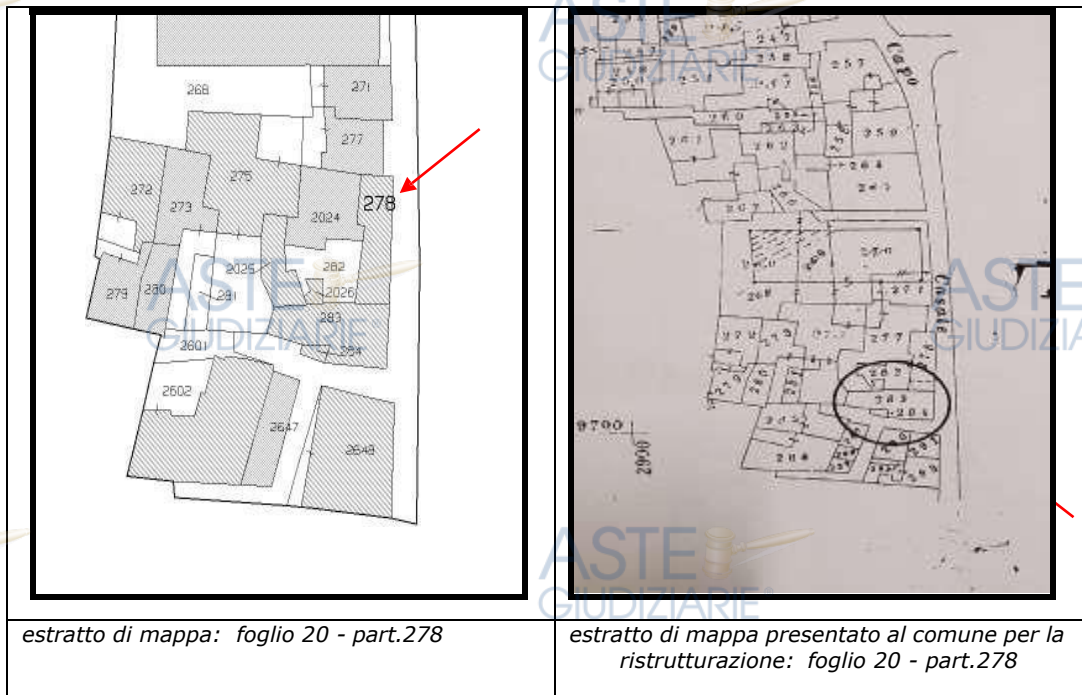
Ai fini di cui sopra, allegli:

- **visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.**

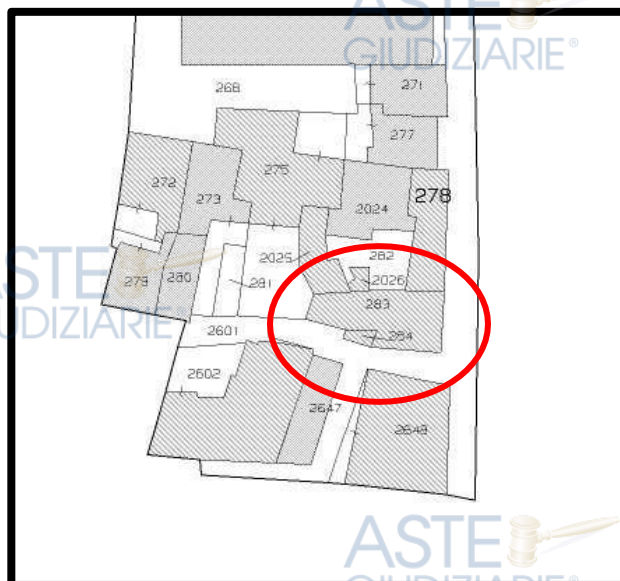
Per quanto richiestomi, il sottoscritto provvedeva ad eseguire i necessari accertamenti presso l'ufficio del Catasto e ad acquisire, l'estratto di mappa, la planimetria catastale e la visura storica dello stesso, il tutto come allegato alla presente relazione (**Allegato n.11 - Documentazione Catastale**).

I contenuti delle risultanze emerse sono di seguito sintetizzati.

PARTICELLA PIGNORATA



Tale bene, per quanto già indicato in precedenza, è riportato attualmente in Catasto al Foglio n.20 - part. 278 - sub.9. Da un confronto con dell'estratto di mappa della zona in oggetto e quello presentato al comune per la ristrutturazione del fabbricato si evidenzia che l'immobile in questione viene identificato erroneamente in una zona diversa. Nel 1997 è stata fatta una variazione della caratteristica di mappa (n.690.1/1997). **A seguito di ciò si doveva provvedere ad aggiornare i riferimenti catastali poiché l'immobile pignorato a seguito della variazione sopra citata ricade nella part. 283 e 284. L'eventuale acquirente dovrà provvedere ad effettuare una rettifica dell'identificativo catastale in visura.** Di seguito viene riportata la rappresentazione grafica.



L'esatta individuazione catastale viene cerchiata in rosso nel grafico sopra riportato.

CONCLUSIONI

Per tutto quanto appena evidenziato, per una corretta individuazione catastale, **SI RENDE NECESSARIO PROVVEDERE:**

- all'ESATTA INDIVIDUAZIONE IN MAPPA dell'immobile provvedendo ad aggiornare la visura catastale.

Tali operazioni potranno essere effettuate contestualmente alla LEGITTIMAZIONE URBANISTICA dello stesso immobile come meglio di seguito specificato.

STORIA NOTARILE DEL DOMINIO

Detto immobile è pervenuto ai sigg. ri xxxxxxxxxxxxxx/ per la quota del 50% in regime di comunione dei beni, **giusto atto di compravendita dell'anno duemila il giorno nove del mese di giugno** a firma del notaio Matteo Fasano di Pagani (SA) REPERTORIO N. 18529 RACCOLTA N. 8329 , da potere della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx

I coniugi xxxxxxxxxxxx acquistano la proprietà facente parte del fabbricato sito in FISCIANO alla via F. Napoli- dislocato su due livelli, composto da un locale deposito al piano terra e due vani ed accessori al piano primo,

ai seguenti patti e condizioni:

a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitu' attive e passive.

Tale consistenza risulta identificate al N.C.E.U. al fg.20-part.278-sub.9 del comune di Fisciano (sa)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di Fisciano (D615) Foglio 20 Particella 278 Sub. 9

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
(CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
nato a xxxxxx (SA) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
dall'impianto dal 7/6/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
1. Impianto meccanografico del 7/06/2000

2. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
(CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
nata a xxxxxx (SA) il xxxxxxxxxxxx
dall'impianto al 7/6/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)



1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
nato a xxxxxx il xxxxxxxx
dal 13/10/1997 al 6/06/2000



2. VOLTURA D'UFFICIO del 05/06/1976 Pubblico ufficiale xxxxxx Sede BARONISSI (SA) Repertorio
n. 27926 - UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 5150 registrato in data 18/06/1976 - RETT.DATI ANAGRAF.
Voltura n. 81.3/1977 in atti dal 02/10/1997



DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
S e z i o n e	Foglio	Part.	Sub.	Zona cen.	Categ.	Classe	Cons.	Superf. Catast.- mq.	Rend. €	Piano
-	20	278	9	-	A/4	2	5 vani	134	242,7 3	T-1-2

I dati catastali coincidono:

con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

8)

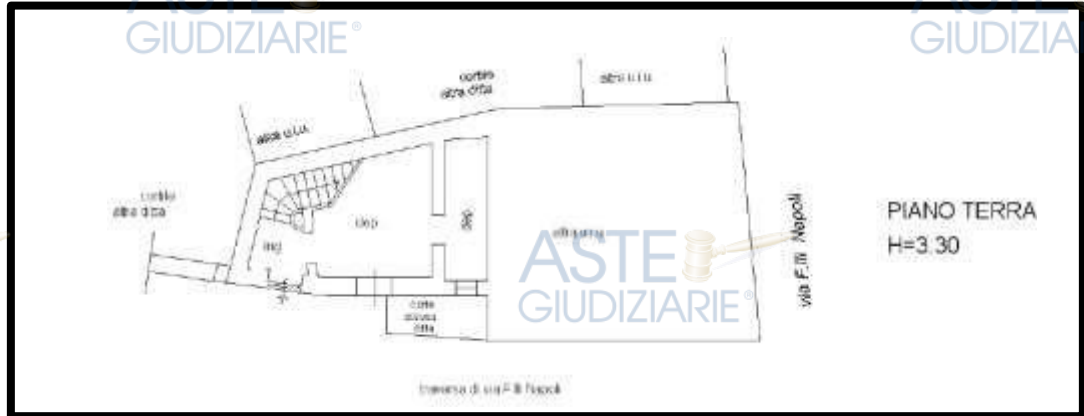
Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2004, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.



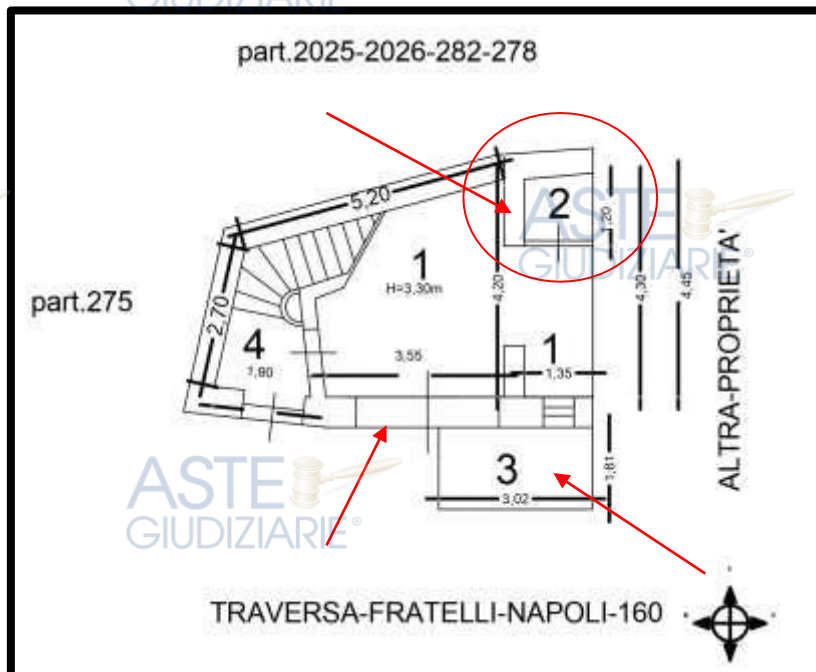
PLANIMETRIA CATASTALE

In allegato alla presente relazione (*Allegato n.11*) è riportata la planimetria catastale dell'immobile, la cui presentazione presso gli uffici catastali è avvenuta in data 11/10/2004 prot. n. SA0391206.

