

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento
R.G.E. n. 97/2021

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dr.ssa [REDACTED]

C.T.U.

Arch. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Dicembre 2023

Premessa:

La sottoscritta [REDACTED] quale esperto estimatore, nominata C.T.U. nella causa in intestazione, ha prestato giuramento accettando l'incarico di redigere consulenza tecnica di stima e valutazione degli immobili pignorati, previa verifica e descrizione degli stessi, nel rispetto dei quesiti riportati nell'atto di nomina.

Pertanto, con riferimento ai singoli quesiti la scrivente, da atto che, per lo svolgimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

I ACCESSI:

Accesso in data **07.09.2022 alle ore 16,00**, unitamente al Custode Giudiziario [REDACTED], presso il compendio degli immobili esecutati nel Comune di Baronissi (SA) alla **Via Giacomo Puccini snc** ed in **via Nufilo n.2**, ed identificati nel catasto del comune di appartenenza come da tabella seguente:

CATASTO FABBRICATI e TERRENI : comune di Baronissi (Sa)		
foglio 14 p.lla 2308 sub 20 cat.C/2 PS1	consistenza catastale m ² 6,00	rendita € 9,61
foglio 14 p.lla 2308 sub 35 cat.D/8 PS2	consistenza catastale m ² 447,00	rendita € 4.155,30
foglio 14 p.lla 2308 sub 37 cat.D/8 PS2	consistenza catastale m ² 234,00	rendita € 2.175,26
foglio 14 p.lla 2309 sub 3 cat.A/2 PT	consistenza catastale m ² 109,00	rendita € 553,90
foglio 14 p.lla 2309 sub 14 cat.C/6 PS1	consistenza catastale m ² 21,00	rendita € 30,99
foglio 14 p.lla 2309 sub 34 cat.D/8 PS2	consistenza catastale m ² 478,00	rendita € 4.183,20
foglio 14 p.lla 2310 sub 5 cat.A/2 P1	consistenza catastale m ² 85,00	rendita € 468,68
foglio 14 p.lla 2310 sub 15 cat.C/6 PS1	consistenza catastale m ² 23,00	rendita € 32,54
foglio 14 p.lla 2310 sub 20 cat.C/2 PS1	consistenza catastale m ² 75,00	rendita € 107,27
foglio 14 p.lla 2310 sub 25 cat.C/2 PS1	consistenza catastale m ² 6,00	rendita € 9,61
foglio 14 p.lla 2509 sub 1 cat.A/3 PT-1	consistenza catastale m ² 128,00	rendita € 464,81
foglio 14 p.lla 1955 are 04,47	mq 447,00	RD €1,04 e RA €0,16

In sintesi, il compendio dei beni pignorati, si compone di numero **tre unità abitative, sei depositi, due cantinole ed un terreno di estensione pari a mq 447,00**, il tutto meglio descritto, esaminato e valutato nel seguito in risposta ai Quesiti disposti dall'Ill.mo Giudice.

Si precisa che in sede di accesso, si è proceduto ad eseguire misurazioni, rilievi grafici e fotografici e verifiche di corrispondenza tra gli atti tecnici disponibili e lo stato dei luoghi.

Nell'accesso citato è stato redatto unico verbale congiunto e sottoscritto dalla scrivente e dal Custode Giudiziario.

Inoltre, al fine di adempiere correttamente a quanto previsto dall'incarico, la scrivente si è recata presso gli uffici pubblici interessati per ottenere copia degli atti idonei al buon esito della presente.

Nello specifico la scrivente si è rivolta ai seguenti Enti:

1. Ufficio Tecnico del Comune di Baronissi (Sa);

Notai: [REDACTED]

dove ha richiesto ed ottenuto copia degli atti che si allegano.

In ultimo, ha poi direttamente provveduto a reperire, dall'apposito sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale e la documentazione ipotecaria, nonché Visura camerale, riportata in allegato.

Documentazione che si allega in copia:

- Atti notarili: **All. A**
- Documentazione ipotecaria: **All. B**
- Visure e planimetrie catastali, dati Agenzia delle Entrate: **All. C**
- Titoli edilizi e atti urbanistici: **All. D**
- Documentazione fotografica: **All. E**
- Documentazione grafica: **All. F**

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti e delle verifiche effettuate nonché della documentazione esaminata (sia dagli atti di procedimento, sia richiesta), si rimettono le seguenti valutazioni ed osservazioni nel rispetto dei quesiti posti.

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

La scrivente, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione depositata in atti ex art.567, secondo comma c.p.c., ovvero estratti del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni dei beni pignorati effettuate nel ventennio, indicando che **vi è continuità nelle trascrizioni e corrispondenza con quanto descritto nell'atto di pignoramento.**

Si precisa che il creditore procedente, ha depositato **certificazione notarile sostitutiva e certificazione catastale storica**, ove si evince la completezza della suddetta documentazione con indicazione degli atti di acquisto dei beni, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, e l'esistenza, nella stessa, dei dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati.

Infine, si precisa, che la sottoscritta ha acquisito i titoli di provenienza, antecedenti il ventennio dal pignoramento, come per legge, elencando al Quesito N.5, tutti i passaggi di proprietà.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al diritto reale dei beni pignorati, esso corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza degli atti di acquisto trascritti in favore del debitore, ovvero la [REDACTED] con sede in Modica (RG) [REDACTED]. Essa è proprietaria, **a pieno titolo**, dei beni eseguiti, così come indicati nell'atto di pignoramento trascritto a Salerno in data 8 giugno 2021, ai numeri 22982/18095, in forza di **ATTO DI PERMUTA del 30 dicembre 2003 a rogito Notaio [REDACTED]** trascritto a Salerno in data 14 gennaio 2004, ai numeri 1915/1555, per acquisto di maggiore consistenza del suolo, all'epoca identificato in catasto terreni del comune di Baronissi, al foglio 14, particelle 2071, 2076 e 2078, dalla [REDACTED] con sede in Salerno. La consistenza immobiliare sita nello stesso Comune, riportata in C.F. al foglio 14 p.lla 2509 sub 1, ed il suolo riportato al mappale n. 1955 di are, 04,47, è pervenuta alla [REDACTED] con **ATTO DI COMPRAVENDITA del 22 aprile 2013, a rogito Notaio [REDACTED]**, trascritto a Salerno in data 3 maggio 2013, ai numeri 15851/13073, per acquisto dai signori [REDACTED] nato a Salerno il 7 febbraio 1923, [REDACTED] nato a Salerno il 7 febbraio 1937 e [REDACTED] nato a Salerno il 28 aprile 1938. Le particelle 561 e 565, tra maggiore consistenza, originarie rispettivamente delle particelle 2509 e 1955, pervennero a [REDACTED], come sopra generalizzati, in virtù di successione a [REDACTED] che era nato a Salerno il 5 dicembre 1883, deceduto l'11 ottobre 1974. *(denunzia presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno, classificata al n. 65, voi. 476, ed ivi trascritta in data 10 giugno 1978, ai numeri 13598/11995).*

Pertanto, i beni pignorati sono identificati al catasto fabbricati e terreni del Comune di Baronissi, al foglio 14, e così distinti:

- *particella 2308, subalterni 20, 35, 37;*
- *particella 2309, subalterni 3, 14, 34;*
- *particella 2310, subalterni 5, 15, 20 e 25;*
- *particella 2509, sub. 1*
- *ed in catasto terreni al fol. 14, particella 1955, di are 04.47.*

DATI CATASTALI:

- 1.p.lla **2308, sub. 20**, via due Principati snc, categoria C/2, classe 5, mq. 6, piano s1, scala D, lotto R5, rendita euro 9,61;(cantinola)
- 2.p.lla **2308, sub. 35**, via Puccini Giacomo n. 8, categoria D/8, piano S2, mq 447,00 rendita, euro 4.155,30, derivante da variazione catastale del sub.34, a sua volta derivante da variazione dei subalterni 27 28 e 29;(deposito)
- 3.p.lla **2308, sub. 37**, via Puccini Giacomo n. 8, categoria D/8, piano S2,mq 234,00, rendita euro 2.175,26, derivante da variazione catastale del sub.34, a sua volta derivante da variazione dei subalterni 27, 28 e 29; (deposito)
- 4.p.lla **2309, sub. 3**, via due Principati snc, categoria A/2, classe 6, vani 6,5,mq 109,00, rendita euro 553,90, piano T, interno 2, scala e, lotto R4; (appartamento)

5.p.lla **2309, sub. 14**, via due Principati snc, categoria C/6, classe 6, mq. 21, rendita euro 30,99, piano s1, interno 4, scala e, lotto R4;(box auto)

6.particella **2309, sub. 34**, via Nufilo snc, categoria D/8, rendita euro 4.183,20,mq 478,00 piano S2, scala e, derivante da variazione catastale del sub. 25;(deposito)

7.particella **2310, sub. 5**, via due Principati snc, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, mq 85,00, rendita euro 468,68, piano 1, interno 4, scala B, lotto R3; (appartamento)

8.particella **2310, sub. 15**, via due Principati snc, categoria C/6, classe 6, mq. 23, rendita euro 32,54, piano S1, interno 5, scala B, lotto R3; (box auto)

9.particella **2310, sub. 20**, via due Principati snc, categoria C/2, classe 5, mq. 75, rendita euro 107,27, piano s1, interno 2, scala B, lotto R3; (deposito)

10.particella **2310, sub. 25**, via due Principati snc, categoria C/2, classe 5, mq. 6, rendita euro 9,61, piano s1, scala B, lotto R3;(cantinola)

11.particella **2509, sub. 1**, via Nufilo n. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4,5,mq 128,00 rendita euro 464,81, piano T-1;

12. **catasto terreni** dello stesso comune al foglio 14, particella **1955, di are 04.47**, RD euro 1,04, RA euro 0,16.

Il complesso dei beni afferenti la procedura in oggetto, individuati dal N.1 al N.12 dell'elenco precedente, è ubicato, in Baronissi, frazione Acquamela, in Via Giacomo Puccini snc, presso il "Parco della Sala", in tre differenti edifici, rispettivamente denominati negli atti come LOTTO R3, R4 ed R5, mentre i NN.11 e 12 sono situati in Via Nufilo n.1.

L'insieme è dunque costituito nello specifico da: **tre (3)** unità abitative, **quattro (4)** locali deposito, **due (2)** locali box auto, **due (2)** locali cantinole, ed un **(1)** terreno, il tutto meglio descritto al Quesito n.2.

Si da atto, che la documentazione catastale riportata nei titoli e nel pignoramento, corrisponde allo stato dei luoghi; ed inoltre, che non vi sono **difformità formali**, né **difformità sostanziali** da segnalare.

Al fine della esatta individuazione dei fabbricati ove ubicati i beni immobili, e del terreno staggito, si riportano nel seguito aerofotogrammetrie dei luoghi e cartografia catastale con indicazione delle particelle e dei confini.

Si rimanda, infine, agli **allegati E ed F**, foto e grafici, per le immagini di inquadramento generale e tutte le altre planimetrie di rilievo.

FOTO N.1 *aerofotogrammetria – Via Giacomo Puccini, snc località Acquamela, Baronissi(Sa)*

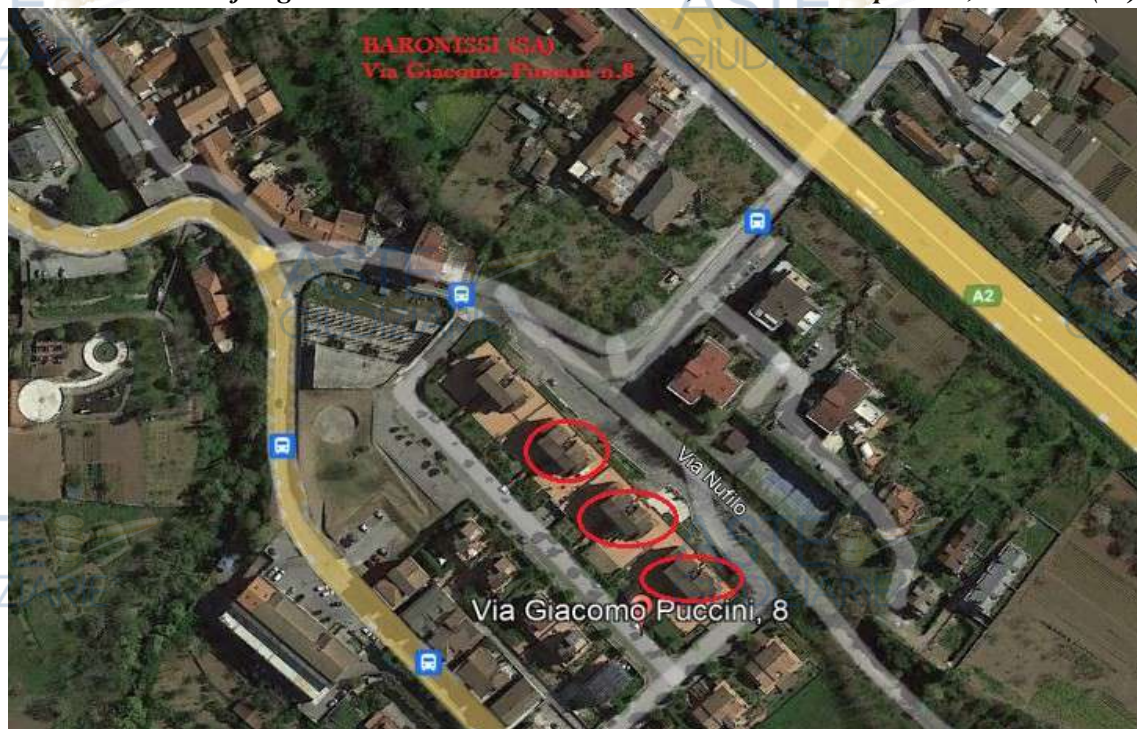


FOTO N.2

Fabbricati Parco della Sala, Via Giacomo Puccini, snc località Acquamela, Baronissi(Sa)