La planimetria catastale del piano terra viene di seguito riportata

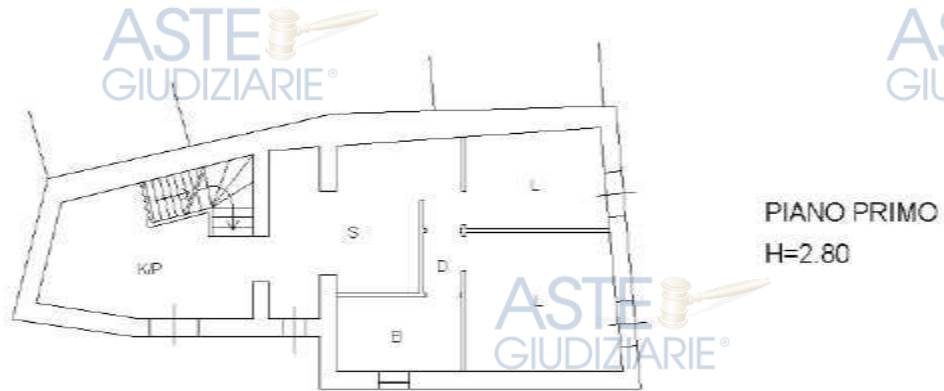


PLANIMETRIA CATASTALE piano terra

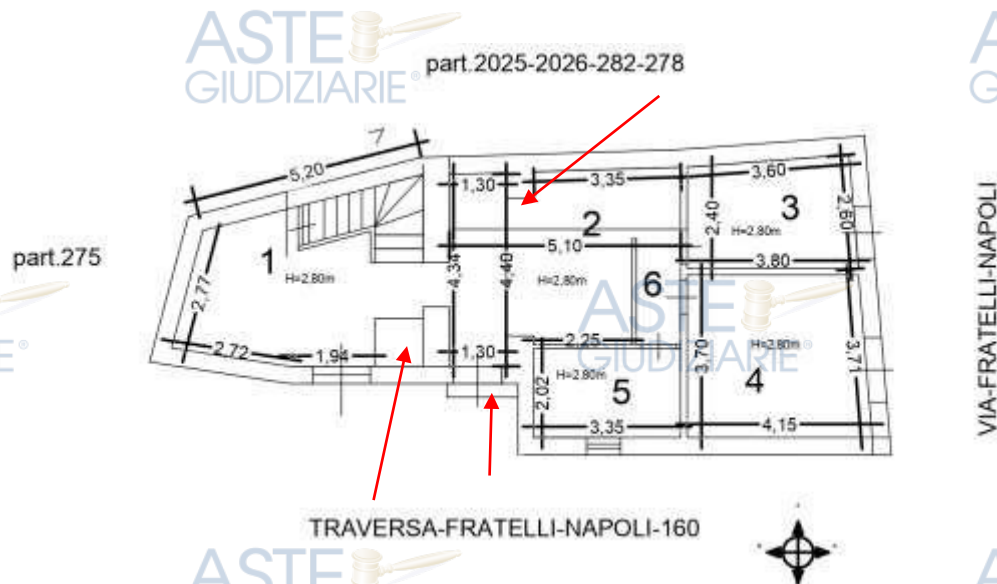


PLANIMETRIA- piano terra-stato di fatto

In riferimento alla PLANIMETRIA CATASTALE, lo scrivente ha provveduto ad effettuare il confronto con lo stato di fatto dell'immobile sito al piano terra. Da tale raffronto **lo stato dei luoghi risulta non conforme** rispetto alla planimetria catastale. Le difformità sono segnalate segnalate in rosso nella planimetria dello stato di fatto.

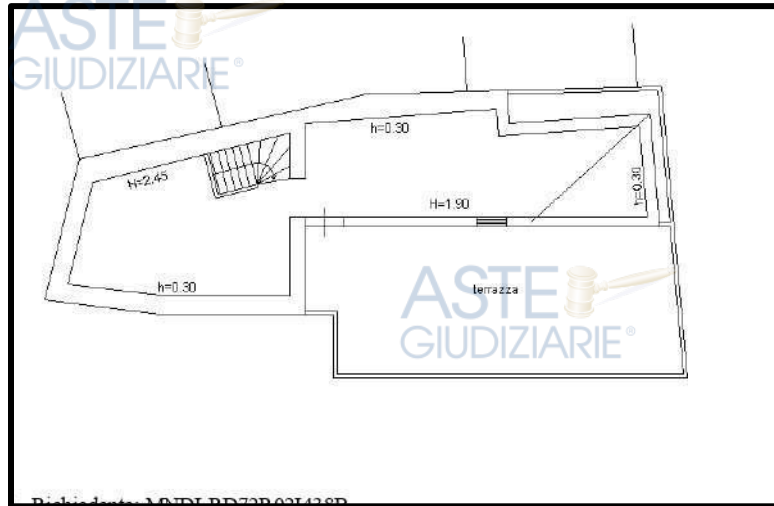


PLANIMETRIA CATASTALE piano primo

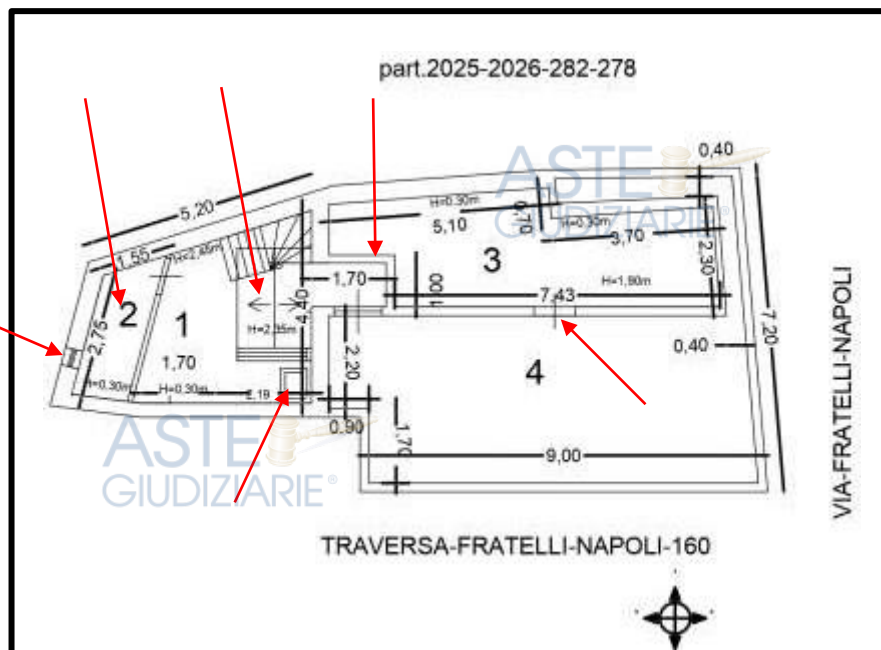


PLANIMETRIA- stato di fatto- piano primo

In riferimento alla PLANIMETRIA CATASTALE, lo scrivente ha provveduto ad effettuare il confronto con lo stato di fatto dell'immobile sito al piano primo. Da tale raffronto **lo stato dei luoghi risulta non conforme** rispetto alla planimetria catastale. Le difformità sono segnalate segnalate in rosso nella planimetria dello stato di fatto.



PLANIMETRIA CATASTALE piano secondo



PLANIMETRIA-stato di fatto- piano secondo

In riferimento alla PLANIMETRIA CATASTALE, lo scrivente ha provveduto ad effettuare il confronto con lo stato di fatto dell'immobile sito al piano secondo. Da tale raffronto **lo stato dei luoghi risulta non conforme** rispetto alla planimetria catastale. Le difformità sono segnalate segnalate in rosso nella planimetria dello stato di fatto.

I costi da affrontare per la regolarizzazione sono elencati e trattati al punto E.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

I costi necessari da sostenere, previa regolarizzazione urbanistica, per l'aggiornamento catastale e mappale, comprensivi di diritti, oneri concessori e spese tecniche sono stimati in circa € 15.000,00.

Il tutto meglio specificato a pag. 53-54.

- PUNTO C - STATO DI POSSESSO

9)

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

Al momento del sopralluogo, come riscontrato nel corso dell'accesso, risultava occupato dai Sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxx- (esecutati). Nella stessa abitazione risultano residenti i seguenti soggetti :

xxxxxxxxxxxxnato a xxxx (sa) il xxxxxx

xxxxxxxxxxxx nata a xxx (sa) il xxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx nato a xxxx (sa) il xxxxxxxxxxxxx

10)

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

In merito a tale quesito, lo scrivente ha acquisito la giusta documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno. L'immobile risulta privo di qualsiasi contratto di locazione e/o comodati d'uso registrati a nome dei sigg.ri xxxx come affermato anche nel verbale di sopralluogo. (ALLEGATO n. 9)



12)

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

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



VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

STRALCIO CERTIFICAZIONE NOTARILEDOTT.SSA Giulia Barbagallo

GRAVAMI CERTIFICAZIONE NOTARILE



1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2000 - Registro Particolare 13180 Registro Generale 16606-Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18529 del 07/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in FISCIANO(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2000 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16607
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18530 del 07/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 167 Registro Generale 2051
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 45869/23125 del 12/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico-Immobili siti in BARONISSI(SA)-Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



4. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2023 - Registro Particolare 6852 Registro Generale 8571-Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Repertorio 160 del-27/01/2023-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI-Immobili siti in FISCIANO(SA)-Nota disponibile in formato elettronico



Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle

Seguenti formalità pregiudizievoli:

Ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente:

fg.20-part.278-sub.9 (Allegato n.7)

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2000 - Registro Particolare 13180 Registro Generale 16606
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18529 del 07/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 09/06/2000 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16607
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18530 del 07/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 05/03/2004 - Registro Particolare 1334 Registro Generale 10286
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 31459 del 04/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2732 del 10/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 06/02/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 13/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 15/01/2009 - Registro Particolare 167 Registro Generale 2051
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 45869/23125 del 12/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare 6852 Registro Generale 8571
Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 160
del 27/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

sig. xxxxxxxxxxxx (Allegato n.7)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2000 - Registro Particolare 13180 Registro Generale 16606-Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18529 del 07/06/2000- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in FISCIANO(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE- Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2000 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16607-Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18530 del 07/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2004 - Registro Particolare 1334 Registro Generale 10286 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 31459 del 04/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2732 del 10/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 06/02/2009. Cancellazione totale eseguita in data 13/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. **ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009** - Registro Particolare 167 Registro Generale 2051 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 45869/23125 del 12/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico

5. **TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2023** - Registro Particolare 6852 Registro Generale 8571-Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 160 del-27/01/2023-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-Immobili siti in FISCIANO(SA)

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx(Allegato n.7)

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2000** - Registro Particolare 13180 Registro Generale 16606-Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18529 del 07/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA-Immobili siti in FISCIANO(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico

2. **ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2000** - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16607 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 18530 del 07/06/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

3. **ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2004** - Registro Particolare 1334 Registro Generale 10286 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 31459 del 04/03/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico-Documenti successivi correlati:

1. **Comunicazione n. 2732 del 10/07/2009 di estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta in data-06/02/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 13/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. **ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009** - Registro Particolare 167 Registro Generale 2051 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 45869/23125 del 12/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FISCIANO(SA)-SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2021** - Registro Particolare 42167 Registro Generale 53201-Pubblico ufficiale SALERNO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 551826/88888 del 16/12/2021-ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE-Immobili siti in BARONISSI(SA)-Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. **TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2023** - Registro Particolare 6852 Registro Generale 8571-Pubblico ufficiale FUNZ. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 160 del-27/01/2023-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-Immobili siti in FISCIANO(SA)-Nota disponibile in formato elettronico

VINCOLI DERIVANTI DAGLI ATTI DI PROVENIENZA

La consistenza immobiliare pignorata si intende trasferita ai seguenti patti e condizioni:

a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitu' attive e passive.

VINCOLI TERRITORIALI

Il bene risulta ristrutturato con provvedimenti urbanistici del 2001 fino alla conclusine dei lavori avvenuta nel 2004. All'epoca vigeva il vecchio piano di fabbricazione con le relative norme dei piani di recupero. Per le ragioni sopra espresse di seguito si riporta sia la vecchia normativa vigente all'epoca della costruzione e quella odierna.

Normativa vigente

Lo strumento urbanistico vigente per il Comune di Fisciano risulta essere il P.R.G.

Secondo le indicazioni dello strumento urbanistico di cui sopra:

il fabbricato oggetto di pignoramento ricade nella zona "A2" (ZONA RESIDENZIALE DI INTERESSE STORICO-RIENTRANTE NEI PIANI DI RECUPERO).

Sintesi dei parametri delle normative tecniche di attuazione:

Art. 22 - ZONA A - A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI SERVIZI

Sono definite zone A -a prevalente destinazione residenziale e di servizi - quelle parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale, comprese, ove necessario, le aree circostanti o interposte che possono considerarsi per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Modalità d'intervento

L'edificazione è di regola disciplinata da quanto sarà previsto dai Piani Attuativi che saranno redatti, ai sensi delle Leggi n° 1150/1942 e n° 457/1978, nel rispetto dell'indice territoriale medio. In tali zone omogenee, sono comunque ammessi, oltre tutti gli interventi soggetti a semplice D.I.A., con il Permesso di costruire i seguenti interventi:

Parametri della zona inerente il fabbricato pignorato - zona A2

☐ Modifiche di destinazione d'uso: riguarda parti del territorio comunale con edifici di epoca recente o di scarso interesse per le quali parti non si ritiene necessario l'obbligo della conservazione delle destinazioni esistenti.

☐ **Interventi di ristrutturazione edilizia, previo Piano Attuativo:** quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti senza aumento dei volumi e delle altezze preesistenti, il consolidamento strutturale.

☐ Interventi di adeguamento funzionale: quelli volti ad adeguare funzionalmente gli alloggi esistenti prima del 1967, di dimensione massima di mq. 95, con un aumento massimo una-

tantum di mq. 10 per alloggio, ampliamento da realizzarsi nelle parti retrostanti gli edifici, senza deturpare né alterare la cortina di isolato

□ Interventi di Riuso dei Sottotetti: si intendono come interventi di riuso dei sottotetti tutti quelli elencati dalla L.R. 15/2000 già riportata nelle norme.

Si riporta stralcio della normativa di attuazione del Piano di recupero dove ricade il bene pignorato. Art. 8-Ristrutturazione edilizia.**(Allegato n.12).**

Art. 8 Ristrutturazione edilizia.

Categoria di interventi relativi ad immobili di edilizia corrente degradati o molto degradati o parzialmente crollati o demoliti anche a seguito del sisma dell'80.

Sono consentiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione di un edificio e nella sua ricostruzione con la medesima volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Nelle singole unità immobiliari esistenti, ove ricorra la necessità di un adeguamento igienico-sanitario per carenze insite nella struttura tipologica dell'unità stessa, potranno essere realizzati volumi aggiuntivi fino ad un massimo di mc 50; per ognuna delle U.m.i. individuate dal P.r., l'incremento massimo della cubatura non dovrà comunque mai superare, nel totale, il 20% della volumetria attuale con un massimo assoluto pari a mc. 300. Fatto salvo il mantenimento dei volumi esistenti è consentito l'incremento delle superfici utili.

Il P.r. individua, con apposito segno grafico nelle tavole di progetto, le cortine edilizie per le quali è prescritta la conservazione della giacitura dei prospetti lungo le strade e gli spazi pubblici, nonché la conformazione delle facciate in maniera da preservare gli invasi spaziali e l'ambiente urbano.

Il P.r. detta, con un apposito segno grafico sulle tavole di progetto, i vincoli di allineamento planimetrico a cui si devono attenere alcuni interventi di ristrutturazione edilizia. In questi interventi è consentita la modifica della sagoma planimetrica nel rispetto della sagoma di ingombro indicata sulle tavole di piano, così come modificate con delibera di C.C. n° 54 del 11.11.2010. In questi specifici casi il recupero della volumetria impegnata dall'ampliamento stradale può avvenire in altezza anche oltre il numero massimo di piani consentiti.

Sono consentite costruzioni in aderenza ed, in caso di sopraelevazione, costruzioni sul confine. Sono vietate, sui fronti stradali balconi aggettanti per più di 80 cm dal filo dell'edificio. E' comunque vietata qualsiasi sporgenza al di sotto della quota di ml 4,50.

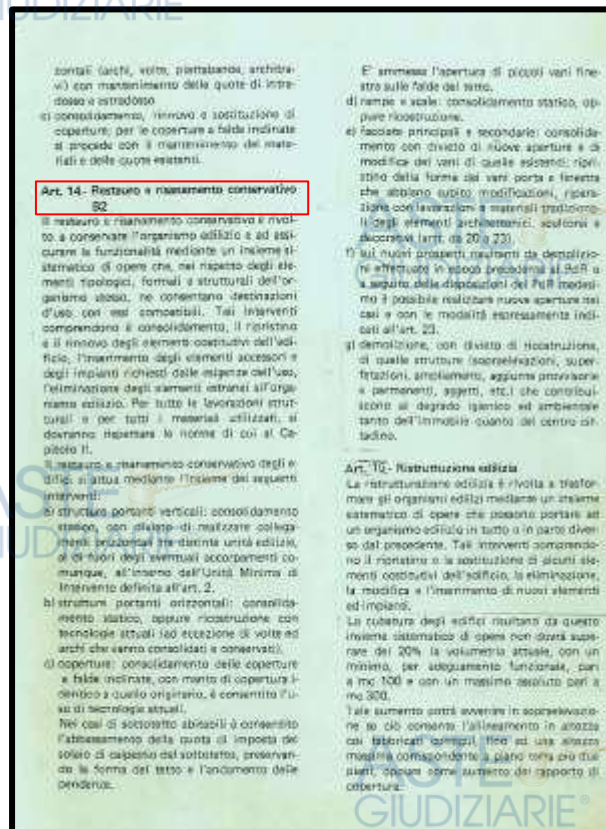
Normativa vigente all'epoca della costruzione

Lo strumento urbanistico vigente all'epoca della costruzione per il Comune di Fisciano risulta essere il P.d.F. del 1974 e piano attuativo del 1983

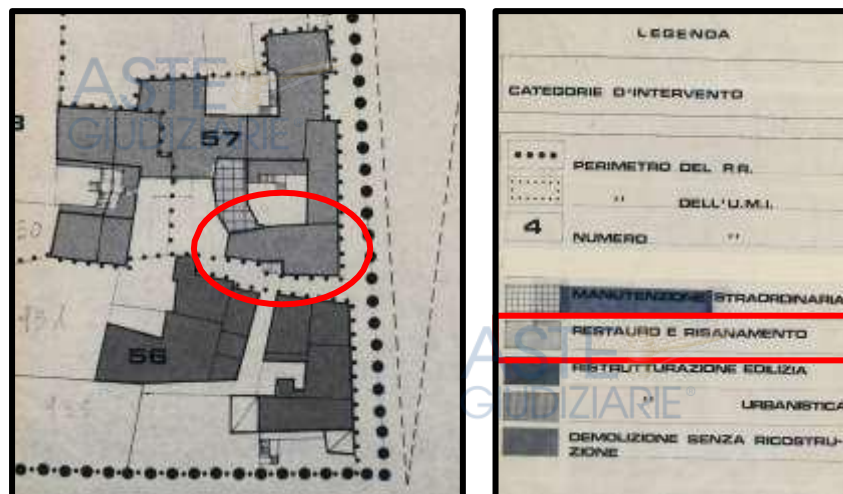
Secondo le indicazioni dello strumento urbanistico di cui sopra:

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricadeva nella zona **"RESTAURO E RISANAMENTO"** relativamente alla normativa del piano di recupero e nella zona **"Centro esistente"** del piano di fabbricazione. (Allegato n.12-1).

Sintesi dei parametri delle normative tecniche di attuazione del piano di recupero:



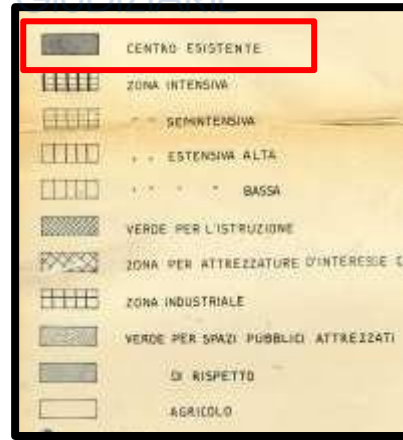
Normativa piano di recupero



Stralcio area piano di recupero

categorie d'intervento piano di recupero

ASTE GIUDIZIARIE®



Identificazione area P.d.F.

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

The image shows a historical document, possibly a land register or tax record, with a large table containing multiple columns and rows of text. The document is heavily watermarked with the text "ASTE GIUDIZIARIE" in large, bold, capital letters. A red rectangular box highlights a specific section of the table, which appears to contain names and possibly dates or locations. The document is aged and yellowed, with some text written in a cursive script.

ASTE GIUDIZIARIE®  Acc

ASTE
GIUDIZIARIE
per condominiale all'uopo

ASTE GIUDIZIARIE®

14)

Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso:

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

Risposta al quesito precedente.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

15)

Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- **indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto ;**
- **accerti se siano state costruite prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.**

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire i dovuti accertamenti presso gli uffici competenti del Comune di Fisciano, visionando la documentazione agli atti e ritirando una copia di quella ritenuta necessaria per rispondere ai quesiti del mandato; **(Allegato n.12-2 e n.12-3) Il bene risulta essere con i seguenti provvedimenti:**

- 1. Concessione edilizia n.37 rilasciata dal Sindaco del comune di Fisciano in data 12-9-2001-pratica edilizia n.3888 anno 2000 con relativi grafici;-Integrazione alla concessione edilizia n.37 del 12-9-2001 tavola n.4**
- 2. D.I.A. del 6-11-2002 variante alla concessione edilizia n.37 del 12-9-2001;**
- 3. D.I.A. del 2-12-2003 variante alla D.I.A. del 6-11-2002 già concessione edilizia n.37 del 12-9-2001;**
- 4. Comunicazione ultimazione lavori e collaudo finale presentato al Sindaco del comune di Fisciano in data 29-9-2004.**

Tale documentazione è allegata alla presente relazione (Allegato n.12-2 e n.12-3)

COMPATIBILITÀ URBANISTICA E CATASTALE

La destinazione d'uso dell'appartamento costituente il LOTTO, riscontrata nel corso del sopralluogo, **è quella di appartamento per civile abitazione di tipo popolare - cat. A/4.**

Per quanto già indicato in precedenza, lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Fisciano, il quale per la zona dove è ubicato l'immobile prevede le destinazioni d'uso per civile abitazioni.