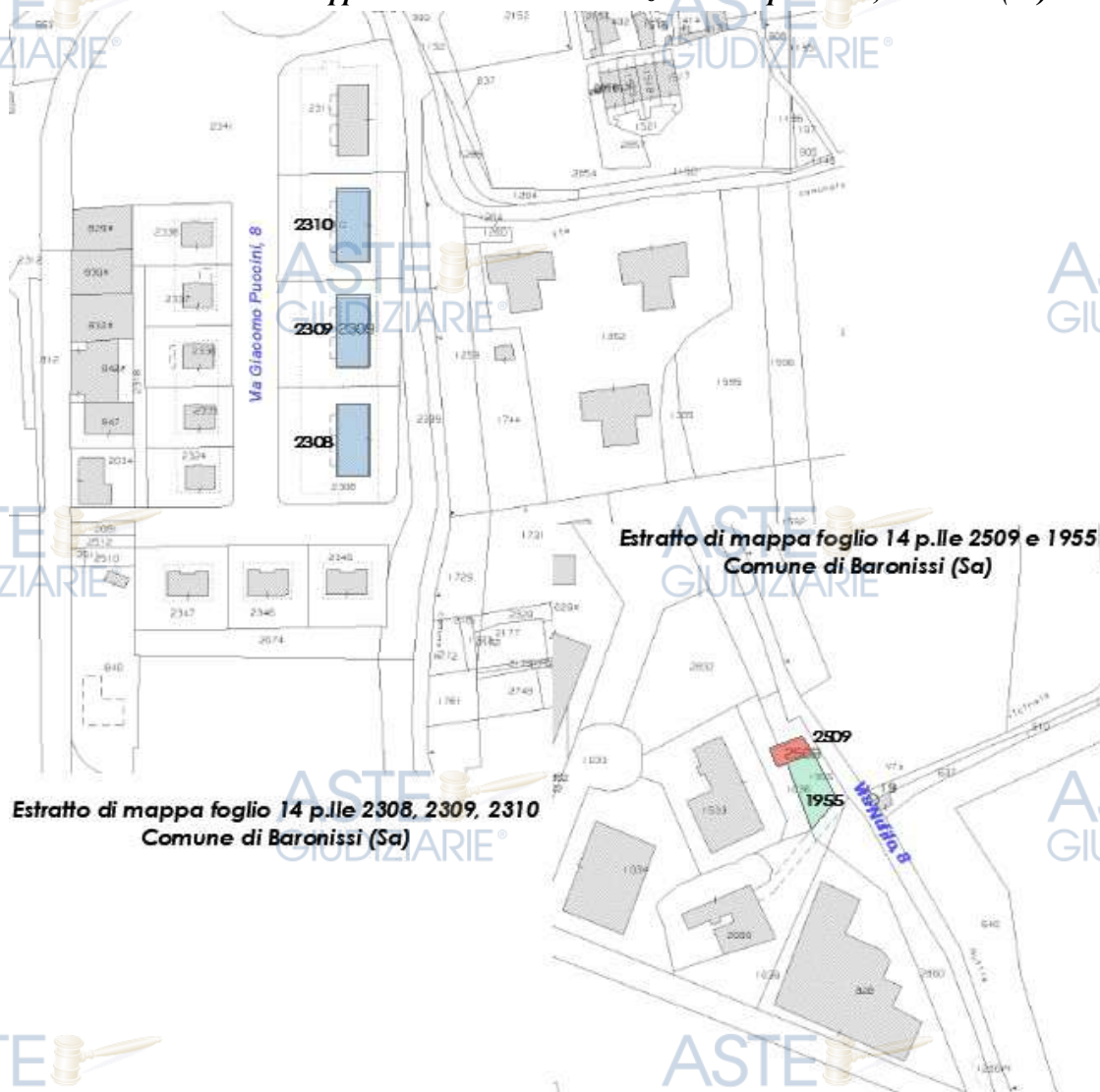
FOTO N.3 - aerofotogrammetria – Via Nufilo N.2 - Baronissi (Sa)



FOTO N.4 Fabbricato diruto e terreno limitrofo - Via Nufilo N.1 - Baronissi (Sa)



FOTO N.5 - Estratti di mappa catastale con individuazione delle particelle, Baronissi (Sa).



Si precisa infine, che nella procedura in narrativa, è possibile individuare numero **undici lotti** per la vendita e precisamente:

LOTTO N.1: **locale cantinola**, particella **2308, sub. 20**, via due Principati snc, categoria C/2, classe 5, mq. 6, piano S1 (primo interrato), scala D, lotto R5, rendita euro 9,61; posta al piano primo seminterrato; quota di calpestio a meno m 1,42 dal livello della Via G. Puccini in corrispondenza dell'ingresso alle unità residenziali; confinante con cassa scale dell'edificio, corridoi di accesso ai box, e con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo seminterrato.

LOTTO N.2: **locale deposito**, particella **2308, sub. 35**, via Puccini Giacomo n. 8, categoria D/8, piano S2 (secondo interrato), mq 447,00 rendita, euro 4.155,30, derivante da variazione catastale del sub. 34, a sua volta derivante da variazione dei subalterni 27, 28 e 29, confinante per due lati, ovest e sud, con terrapieno, ad est con la Via Nufilo sulla quale vi sono gli accessi, ed a nord con proprietà [REDACTED] (p.lla 2308 sub 36).

LOTTO N.3: **locale deposito** particella **2308, sub. 37**, via Puccini Giacomo n. 8, categoria D/8, piano S2 (secondo interrato), mq 234,00, rendita euro 2.175,26, derivante da variazione catastale del sub.34, a sua volta derivante da variazione dei subalterni 27, 28 e 29, confina ad ovest con terrapieno, a sud con proprietà [REDACTED] (p.lla 2308 sub 36), ad est con Via G. Puccini ed in parte con muro di contenimento, a nord locale deposito del fabbricato adiacente, di proprietà [REDACTED] (p.lla 2309 sub 32).

LOTTO N.4: **appartamento**, particella **2309, sub. 3**, via due Principati snc, categoria A/2, classe 6, vani 6,5, mq 109,00, rendita euro 553,90, **piano T**, interno 2, scala E, lotto R4, confinante per i lati nord, ovest e sud, con corte esclusiva, ed ad est con vano scala condominiale.

LOTTO N.5 **locale box auto**, particella **2309, sub. 14**, via due Principati snc, categoria C/6, classe 6, mq. 21, rendita euro 30,99, piano S1 (primo interrato), interno 4, scala E, lotto R4, confina a ovest con terrapieno dell'edificio, a nord con box proprietà [REDACTED] (p.lla 2309 sub.15), a sud con box [REDACTED] (p.lla 2309 sub.13), ed ad est con corsia di manovra interna.