Pertanto, la destinazione degli immobili risulta compatibile sia con quanto previsto dallo strumento urbanistico che con quella censita in catasto.

L'immobile pignorato risulta sprovvisto del certificato di agibilità.

COMPARAZIONE URBANISTICA-piano terra

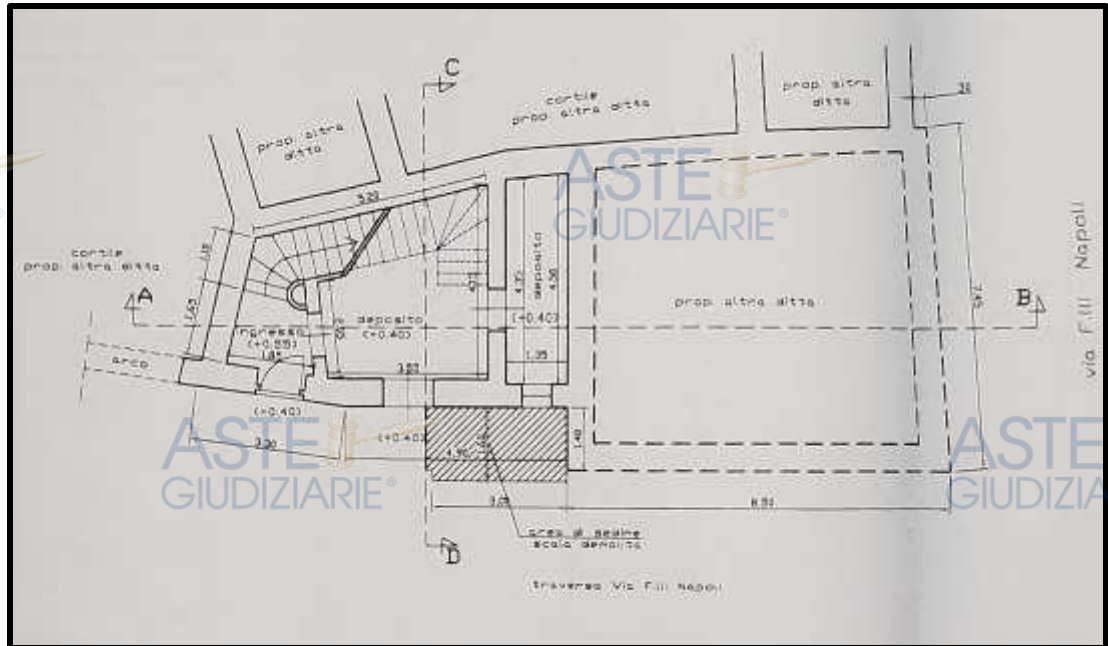
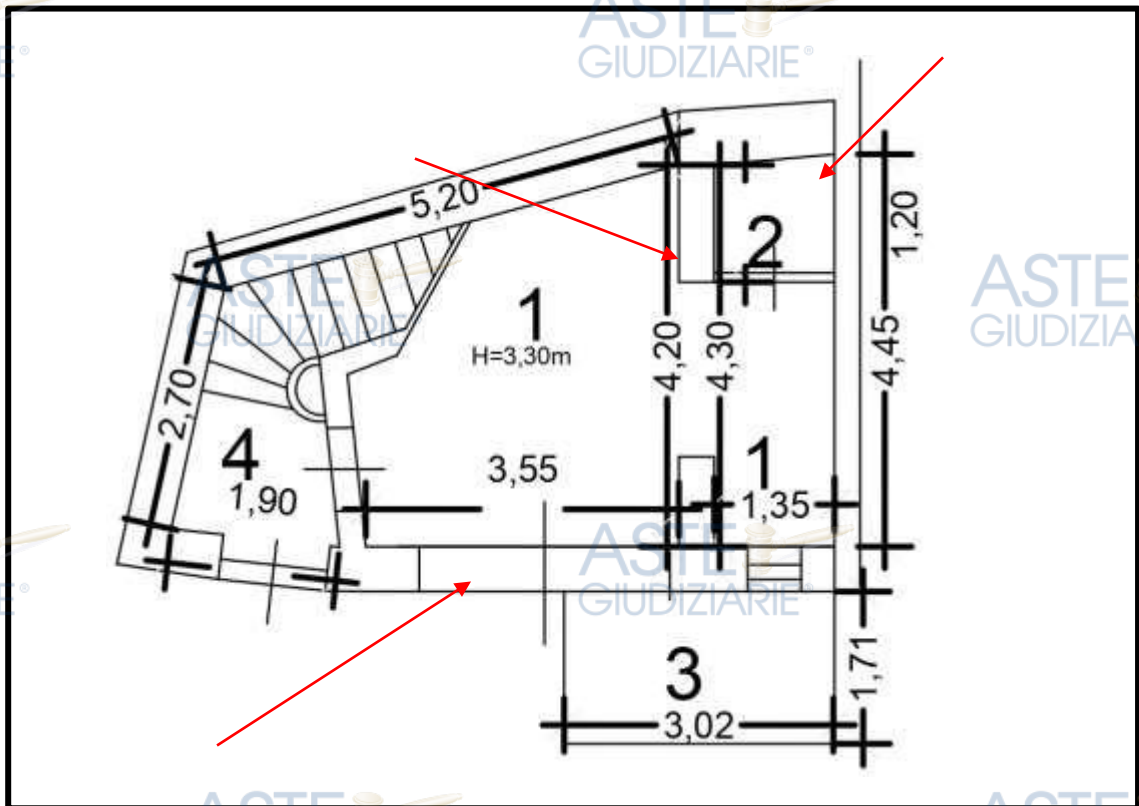


GRAFICO D.I.A. 2003-PIANO TERRA



PLANIMETRIA STATO DI FATTO-PIANO TERRA

Lo stato dei luoghi, risulta essere **DIFFORME** rispetto all'ultima planimetria presentata all'ufficio tecnico.

(Allegato n.12-2 E 12-3-Documentazione Urbanistica).

Lo scrivente, fa presente, che risulta necessario aggiornare lo stato dei luoghi rispetto a quello presentato in concessione.

Le difformità sono evidenziate in rosso nel grafico dello stato di fatto sopra rappresentato. In particolare, la presenza di un w.c. rappresentato in D.I.A.(ambiente n.2), la presenza di una diversa lunghezza di alcuni tramezzi e l'entrata al deposito piu' larga.

COMPARAZIONE URBANISTICA-piano primo

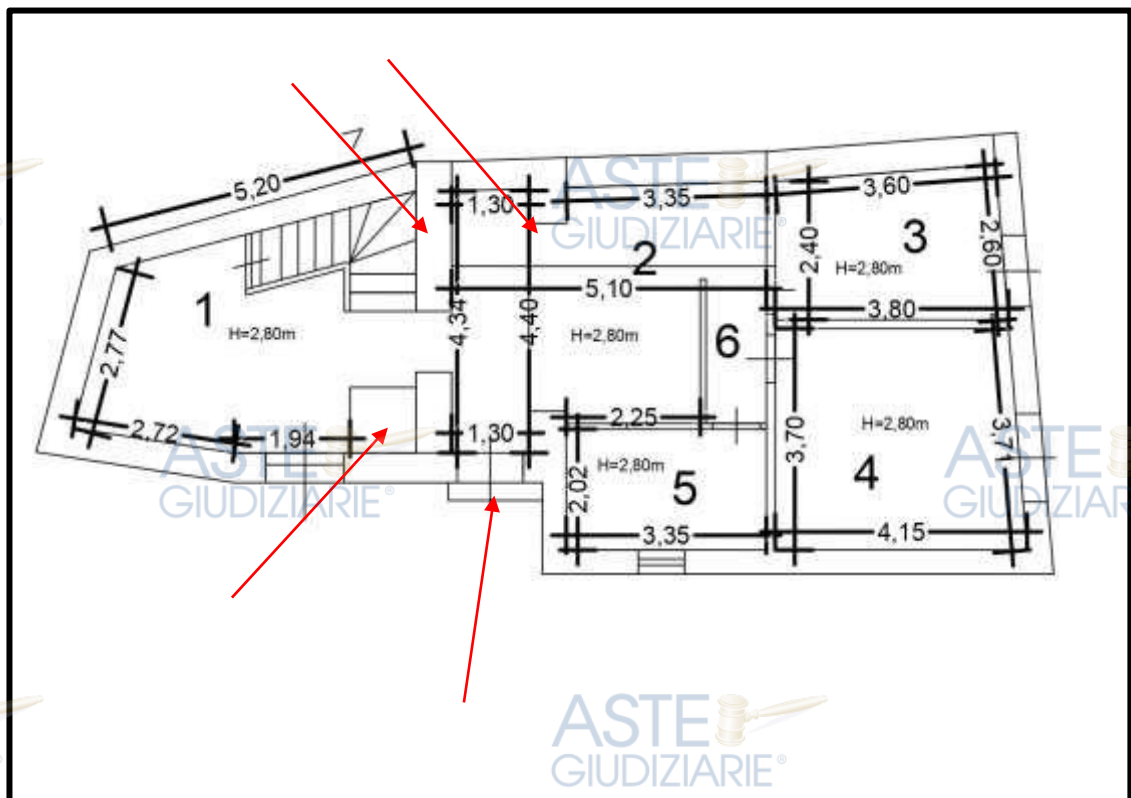
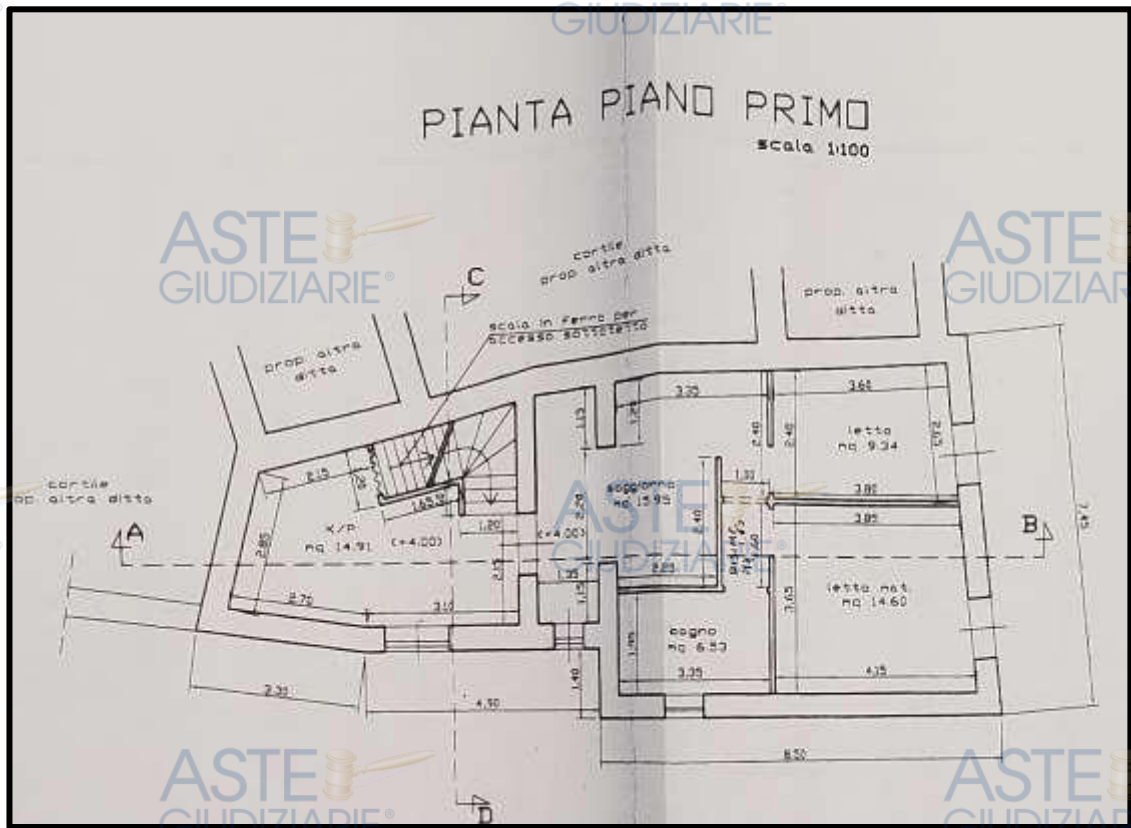


GRAFICO D.I.A. 2003-PIANO PRIMO

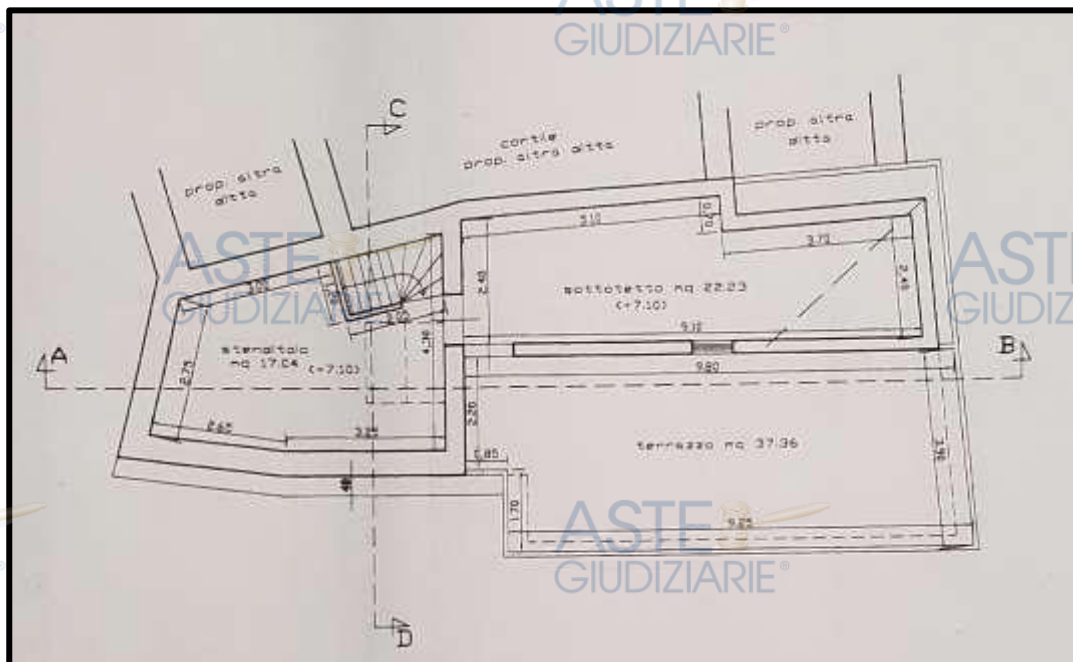
Lo stato dei luoghi, risulta essere **DIFFORME** rispetto all'ultima planimetria presentata all'ufficio tecnico.

(Allegato n.12-2 E 12-3-Documentazione Urbanistica).

Lo scrivente, fa presente, che risulta necessario aggiornare lo stato dei luoghi rispetto a quello presentato in concessione.

Le difformità sono evidenziate in rosso nel grafico dello stato di fatto sopra rappresentato. In particolare, la presenza di un camino non rappresentato in D.I.A., la presenza di una diversa lunghezza di alcuni tramezzi e la pensilina prospiciente la traversa di via F.Napoli.

COMPARAZIONE URBANISTICA-piano secondo



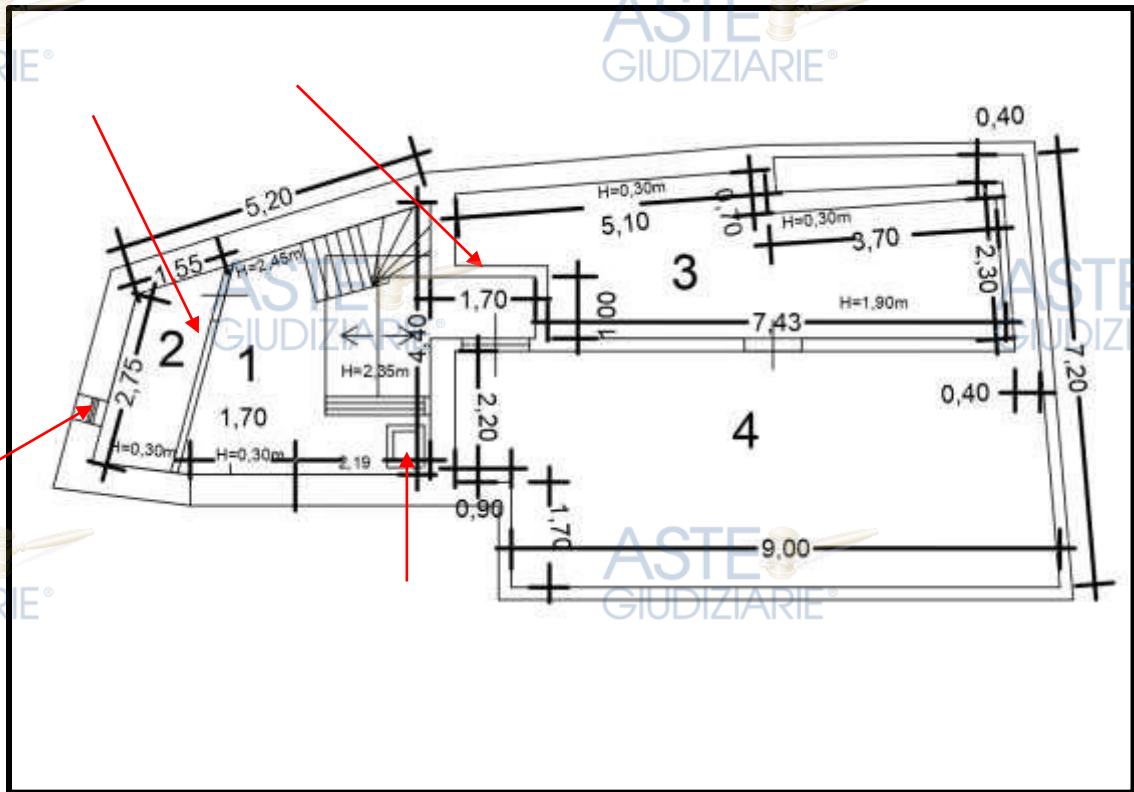


GRAFICO D.I.A. 2003-PIANO secondo

Lo stato dei luoghi, risulta essere **DIFFORME** rispetto all'ultima planimetria presentata all'ufficio tecnico.

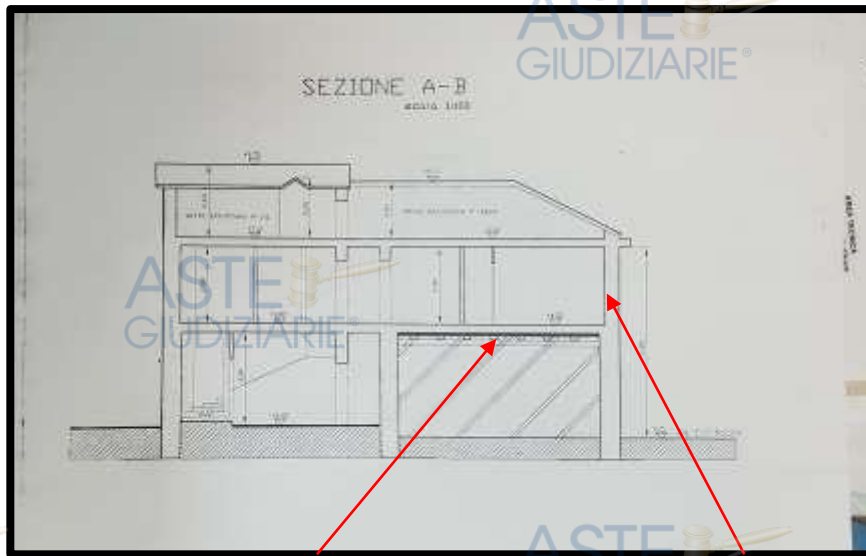
(Allegato n.12-2 E 12-3-Documentazione Urbanistica).

Lo scrivente, fa presente, che risulta necessario aggiornare lo stato dei luoghi rispetto a quello presentato in concessione.

Le difformità sono evidenziate in rosso nel grafico dello stato di fatto sopra rappresentato. In particolare, la presenza di una finestra all'interno del w.c.(n.2 grafico di fatto) il camino all'interno dell'ambiente n.1 e una diversa distribuzione dei tramezzi nell'ambiente n.3. In ultimo la presenza di una porta di accesso al sottotetto contrassegnato con il numero 3.

Inoltre, va segnalata la seguente situazione:

Una parte del piano primo del bene pignorato sovrasta una proprietà non oggetto di pignoramento. A tal proposito, lo scrivente segnala che si è attenuto all'altezza dichiarata nel grafico di progetto. Di seguito si rappresenta la situazione graficamente.



Altra proprietà

Bene pignorato

Di seguito Lo scrivente elenca i lavori a farsi con i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

I costi necessari da sostenere per regolarizzare e ripristinare lo stato dei luoghi, aggiornamento mappale, catastale ed urbanistico, comprensivi di diritti, oneri concessori e spese tecniche sono di seguito sintetizzati:

Rimozione di servizi igienico-sanitari (piano secondo-w.c.) comprese opere murarie di demolizione.

Posa in opera di pavimento con appositi collanti a seguito della rimozione dei servizi igienici, compresa la pulizia del materiale, il taglio, lo sfrido e la suggellatura con cemento.