LOTTO N.6: **locale deposito**, particella **2309, sub.34**, via Nufilo snc, categoria D/8, rendita euro 4.183,20, mq 478,00 piano S2 (secondo interrato), scala E, derivante da variazione catastale del sub.25, confinante **a nord**, con bene di proprietà delle società [REDACTED] (p.lla 2310 sub 35), **ad ovest** con terrapieno dell'edificio, **ad est** con Via Nufilo snc, **a sud** con locale deposito di proprietà [REDACTED] (p.lla 2309 sub 33).

LOTTO N.7: **appartamento**, particella **2310, sub.5**, via due Principati snc, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, mq 85,00, rendita euro 468,68, piano 1, interno 4, scala B, lotto R3, confinante per tre lati, nord, ovest ed est, con corte esclusiva dell'edificio, ed a sud con appartamento di proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub.4) e vano scala condominiale.

LOTTO N.8: **locale box auto**, particella **2310, sub. 15**, via due Principati snc, categoria C/6, classe 6, mq. 23, rendita euro 32,54, piano S1 (primo interrato), interno 5, scala B, lotto R3, confinante a nord con box auto proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub 14), ad ovest con terrapieno, a sud con box auto di proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub.16), ed a est con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo interrato.

LOTTO N.9: **locale deposito** particella **2310, sub. 20**, via due Principati snc, categoria C/2, classe 5, mq. 75,00, rendita euro 107,27, piano S1(primo interrato), interno 2, scala B, lotto R3, confinante ad est con marciapiede e muro di contenimento del fabbricato, a sud con proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub 21), ed a nord con proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub 19), e ad ovest con corsia di manovra antistante i box auto del piano interrato.

LOTTO N.10: **locale cantinola** particella **2310, sub. 25**, via due Principati snc, categoria C/2, classe 5, mq. 6, rendita euro 9,61, piano s1, scala B, lotto R3, posta al piano primo seminterrato; confinante con cassa scale dell'edificio, corridoi di accesso ai box, e con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo interrato.

LOTTO N.11: **Edificio e terreno limitrofo**. **EDIFICIO** particella **2509**, **sub. 1**, via Nufilo n. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, mq 128,00 rendita euro 464,81, piano T-1; esso confina via pubblica, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] srl salvo altri; **TERRENO** identificato al C.T. dello stesso comune al foglio 14, particella **1955**, di **are 04.47**, RD euro 1,04, RA euro 0,16, confina con proprietà [REDACTED], per più lati e con proprietà [REDACTED] srl e via pubblica.

QUESITO N.2:

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

Risposta

Il pignoramento riguarda i lotti sopra descritti e nel seguito riportati, ovvero **due (2) appartamenti**, **un (1) fabbricato diroccato**, **quattro (4) locali deposito**, **tre (2) box auto**, **due (2) locali cantinola**, ed **un (1) terreno**, ubicati in tre edifici facenti parte del complesso residenziale denominato Parco della Sala, sito in Baronissi (Sa), alla Via Giacomo Puccini snc., e lungo la vicina Via Nufilo, dove si trova il fabbricato diruto con antistante terreno. Gli edifici del Parco sono in c.a., presentano due livelli semi-interrati, e quattro livelli fuori terra con tetti spioventi in laterizi. Di fatto, poiché essi prospettano ad ovest su Via Giacomo Puccini ed ad est su Via Nufilo, e le dette strade presentano quote differenti, accade che gli ingressi delle unità residenziali, dei box e dei depositi, hanno, a loro volta, quote diverse.

Infatti, gli ingressi alle *unità abitative* sono posti ad ovest su Via G. Puccini, i *box auto* hanno invece accesso lungo il lato corto del primo edificio e pertanto sono completamente interrati, mentre i *locali deposito* prospettano sulla sottostante Via Nufilo, e dunque sono seminterrati.

Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie, e nelle foto successive. (

Viepiù il complesso denominato Parco della Sala, ospitante i suddetti cespiti, ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa) (All. D). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Si precisa che tutte le unità immobiliari nel seguito distinte in LOTTI, sono nella **piena proprietà** della Società [REDACTED] Snc, parte convenuta nella procedura in atti.

LOTTO N.1:

Locale **cantinola**, (*particella 2308, sub. 20*), posta al piano primo seminterrato, con via di accesso a sud lungo la via G.Puccini snc, e quota di calpestio a meno m 1,42 dal livello dell'ingresso alle unità residenziali; il bene ha forma rettangolare, lunghezza pari a m 3,00 per m 2,00 di larghezza, per complessivi mq 6,00; l'altezza interna è pari a m = 2,70. Il locale si presenta in buono stato di manutenzione, con pavimento in gres e pareti intonacate, inoltre è dotato di impianto elettrico.

Confina con cassa scale dell'edificio, corridoi di accesso ai box, e con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo semi- interrato.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, ed è stato edificato nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli, meglio definiti nel QUESITO N.6; **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

Si riportano nel seguito planimetria e foto dei luoghi.

PLANIMETRIA CANTINOLA (p.lla 2308 sub 20)

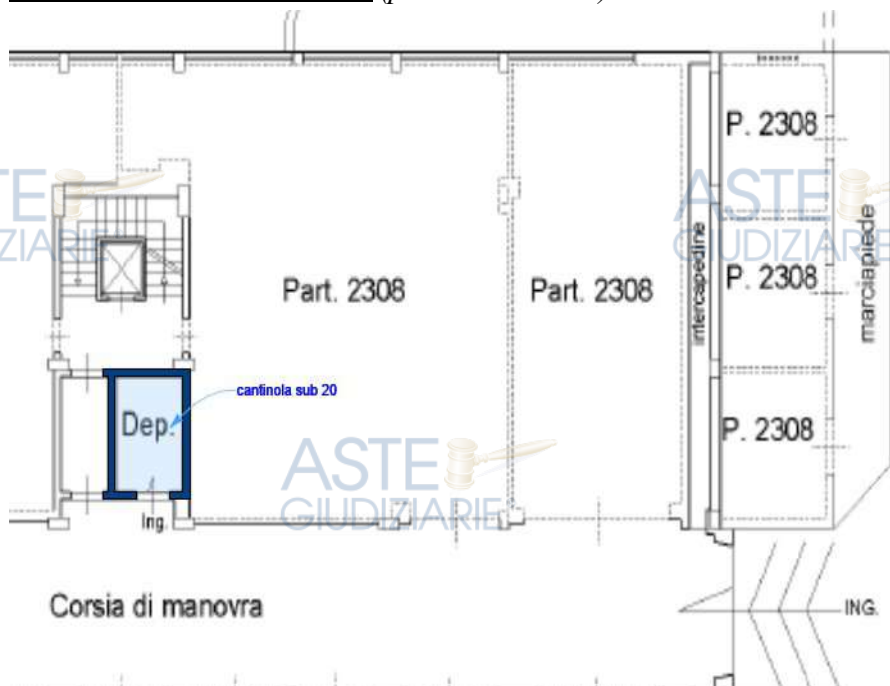


Foto 6.1 e 6.2 –cantinola (p.lla 2308 sub 20)



LOTTO N.2:

Locale deposito, (p.lla 2308 sub 35) piano S2 (secondo interrato), di forma quadrata di complessivi mq 447,00, con lunghezza totale pari a m 23,35 e larghezza pari a m 18,42. Esso confina con i lati ovest e sud con terrapieno, lato est con la via Nufilo sulla quale prospetta ed a nord con proprietà [REDACTED]. Il locale presenta tre accessi prospicienti sulla pubblica Via Nufilo, di ampiezza rispettivamente pari a m 2,80, m 4,00 e m 1,60, ed altezza di m 3,00, chiusi con saracinesca in doghe di ferro, che immettono nell'ampio deposito. Quest'ultimo di altezza interna pari a m 3,40, presenta dodici pilastri di sostegno dell'edificio disposti secondo una fitta maglia ortogonale, che limitano di fatto, lo spazio di manovra e di utilizzo del cespite. Vi sono lungo il lato ovest, opposto all'entrata, tre finestre chiuse con saracinesca in ferro traforato, che immettono nell'intercapedine antistante il terrapieno di confine con la Via Puccini, al fine di garantire la giusta aereazione al locale. Il pavimento è in gres porcellanato color grigio ed antisdrucciolevole; le pareti perimetrali sono intonacate, mentre i pilastri e l'estradosso del solaio sono al grezzo e non rifiniti. E' presente un bagno nell'angolo sud-est, e dunque gli impianti idrici ed elettrici. Nel complesso il bene è in ottimo stato di manutenzione ed uso. L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, ed è stato edificato nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli, meglio definiti nel QUESITO N.6: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

Il locale attuale deriva da una unità più grande, per frazionamento eseguito con CILA presentata in data 09/11/2017, prot. 29866, inoltre è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria autorizzati con CILA del 14/05/2018.

PLANIMETRIA LOCALE DEPOSITO (p.lla 2308 sub 35) - PIANO S2

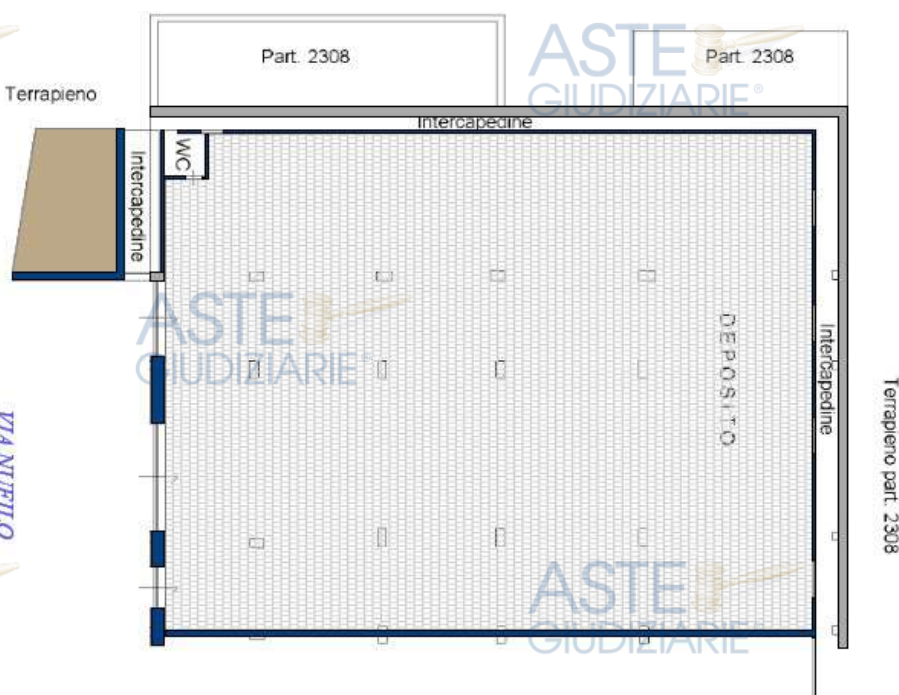


FOTO N. 7a, 7b, 7c, 7d



b.



c.





LOTTO N.3:

Locale deposito p.lla 2308, sub. 37 categoria D/8, piano S2 (secondo interrato), via Giacomo Puccini snc, mq 234,00; confina ad ovest con terrapieno, a sud con proprietà [REDACTED] (p.lla 2308 sub 36), ad est con Via G. Puccini ed in parte con muro di contenimento, a nord locale deposito del fabbricato adiacente, di proprietà [REDACTED] (p.lla 2309 sub 32).

L'immobile ha un solo accesso dalla via Nufilo, ampio m 2,90 ed alto m 3,00, chiuso con saracinesca in ferro. Ha forma rettangolare allungata, e dimensioni pari a m 24,00 per m 9,55, ed altezza m 3,40. Internamente la lunga campata è interrotta da una fila di cinque pilastri disposti a distanza variabile tra i 3,5 m e 5 m.

Sul lato opposto all'ingresso, lato ovest, sono presenti due aperture per garantire la corretta aereazione dei locali. inoltre, il deposito è dotato di servizio igienico posto nell'angolo nord est; il pavimento è in gres porcellanato antisdrucchiabile, le pareti sono intonacate, mentre i pilastri, le travi e l'estradosso del solaio di copertura si presentano allo stato grezzo. Nel complesso il bene presenta un buono stato di manutenzione e sono funzionanti gli impianti idrici ed elettrici.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, ed è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli, meglio definiti nel QUESITO N.6: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

Si precisa che l'unità attuale deriva da un precedente frazionamento di un locale più ampio, a seguito di CILA presentata in data 09/11/2017, prot. 29866, nonché è stato interessato da interventi di manutenzione autorizzati con CILA del 14/05/2018.

Si riportano nel seguito planimetria e foto dei luoghi.

FOTO N. 8a, 8b

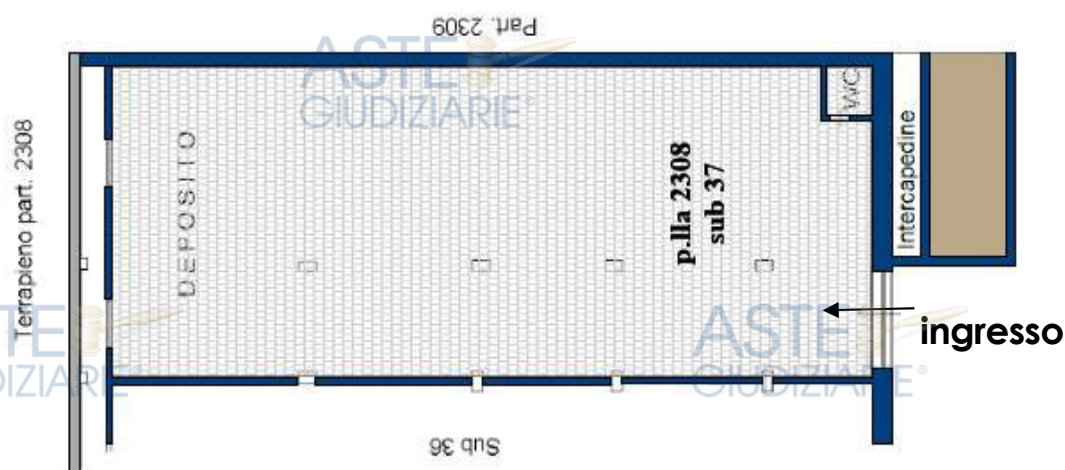


a.



b.