Pavimento in gres

Trasporto a discarica del materiale di risulta compreso i servizi igienici

Oneri di pagamento per discarica autorizzata.

Oneri tecnici per presentazione pratica edilizia e catastale in sanatoria inerente l'aggiornamento dello stato dei luoghi.

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità il quale dovrà essere richiesto dall'eventuale acquirente. Di seguito vengono elencati i documenti e i relativi costi per il rilascio:

Visura catastale

Planimetria catastale

Relazione tecnica

Certificazione degli impianti a norma

Collaudo statico

TOTALE COSTI € 15.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- **dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Leg.vo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo di strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326, indicando in questo ultimo caso se sussistono le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.**
- **indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.**

In merito a tale quesito si rimanda a quanto indicato al punto precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

In merito a tale quesito si rimanda a quanto indicato al punto precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli immobili sono riportati in catasto urbano.



ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA



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

Lo scrivente omette la redazione della certificazione energetica dell'immobile pignorato in quanto l'appartamento non è dotato delle dovute certificazioni.



FORMAZIONI DI LOTTI

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

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Fisciano alla via Fratelli Napoli,160 e composto da:

- Abitazione di tipo civile - foglio 20-part.278 - sub.9- cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare);-piano terra ,primo ,secondo-Costituisce lotto unico



LOTTO UNICO - CATASTO FABBRICATI - FG.20 -PART.278-SUB.9

xxxxxxxxxxxxx QUOTA 50%

xxxxxxxxxxxxx QUOTA 50%

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione .



APPARTAMENTO-PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO - CATASTO FABBRICATI - FG.20 -
PART.278-SUB.9

xxxxxxxxxxxxx QUOTA 50%

xxxxxxxxxxxxx QUOTA 50%



VALORE DEL BENE E COSTI



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

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

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

PREMESSA

Il valore commerciale $V_{COMM.}$ di un immobile è dato dal seguente prodotto:

$$V_{COMM.} = S_{COMM.} \times V.M.U.$$

dove:

$S_{COMM.}$ = **superficie commerciale dell'immobile (espresso in mq)**

$V.M.U.$ = **valore di mercato unitario (espresso in €/mq)**

Pertanto, per la determinazione del valore commerciale di un qualsiasi immobile occorre preliminarmente valutare la superficie commerciale dell'immobile stesso (detta anche superficie lorda vendibile), sulla base della misure geometriche, della planimetria e della destinazione d'uso, ed il valore di mercato per metro quadrato (o anche unitario), sulla base di indagini di mercato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima dello stesso.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Per quanto già indicato in precedenza, l'immobile costituente il LOTTO ha destinazione d'uso di civile abitazione ed è classificato catastalmente in categoria A/4, ossia abitazioni di tipo POPOLARE.

Pertanto, nella della determinazione del valore di mercato di detto immobile, il sottoscritto ritiene che sia legittimo considerare la tabella indicata di seguito, **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. (Allegato n.10) nonché le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio e le quotazioni del borsino immobiliare della provincia di Salerno ricavate dal seguente sito: borsinoimmobiliare.it**



SUPERFICIE COMMERCIALE

INTRODUZIONE

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione del valore di mercato di ciascuna tipologia immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto proposto dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, tale che i dati economici relativi al valore degli immobili possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato nelle istruzioni di cui sopra fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. (Allegato n.10 D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138)

Per gli edifici aventi la destinazione Immobili per civile abitazione sono definiti le regole per calcolare la superficie commerciale, ai fini della determinazione del valore venale o del valore di locazione, relativamente alla:

Superficie commerciale

- Superficie utile

Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione);
- Edificio di tipo unifamiliare (villa - villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, o di uso

promiscuo.

Nel caso specifico ci troviamo di fronte ad una unità immobiliare posta al piano terra-primo e secondo piano inserita in un edificio per civile abitazione, per cui a seguire si riportano le regole per calcolare la superficie commerciale relativa a tale tipo di unità immobiliare.

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

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

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- **di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);**
- **di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Le suddette pertinenze accessorie sono distinte in:

- **comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);**
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.



Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- **spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);**
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

SUPERFICIE COMMERCIALE

1. Misurazione

La misurazione della superficie viene effettuata:

1.a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

1.b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

1.c) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.





Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie dei vani principali e accessori diretti, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

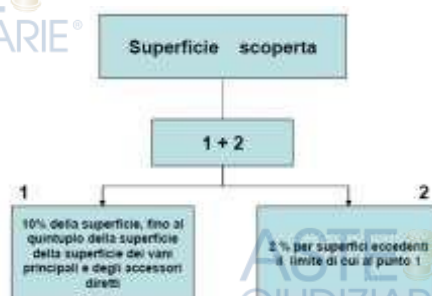
Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).



Balconi, terrazzi e similari

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

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25



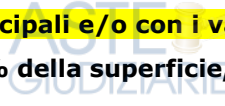


Pertinenze Accessorie

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

- **25% della superficie, qualora non comunicanti.**



Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.



Nell'edificio unifamiliare le pertinenze accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.



Sup. Commerciale

	AMBIENTE	SUPERFICIE REALE (mq)
Terra	Deposito, WC., ingresso, disimpegno	36,00
	PERTINENZA ingresso	4,86
		40,86

Sulla base di coefficienti di omogeneizzazione indicati in precedenza, si valuta la superficie commerciale, come indicato nella seguente tabella.

PIANO	DESCRIZIONE SUPERFICIE	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
TERRA	Deposito, WC., ingresso, disimpegno	36,00	50%	18
	PERTINENZA ingresso	4,86	30%	Si avrà $4,86 \times 30\% = 1,45$

SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE $\approx$ 19,45

Sup. Commerciale

	AMBIENTE	SUPERFICIE REALE (mq)
PRIMO	Cucina, disimpegno, soggiorno, letto, letto, w.c.	95

Nella tabella sopra rappresentata si scomputa la presenza del camino.

Sulla base di coefficienti di omogeneizzazione indicati in precedenza, si valuta la superficie commerciale, come indicato nella seguente tabella.

PIANO	DESCRIZIONE SUPERFICIE	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
PRIMO	Cucina, disimpegno, soggiorno, letto, letto, w.c.	95	100%	95

SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE $\approx$ 95

Sup. Commerciale

	AMBIENTE	SUPERFICIE REALE (mq)
SECONDO	Stenditoio, w.c.,	22,57
	terrazzo	37,36

Sulla base di coefficienti di omogeneizzazione indicati in precedenza, si valuta la superficie commerciale, come indicato nella seguente tabella.

Dalla superficie si scomputa il sottotetto poiché non praticabile, rappresentato nel rilievo dello stato di fatto con il numero 3.

PIANO	DESCRIZIONE SUPERFICIE	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
SECONDO	Stenditoio, w.c.,	22,57	50%	11,28
	terrazzo	37,36	nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25	Si avrà $25 \times 30\% = 7,5$ $12,36 \times 10\% = 1,23$ Tot. = 8,73

SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE $\approx$ 20,01

TABELLA RIEPILOGATIVA

PIANO	DESCRIZIONE SUPERFICIE	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
TERRA		36	50%	18
		4,86	30%	Si avrà $4,86 \times 30\% = 1,45$
			SUPERFICIE TOTALE	19,45

PIANO	DESCRIZIONE SUPERFICIE	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
PRIMO	Cucina, disimpegno, soggiorno, letto, letto, w.c.	95	100%	95

SUPERFICIE TOTALE ≈ 95

PIANO	DESCRIZIONE SUPERFICIE	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
SECONDO	Stenditoio, w.c.,	22,57	50%	11,28
	terrazzo	37,36	nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25	Si avrà $25 \times 30\% = 7,5$ $12,36 \times 10\% = 1,23$ Tot. = 8,73

SUPERFICIE TOTALE ≈ 20,01

SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE 134,45

CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima risulta fondamentale procedere alla scelta del criterio da adottare.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale), indicati rispettivamente come criterio di stima sintetico (diretto) e criterio analitico (indiretto).

La stima sintetica tiene conto dei prezzi commerciali praticati in zona per immobili simili, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi; il tutto non disgiunto dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, tenuto conto della piazza di riferimento.

La stima analitica presuppone la possibilità di previsione dei redditi e la determinazione del tasso di sconto nonché l'equivalenza tra il valore attuale del mercato dell'immobile da stimare e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità.



Tale metodo è chiaramente molto laborioso e non del tutto attendibile in quanto è condizionato dall'arbitrio dello stimatore sia nella determinazione delle rendite, presenti e soprattutto future, che nella scelta del saggio di capitalizzazione variabile nel tempo; per cui si corre il rischio di ottenere un valore scarsamente rispondente alla realtà di mercato e quindi poco attendibile. Ad esso si ricorre in situazioni estreme, ossia quando non si riesce a riscontrare una compravendita di beni simili.

Al contrario, il metodo sintetico, basato su leggi di mercato (domanda e offerta) e riscontri oggettivi (caratteristiche dell'immobile, confronto con immobili simili in loco, appetibilità del bene, ecc.) si basa su parametri non legati all'arbitrio dello stimatore ma rinvenuti da indagini, ricerche e sopralluoghi tecnici che concorrono alla formazione del valore di stima. Ne consegue quindi una valutazione più rispondente alla realtà.

Per quanto appena evidenziato, nel caso dei cespiti in oggetto, siccome sono riscontrabili beni di caratteristiche simili, **il criterio di scelta prescelto è quello sintetico - comparativo** e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il valore di mercato unitario ossia il *prezzo al metro quadrato*, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

RILEVAZIONE DEI PREZZI DI COMPRAVENDITA E DI LOCAZIONE

Nel corso degli ultimi anni il mercato delle compravendite immobiliari in Italia ha registrato una netta flessione proseguendo un trend negativo avviato già negli anni precedenti.

Gli effetti generalizzati della crisi economica in atto, legata alla stretta finanziaria imposta dalle banche, comporta che la quasi totalità dei potenziali clienti sia sempre più attenta al rapporto prezzo qualità, generando un inevitabile ribasso dei prezzi.

Bisogna prendere atto che, nell'attuale congiuntura italiana, domanda ed offerta hanno difficoltà ad incontrarsi; un peso significativo va assegnato al sistema bancario che ha dato corso ad una drastica politica restrittiva in materia di erogazione di nuovi mutui.



Infatti la temporanea mancanza di liquidità del sistema bancario e le non buone previsioni a breve per l'economia del Paese, inducono le banche ad essere più attente rispetto alla capacità di indebitamento dei vari attori del mercato ed al valore finanziabile dell'immobile.

Inoltre, la continua tassazione degli immobili fa sì che l'investimento immobiliare non sia considerato dagli italiani come uno degli investimenti più sicuri.

La zona di Fisciano, in via Fratelli Napoli, oscilla tra un valore minimo di 1100 €/mq. ad un valore massimo di 1150 €/mq.

Ciò premesso, per la stima dei cespiti in oggetto sono stati presi anche a riferimento i valori di mercato desunti da fonti ufficiali e operatori immobiliari di zona; i risultati di tali indagini sono allegati alla presente relazione (*Allegato n.10 ter- Rilevazioni prezzi di mercato*).