PLANIMETRIA LOCALE DEPOSITO (p.lla 2308 sub 37) PIANO S2



LOTTO N.4:

Appartamento al piano terra, foglio 14 p.la 2309, sub. 3, via dei Due Principati snc, posto al piano terra del secondo edificio del parco denominato lotto R4, confinante per i lati nord, ovest e est, con corte esclusiva, ed a sud con vano scala condominiale.

Esso ha accesso dalla scala comune; è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due bagni, e due camere da letto, per una superficie residenziale di mq 109,00, oltre corte esclusiva che lo circonda per tre lati, nord, ovest ed est, per complessivi mq 350,00. Si precisa che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. (All.C).

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione ed uso; i pavimenti sono maiolicati, in gres porcellanato; gli infissi, sia gli interni che gli esterni, sono in legno; sono presenti e funzionanti gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento. L'altezza interna è pari a m 2,70; buona la luminosità

degli ambienti, pur trovandosi al piano terra, e buoni, nel complesso, i parametri costruttivi e/o manutentivi.

Caratteristica dell'appartamento è l'ampio terrazzo, di superficie pari a circa mq 350,00, circondato da un muro perimetrale alto m 1,40, pavimentato con maioliche tipo cotto. Nel lato ovest è presente una aiuola a verde. Il terrazzo, che circonda l'appartamento per tre lati, si affaccia sul verde circostante, e sia il panorama, sia l'ampiezza degli spazi, sono elementi che ne aumentano il pregio, oltre che il valore commerciale della proprietà.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, poiché edificato nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli, meglio definiti nel QUESITO N.6: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

Si riportano nel seguito planimetria e foto dei luoghi.

PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO TERRA (p.lla 2309sub 3)

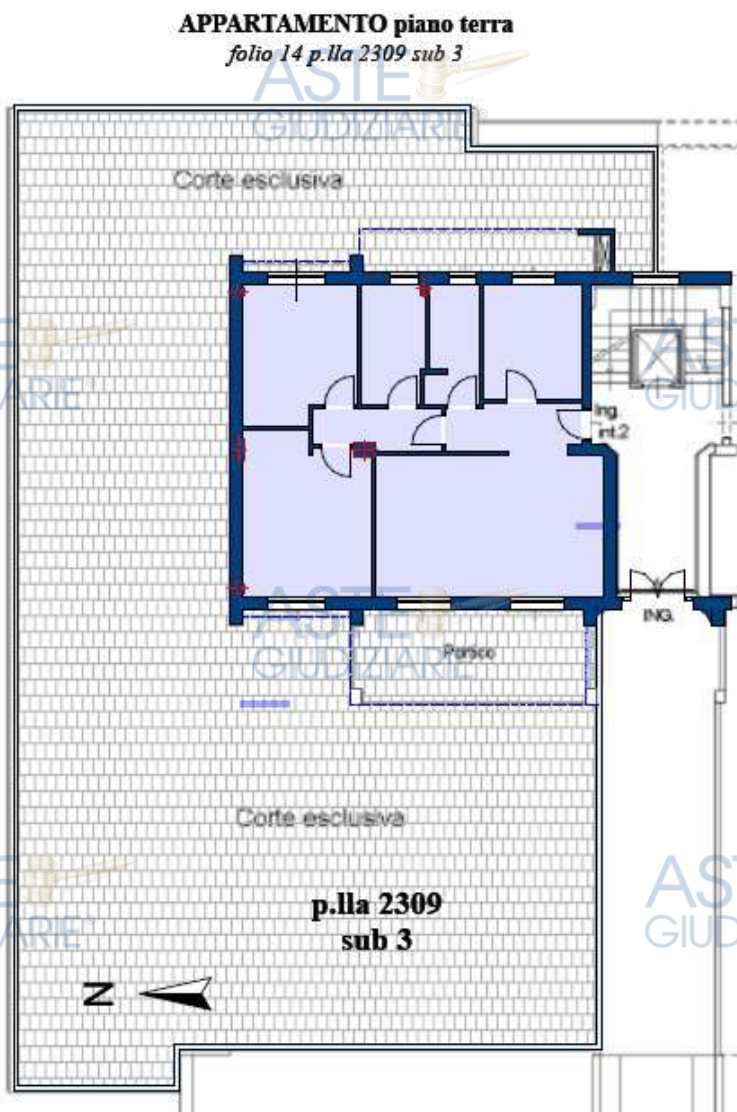


FOTO 9 - esterno APPARTAMENTO LATO OVEST



FOTO 10 - esterno APPARTAMENTO LATO EST



ASTE GIUDIZIARIE® FOTO 11, 12, 13, 14 interno corridoio, cucina, e camera da letto.



LOTTO N.5:

Locale box auto, particella **2309, sub. 14**, via due Principati snc, categoria C/6, classe 6, mq. 21, rendita euro 30,99, piano S1 (primo interrato), interno 4, scala E, lotto R4, confina a ovest con terrapieno dell'edificio, a nord con box proprietà [REDACTED] (p.lla 2309 sub.15), a sud con box proprietà [REDACTED] (p.lla 2309 sub.13), ed ad est con corsia di manovra interna.

Il box ha accesso dalla Via G.Puccini, attraverso la rampa carrabile dell'edificio, che immette nel primo piano interrato. La porta di accesso è caratterizzata da saracinesca avvolgibile in acciaio zincato, il locale ha superficie pari a mq 21,00 circa, ed altezza interna pari a m 2,70, per una lunghezza di m 6,50 e m 3,00 di larghezza. E' inoltre presente una finestra di aereazione sul lato opposto all'ingresso, che immette nell'intercapedine dell'edificio. L'immobile presenta una pavimentazione in gres e pareti ben intonacate. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrici, e nel

compleso appare in ottimo stato di conservazione ed uso. Si precisa, altresì, che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. (All.C).

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, ed è stato edificato nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli, meglio definiti nel QUESITO N.6: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

Si riportano planimetria e nel foto dei luoghi.