La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) accessibile tramite il sito internet www.agenzia territorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita nonché offerte pubblicitarie. Tale banca dati, infatti, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali (dove è ubicato) e temporali.

Le quotazioni dell' OMI sono riferite alla zona omogenea, ovvero in mancanza ad eventuali zone limitrofe o analoghe censite, al momento in cui è stipulato l'atto di compravendita o in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa e ad uno stato di conservazione " normale". (*Allegato n.10-2*)

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) o di superficie utile (netta) sia per il mercato delle compravendite che delle locazioni.

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalle quotazioni immobiliari della provincia di Salerno (immobiliare.it) in condizioni normali di conservazione e manutenzione si è ricavato quanto segue:





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: SALERNO- Comune: FISCIANO- Fascia/zona:
 Suburbana/LANCUSI-PENTA-LOC.MIGLIANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1600	L	3,6	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1550	L	2,9	4,3	L

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è determinato attraverso la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore di mercato unitario (V.M.U.).

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE UNITARIO

Sulla base delle quotazioni di cui sopra, il valore normale unitario è determinato secondo quanto indicato dall'ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)". (Allegato n.10-3)

In particolare per fabbricati ad uso residenziale, il valore normale unitario (V.N.U.) dei fabbricati è stabilito sulla base dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio superficie, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato al provvedimento di cui sopra.



Per gli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore Normale Unitario V.N.U. = Valore OMI min. + K* (Valore OMI max. - Valore OMI min.)

dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, K₁ (taglio superficie) e K₂ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \cdot K_2) / 4; \quad 0,30 + 3 \cdot 1,4 / 4 = 1,12$$

dove:

K ₁ (taglio superficie)	
fino a 45mq	1
oltre 45mq fino a 70mq	0,80
oltre 70mq fino a 120mq	0,50
oltre 120mq fino a 150mq	0,30
oltre 150mq	0

K ₂ (livello di piano)	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,20
piano primo	0,40
piano intermedio	0,50
piano ultimo	0,80
piano attico	1

Nel caso specifico: K₁ = 0,30; K₂ = (0,20+0,40+0,80)=1,4; K = 1,12
da cui:

$$V.N.U. = 1100 + 1,12 \cdot (1500 - 1100) \approx 1548 \text{ €/mq}$$

Coefficiente di adeguamento della categoria catastale

Le quotazioni OMI di cui sopra si riferiscono alle "Abitazioni di tipo economico", ossia abitazioni classificate come categoria A/3.

Nel caso specifico, l'immobile risulta una "Abitazione di tipo popolare" e classificata come categoria catastale A/4; secondo quanto previsto dalla tabella 1 di cui provvedimento sopra indicato, si deve considerare un coefficiente di adeguamento della categoria catastale come di seguito indicato:

Categoria	Descrizione	Tipologia OMI in tabella	Coefficiente
A/4	Abitazione di tipo popolare - A/4	Abitazione economiche - A/3	÷ 1,05

pertanto il valore normale unitario di cui sopra è adeguato in funzione della diversa categoria catastale:

$$V.N.U. = 1.548 \text{ €/mq} \div 1,05$$

$$\approx 1.474 \text{ €/mq}$$

I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il Valore Normale Unitario (V.N.U.) appena determinato si riferisce a beni aventi uno stato conservativo "NORMALE"; tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di causa, attraverso dei coefficienti correttivi detti anche coefficienti di differenziazione, si perviene alla valutazione del Valore di Mercato Unitario (V.M.U.)



Infatti, pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato.

L'estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori relativi a beni "NORMALI" tutta una serie di valori correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.

Tali coefficienti sono quindi dei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.



Essi tengono conto della posizione in cui è ubicato il bene, della vetustà e dello stato di conservazione, della manutenzione, della distribuzione, ecc; inoltre, si differenzia a seconda della destinazione d'uso dello stesso.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 (uno) produce un ribasso della quotazione media; contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 (uno) produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 (uno) rappresenta l'uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Per tener conto dei diversi fattori che influenzano il valore di mercato è necessario considerare più di un coefficiente di differenziazione; il loro prodotto consente di ottenere un unico coefficiente globale che tiene conto di tutte le caratteristiche del bene in esame. Il sottoscritto ha considerato come tabella di riferimento il TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 (*Allegato n.10-1*)



Nella tabella di seguito riportata si determinano i coefficienti distinti rispettivamente per Fattore Posizionale, qualificazione ambientale, qualificazione infrastrutturale, caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare. Il valore totale è riassunto nella seguente tabella.



DESCRIZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI	
FATTORE	DESCRIZIONE
Ubicazione rispetto al territorio	L'immobile è ubicato in una zona periferica; è stato adottato un coefficiente inferiore ad 1 (0,95)
QUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE	L'immobile è ben collegato rispetto al centro urbano; inoltre, lo svincolo dell'autostrada Caserta - Roma consente una buona comunicazione con altri paesi vicini. Nel caso specifico è stato adottato un coefficiente uguale ad 1.
Qualificazione Ambientale	La zona in oggetto è soggetta ad un traffico discreto; Nel caso specifico è stato adottato un coefficiente inferiore ad 1. (0,90)
<u>Caratteristiche Intrinseche</u>	Il grado di finitura risulta conforme alla sua destinazione d'uso di appartamento per civile abitazione, necessitando comunque di interventi di ristrutturazione ed adeguamento. Inoltre, gli impianti presenti sono privi di certificazione. Nel caso specifico è stato adottato un coefficiente inferiore ad 1. (0,80)
<u>Caratteristiche Estrinseche</u>	il fabbricato ricade nella zona "A2" (Zona residenziale di interesse storico-rientrante nei piani di recupero). Nel caso specifico è stato adottato un coefficiente inferiore ad 1 (0,80) .

Moltiplicando tra loro i valori specifici appena determinati, si ottiene un unico coefficiente globale il cui valore è pari a:

$$\text{coefficiente globale} = (0,95 \times 1 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,80) = 0,55$$

In virtù delle coefficiente globale sopra determinato, si corregge il valore medio precedentemente stimato ottenendo un valore che tiene conto dell'effettive condizioni in cui si trova l'immobile in oggetto:

$$1474,00 \text{ €/mq} \times 0,55 \approx 810 \text{ €/mq (valore a metro quadrato)}$$



VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Il Valore Commerciale, per ogni immobile, è ottenuto come prodotto del Valore di Mercato Unitario di cui al punto precedente e la relativa Superficie Commerciale:

$$V_{COMM.} = V.M.U. \times S_{COMM.}$$

Valore di Mercato Unitario

V.M.U. = 810,00 €/mq

Superficie Commerciale

S_{COMM.} = 134,45 mq

da cui

$$833\text{€}/\text{mq} \times 134,45 \text{ mq} = 108.904,00 \text{ €}$$

(CENTOottomilanovecentoquattro/00 euro)

Tenendo conto del valore commerciale di cui al punto precedente e delle decurtazioni il valore di mercato per l'immobile oggetto di causa è pari a:

Valore Commerciale

V_{COMM.} = 108.904,00 €

Decurtazioni

D. = - 15.000,00 €

da cui

Valore di Mercato V_M = 93.904,00 €

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

V_M = 93.904,00€

(NOVANTATREMILANOVECENTOQUATTRO/00 euro)

Quota xxxxxxxxxxxxxx

46.952,00€

Quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

46.952,00€



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto, per maggiore comodità e facilità di lettura riassume nel seguente prospetto i risultati salienti a cui è giunto.

LOTTO ABITAZIONE IN FISCIANO (SA) VIA FRATELLI NAPOLI,160	
UBICAZIONE	Comune di FISCIANO (SA) VIA FRATELLI NAPOLI ,160
DESCRIZIONE DEL LOTTO	LOTTO UNICO ubicato alla via Fratelli Napoli, 160 costituito da: Bene cosituito da un piano terra-primo e secondo. Il piano terra ha una superficie utile di 25,38 mq. con pertinenza esterna di circa 4 mq., il piano secondo ha una superficie utile di circa 66,41 mq., il piano secondo è pertinenza del fabbricato ed è costituito da un locale stenditoio con superficie utile di circa 13.mq., una zona w.c.(da rimuovere) di circa 4 mq., un locale sottotetto (non abitabile) di circa 19 mq. ed un terrazzo di circa 37 mq.
DATI CATASTALI	Il LOTTO è individuato in catasto del Comune di Fisciano al Foglio 20 Part. 278- Sub. 9 Categ. A/4 - Cl. 2 -rendita euro 242,73 Via Fratelli Napoli-Piano Terra-Primo- Secondo
CONFINI	Esso confina: - sul lato ovest con part.275; - sul lato nord con part.2025-2026-278-282; - sul lato sud con traversa F. Napoli; - ad est con via F.Napoli;
PROVENIENZA	Detto immobile è pervenuto ai sigg. ri xxxx per la quota del 50% in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita dell'anno duemila il giorno sette del mese di giugno a firma del notaio Matteo Fasano di Salerno (SA) REPERTORIO N. 18529, da potere della signora xxxxxxxx (Allegato n.5)
SITUAZIONE URBANISTICA	La documentazione di sintesi raccolta è di seguito sintetizzata: 1. Concessione edilizia n.37 rilasciata dal Sindaco del comune di Fisciano in data 12-9-2001-pratica edilizia n.3888 anno 2000 ; -Integrazione alla concessione edilizia n.37 del 12-9-2001- 2). D.I.A. del 6-11-2002 variante alla concessione edilizia n.37 del 12-9-2001; 3). D.I.A. del 2-12-2003 variante alla D.I.A. del 6-11-2002 già concessione edilizia n.37 del 12-9-2001; 4). Comunicazione ultimazione lavori e collaudo finale presentato al Sindaco del comune di Fisciano in data 29-9-2004.Tale documentazione è allegata alla presente relazione (Allegato n.12-2 e n.12-3)
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	Lo scrivente omette la redazione della certificazione energetica dell'immobile pignorato in quanto l'appartamento non è dotato delle dovute certificazioni.
VALORE COMMERCIALE	108.904,00 € (Centoottomilanovecentoquattro/00 euro)
DECURTAZIONI	Spese per regolarizzazione urbanistica,catastale, stimate per complessive € 15.000,00 15.000,00 € (Quindicimila/00 euro)
VALORE ATTRIBUITO AL BENE PER EFFETTO DELLE DECURTAZIONI	93.904,00€ (novantatremilanovecentoquattro/00)

Tanto può affermare il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, che, a tal punto, ritiene di aver completamente espletato.

Fanno parte della seguente relazione di consulenza i seguenti allegati:

Allegato n. 1: Decreto di nomina dell'ESPERTO

Allegato n. 2: Documentazione agli atti (precetto, pignoramento, trascrizione, istanza vendita,)

Allegato n. 3: Verbali di sopralluogo

Allegato n. 4: Certificazione Notarile

Allegato n. 5: Atto Notarile

Allegato n. 6: Stato di famiglia e residenza

Allegato n. 6-1: Estratto di matrimonio

Allegato n. 7: Ispezioni Ipotecarie

Allegato n. 8: Rilievo Metrico

Allegato n. 9: Documentazione Agenzia Entrate

Allegato n. 10: D.P.R. 138-98

Allegato n. 10-1: TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008

Allegato n. 10-3: legge finanziaria 2007

Allegato n. 10-2: Quotazioni OMI

Allegato n. 11: Documentazione catastale

Allegato n. 12: Normativa Urbanistica 2008

Allegato n. 12-1: Normativa Urbanistica 1983

Allegato n. 12-2: Grafici stato di fatto e progetto

Allegato n. 12-3: Pratiche edilizie

Allegato n. 13: Spedizioni parti

Allegato n. 14: Spese documentate

Allegato n. 15: Parcella

Sarno, 2025

Il C.T.U.

Arch. Alfredo MANDOLA

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I° SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- Provincia di Salerno -

**RISPOSTE NOTE AVV. GALLO
CUSTODE GIUDIZIARIO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO N°17-23**



PROCEDURA ESECUTIVA: R. G. Esec. N. 17/2023

promossa da:



contro :



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DR.SSA MARIA TROISI

L'ESPERTO:

ARCH. ALFREDO MANDOLA

✉ Studio Tecnico – Piazza Marconi, n.40 - 84087 SARNO (SA)
☎ 081 941352 - Fax 081 911352
pec: alfredo.mandola@architettisalernopec.it – email: alfredomandola@libero.it

OGGETTO: Risposta osservazioni Avv. Gallo (custode giudiziario) PROCEDURA N°17/23

PROMOSSA DA

CONTRO

A: me

Gentile arch. Mandola,

dall'esame della perizia e dagli estratti di mappa allegati si evince che non c'è reale corrispondenza tra l'individuazione catastale dell'immobile staggito, indicato con **foglio 20, particella 278, sub 9** e quella che, in realtà, è la vera individuazione che sembrerebbe non corrispondere alla particella 278.

- 1) Tanto premesso, considerato che a pag. 34 della sua relazione peritale Lei scrive che: *“Da un confronto con dell'estratto di mappa della zona in oggetto e quello presentato al comune per la ristrutturazione del fabbricato si evidenzia che l'immobile in questione viene identificato erroneamente in una zona diversa. Nel 1997 è stata fatta una variazione della caratteristica di mappa (n.690.1/1997). A seguito di ciò si doveva provvedere ad aggiornare i riferimenti catastali poiché l'immobile pignorato a seguito della variazione sopra citata ricade nella part. 283 e 284. L'eventuale acquirente dovrà provvedere ad effettuare una rettifica dell'identificativo catastale in visura”*; Le sarei grata se volesse **chiarire meglio** quali dati catastali all'attualità individuano con certezza l'immobile sottoposto ad esecuzione e se i dati catastali utilizzati nel mutuo e nel pignoramento sono stati soppressi.
- 2) Le chiedo di **ricostruire la storia catastale del bene**, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

Le chiedo, altresì, di **produrre le planimetrie catastali e le visure corrispondenti alle particelle 283 e 284** che Lei cita nel lavoro peritale così da fugare ogni dubbio su individuazione del bene staggito e titolarità.

Le chiedo di procedere alla eventuale ricostruzione dei passaggi di proprietà specificando se la variazione segnalata abbia avuto un carattere meramente nominale o sia stata di carattere sostanziale. Infine, qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione

di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), Lei dovrebbe cortesemente segnalare anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. Nel ringraziarLa per la cortese collaborazione, Le auguro una buona giornata.

Avv. Anita Gallo

Il giorno 21/02/2025 alle ore 10:01:26 (+0100) il messaggio "richiesta chiarimenti procedura esecutiva RGE 17/2023 tribunale di Nocera Inferiore" è stato inviato da



L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Risposta del C.T.U. riportata nella relazione tecnica depositata

- 1) **“Custode”**- Le sarei grata se volesse **chiarire meglio** quali dati catastali all’attualità individuano con certezza l’immobile sottoposto ad esecuzione e se i dati catastali utilizzati nel mutuo e nel pignoramento sono stati soppressi.

Risposta “C.T.U.”- I dati catastali che individuano l’immobile sono : -fg.20-part.278-sub.9- ai quali è collegata la planimetria dell’immobile esecutato. I dati utilizzati nell’atto notarile, nel mutuo, nel pignoramento e nella trascrizione sono corretti ed ancora esistenti al catasto. (fg.20-part.278-su.9) - (Allegato n°11 C.T.U.) In ogni caso, il pignoramento segue sempre il bene con tutti i diritti, accessori, accessioni e pertinenze realizzate. Diversamente, avrei segnalato la soppressione della stessa.

- 2) **“Custode”**- Le chiedo di **ricostruire la storia catastale del bene**, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

Risposta “C.T.U.”- Come già riportato nella relazione tecnica depositata lo scrivente ha esaminato la storia ventennale del bene pignorato che **di seguito si riporta**.

Detto immobile è pervenuto ai [REDACTED] per la quota del 50% ciascuno, in regime di comunione dei beni, **giusto atto di compravendita dell'anno duemila il giorno nove del mese di giugno** a firma del notaio Fasano Matteo (SA) REPERTORIO N. 18529 RACCOLTA N.8329 , da potere della sig.ra [REDACTED]

I coniugi [REDACTED] acquistano la proprietà facente parte del fabbricato sito in FISCIANO alla via F. Napoli- dislocato su due livelli, composto da un locale deposito al piano terra e due vani ed accessori al piano primo, ai seguenti patti e condizioni:

a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitu' attive e passive.

Tale consistenza risulta identificata al N.C.E.U. al fg.20-part.278-sub.9 del comune di Fisciano (sa).

Il bene è stato edificato sul catasto terreni delle particelle 283-284 del fg.20 - come giustamente viene evidenziato anche nel grafico dello stato di fatto (sotto riportato) nella pratica edilizia presentata al comune di Fisciano.



Stralcio progetto stato di fatto assentito dal comune di Fisciano (12-9-2001)

Riepilogando:

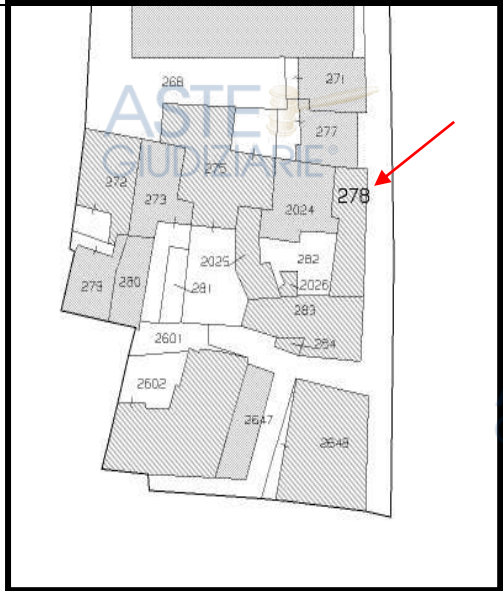
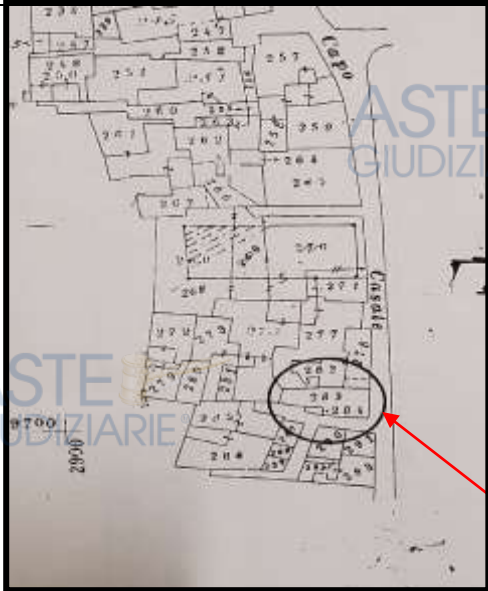
L'unità immobiliare è stata acquisita nella banca dati dell'attuale UPT (Ufficio Provinciale Territorio) di Salerno, non mediante l'utilizzo di identificativi catastali ma utilizzando il protocollo di presentazione e cioè " *prot. 81/2 del 1977* ". Successivamente volendo individuare l'unità mediante gli identificativi catastali, venne eseguita la variazione 13/10/1997 con nota n. 690.1/1997, con causale " *Sostituzione riferimenti di mappa* " e veniva assegnato all'unità, l'identificativo Fg. 20 part. 278 sub 9.

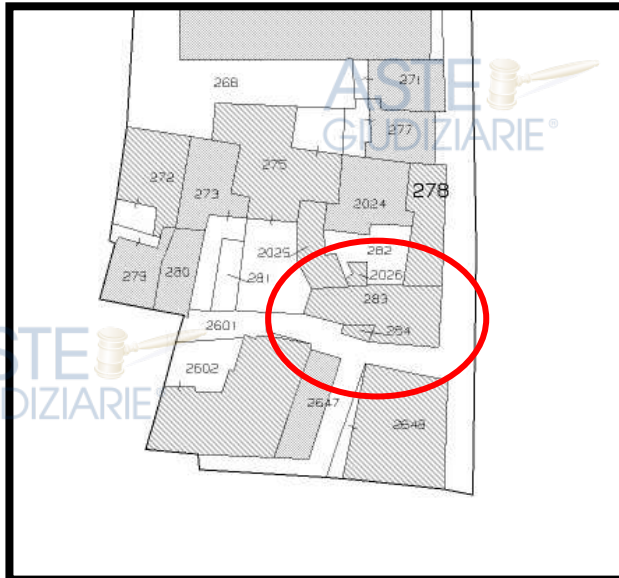
Da un esame più attento, si capisce che l'immobile non ricade sulla particella 278 ma sulla particella 283 per quanto riguarda l'unità immobiliare e sulla 284 per quanto riguarda una piccola area di pertinenza. Si rende necessaria eseguire una nuova “*variazione di identificativi*” in modo da individuare esattamente ed univocamente la posizione del fabbricato. Il nuovo identificativo dovrà comprendere entrambe le particelle aggraffate con i primi sub disponibili al momento della presentazione della variazione. **Questo non comporterà nessun pregiudizio per l'unità oggetto di causa perché si tratta di una semplice variazione formale, che non pregiudica nè la consistenza dell'unità abitativa, nè la sua continuità storica.**

Tale aggiornamento è soltanto di natura **NOMINALE**.

Di seguito si riporta grafico semplificato.

PARTICELLA PIGNORATA

	
estratto di mappa: foglio 20 - part.278	estratto di mappa presentato al comune per la ristrutturazione: foglio 20 - part.278



L'esatta individuazione catastale viene cerchiata in rosso nel grafico sopra riportato.

Fanno parte della seguente relazione di consulenza i seguenti allegati:

Allegato n. 1: Trasmissione parte.

Sarno, 2025

Il C.T.U.

Arch. Alfredo MANDOLA