PLANIMETRIA BOX AUTO p.lla 2309 sub 14 PIANO S1

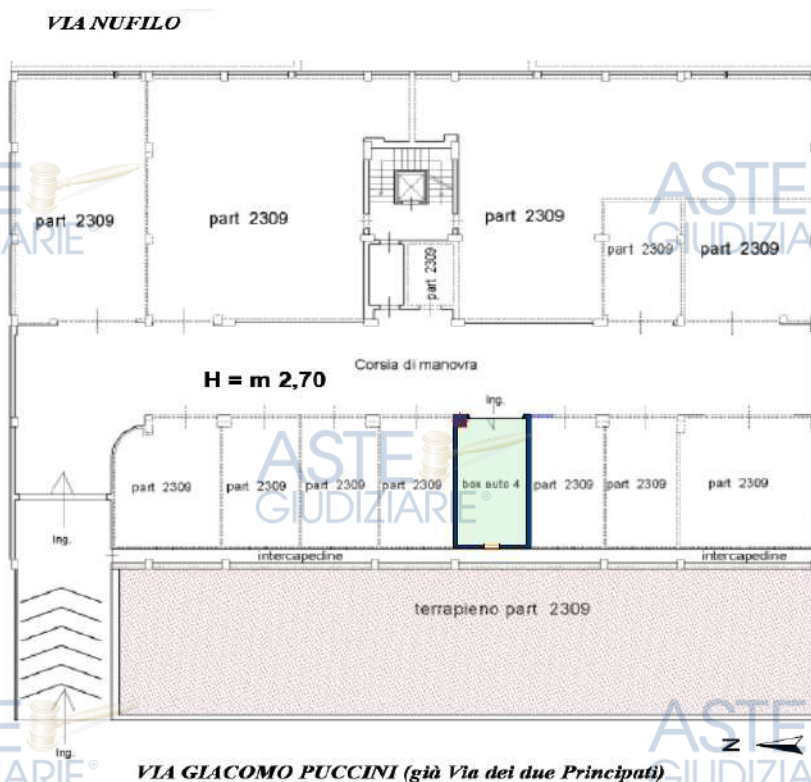


FOTO 15 - locale box auto



FOTO 16 – 17 - interno box auto



LOTTO N.6:

Locale deposito, particella **2309, sub.34**, via Nufilo snc, categoria D/8, rendita euro 4.183,20, mq 478,00 piano S2 (*secondo interrato*), scala C, derivante da variazione catastale del sub.25, confinante **a nord**, con bene di proprietà delle società [REDACTED] (p.lla 2310 sub 35), **ad ovest** con terrapieno dell'edificio, **ad est** con Via Nufilo snc, **a sud** con locale deposito di proprietà [REDACTED] (p.lla 2309 sub 33).

Il suddetto locale deposito ha accesso dalla Via Nufilo attraverso tre ingressi chiusi con avvolgibile in alluminio zincato, ampi rispettivamente m 2,00, m 4,00 e m 2,00. Il locale ha forma rettangolare; il lato lungo misura m 24,00 e quello corto m 19,00; l'altezza interna è pari a m 3,60.

L'area antistante gli ingressi costituisce corte pertinenziale del deposito, con ampiezza di mq 111,00. All'interno sono visibili i pilastri della struttura portante dell'edificio in numero di 12, disposti secondo una fitta rete a maglia quadrata di m 3,50 e m 4,50. Il pavimento è in piastrelle grigie, le pareti sono intonacate, mentre l'estradosso del solaio di copertura ed i pilastri appaiono al grezzo. Nel lato nord-ovest è posizionato un servizio igienico; sono inoltre presenti gli impianti idrici ed elettrici. In definitiva il locale appare in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli, meglio descritti nel QUESITO N.6: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

L'attuale deposito è stato ricavato da uno più ampio, mediante intervento di frazionamento nell'anno 2019, a seguito di CILA presentata in data 24/01/2019, prot. 2461, e successiva integrazione del 15/02/2019.

Si riportano planimetria e foto dei luoghi.

FOTO 18 a, b, c - interno locale deposito.



a



b



c

PLANIMETRIA LOCALE DEPOSITO (p.lla 2309 sub 34) PIANO S2

TERRAPIENO - FG. 14 - PART. 2308



LOTTO N.7:

Appartamento piano primo, particella **2310, sub.5**, via due Principati snc, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, mq 85,00, rendita euro 468,68, piano 1, interno 4, scala B, lotto R3, confinante per tre lati, nord, ovest ed est, con corte esclusiva dell'edificio, ed a sud con appartamento di proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub.4) e vano scala condominiale.

Esso ha accesso dalla scala comune; è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto, ed un locale sottotetto, per una superficie complessiva di circa mq 85,00, oltre due terrazzi lungo i lati est ed ovest, rispettivamente di mq 8,00 e 18,00. L'altezza è di m 2,70.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed uso; sono presenti e funzionanti gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento. I pavimenti sono in gres porcellanato per gli ambienti di servizio, cucina e bagni, mentre nella restante parte della casa, ovvero soggiorno e camere da letto è presente il parquet. Gli infissi esterni ed interni sono in legno e ben rifiniti; i terrazzi sono ampi e

coperti, con pavimento maiolicato tipo cotto. Ottima l'esposizione dei vani e la luminosità degli ambienti. Si precisa che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. (All. C)

Si riportano nel seguito foto dei luoghi.

PLANIMETRI APPARTAMENTO PIANO PRIMO



L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, ed è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli, meglio definiti nel QUESITO N.6: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

FOTO 20 esterno appartamento

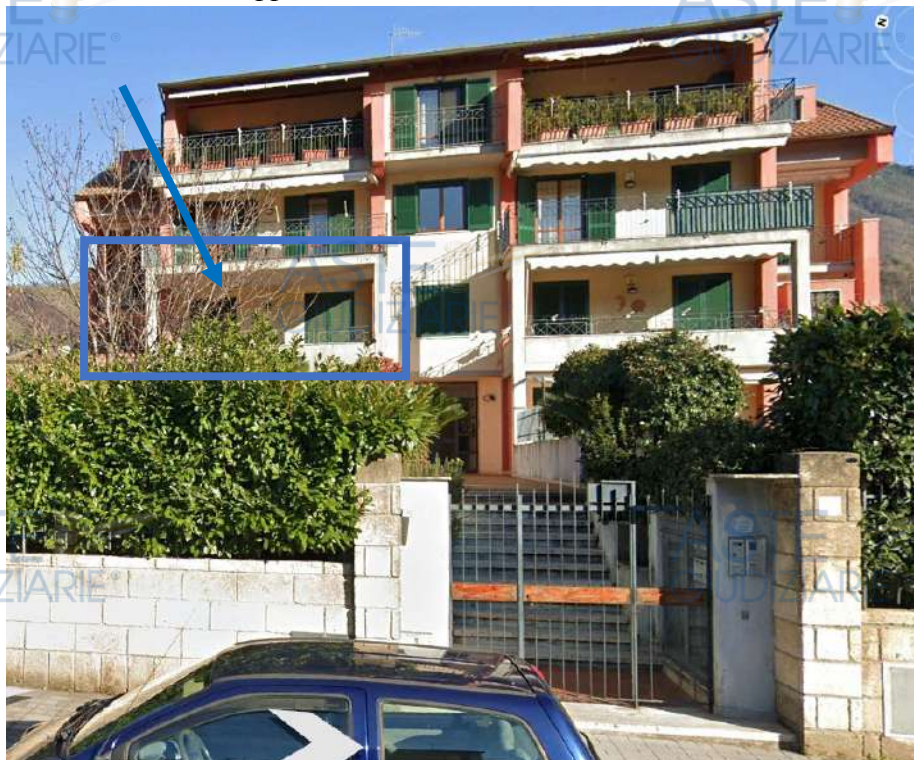


FOTO 21 corridoio



FOTO 22 soggiorno



FOTO 21 camera da letto



FOTO 22 bagno



FOTO 23 terrazzo lato ovest



FOTO 24 terrazzo lato est



LOTTO N.8:

Locale box auto, particella **2310, sub. 15**, via dei Due Principati snc, categoria C/6, classe 6, mq. 23, rendita euro 32,54, piano S1 (primo interrato), interno 5, scala B, lotto R3, confinante a nord con box auto proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub 14), ad ovest con terrapieno, a sub con box auto

di proprietà [REDACTED], (p.lla 2310 sub.16), ed a est con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo interrato.

Il box ha accesso dalla Via G.Puccini snc, attraverso la rampa carrabile dell'edificio, che immette nel primo piano interrato. La porta di accesso è caratterizzata da saracinesca avvolgibile in acciaio zincato, il locale ha superficie pari a mq 21,00 circa, ed altezza interna pari a m 2,70, per una lunghezza di m 6,50 e m 3,00 di larghezza. E' inoltre presente una finestra di aereazione sul lato opposto all'ingresso, che immette nell'intercapedine dell'edificio.

L'immobile presenta una pavimentazione in gres e pareti ben intonacate. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrici, e nel complesso appare in ottimo stato di conservazione ed uso. Si precisa, altresì, che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. **(All.C).**

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, ed edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli, meglio definiti nel QUESITO N.5: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

Si riportano planimetria e foto dei luoghi.

1.PLANIMETRIA BOX AUTO PIANO PRIMO INTERRATO



FOTO 25 corridoio



FOTO 26 soggiorno



LOTTO N.9:

Locale deposito particella **2310, sub. 20**, via due Principati snc, categoria C/2, classe 5, mq. 75, rendita euro 107,27, piano S1(primo interrato), interno 2, scala B, lotto R3, confinante ad est con marciapiede e muro di contenimento del fabbricato, a sud con proprietà [REDACTED], (p.lla 2310 sub 21), ed a nord con proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub 19), ed ad ovest con corsia di manovra antistante i box auto del piano interrato.

Il deposito ha prevalentemente forma rettangolare allungata, che si amplia nella zona ovest, dove è posizionato anche un servizio igienico, per una superficie complessiva di mq 75,00.

Sono presenti, nel centro del vano, due pilastri, mentre i restanti si trovano lungo il perimetro del locale. Sul lato est, sono presenti tre finestre, due a nastro lunghe m 1,50 ed una di m 0,70, che garantiscono una buona illuminazione ed aereazione dell'ambiente.

L'accesso avviene attraverso saracinesca avvolgibile in alluminio zincato; il pavimento è in gres color cotto, i pilastri, le pareti ed il soffitto sono perfettamente intoncati. Il deposito appare in ottime condizioni di uso e manutenzione. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrici ed elettrici.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, ed è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli, meglio definiti nel QUESITO N.6: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

Si riportano planimetria e foto dei luoghi.

PLANIMETRIA DEL LOCALE DEPOSITO - p.lla 2310 sub 20



FOTO 27 interno deposito



FOTO 28 *idem*



FOTO 29 *idem*



LOTTO N.10

Locale cantinola particella 2310, sub. 25, via dei Due Principati snc, categoria C/2, classe 5, mq. 6, rendita euro 9,61, piano s1, scala B, lotto R3, posta al piano primo seminterrato; confinante con cassa scale dell'edificio, corridoi di accesso ai box, e con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo interrato.

La piccola cantinola di mq 6,00, ha forma rettangolare con lunghezza e larghezza di m 3,00 x m2,00.

Il vano è rifinito ed intonacato; ha porta di accesso in ferro e pavimento in gres. Poiché si tratta di edifici gemelli, gli ambienti sono del tutto simili, in special modo ciò si ha con i box ed i depositi del primo e secondo interrato. E' presente e funzionante l'impianto elettrico.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, ed edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli, meglio definiti nel QUESITO N.6: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

Si riportano planimetria e foto dei luoghi.

PLANIMETRIA DEL LOCALE CANTINOLA – (p.lla 2310 sub 25)



FOTO N 30





**Ingresso al box e cantinola
p.lla 2310 sub. 15, 20 e 25**

LOTTO N.11:

Edificio e terreno limitrofo. **EDIFICIO** particella **2509, sub. 1**, via Nufilo n. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, mq 128,00 rendita euro 464,81, piano T-1; esso confina via pubblica, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e salvo altri; **TERRENO** identificato al C.T. dello stesso comune al foglio 14, particella **1955, di are 04.47**, RD euro 1,04, RA euro 0,16, confina con proprietà "Parco della Sala" per più lati, con proprietà [REDACTED], e via pubblica.

L'edificio di cui trattasi è di fatto un rudere, dalla struttura in pietra e dalla forma rettangolare, ma a causa delle precarie condizioni statiche della stessa, non è stato possibile un sopralluogo interno. Pertanto, dalla planimetria catastale si legge che il fabbricato ha forma rettangolare, con i lati pari a m 10,0 per m 6,00, e si articola su due livelli di uguale dimensione, per una superficie catastale complessiva di mq 128,00. L'altezza interna è pari a m 5,60 per il piano terra, e m 5,90 per il piano primo. Presenta un tetto a falda centrale ed ampie aperture perimetrali al primo piano, disposte su ogni lato. Al piano terra ed opposto all'ingresso sono presenti i resti di un ambiente circolare voltato. Con molta probabilità, pur essendo catastalmente classificato come abitazione, l'edificio anticamente veniva utilizzato come cantina e cellaio. Ad eccezione del lato ovest, dove è presente l'ingresso, per la restante parte il fabbricato è circondato da terrapieno, ed è in parte addossato al terreno, poiché il piano di calpestio è posto al di sotto del limite stradale di circa m 1,50.

Il terreno che circonda l'edificio ha ingresso dalla pubblica via ed è incolto; ha superficie pari a mq 428,00, ed è catastalmente classificato come bosco ceduo.



FOTO N 33



Per quanto riguarda l'**attestazione di prestazione energetica (APE)**, si specifica che la stessa occorre solo per gli appartamenti, come sopra descritti ai **LOTTI N. 4 e N. 7**, mentre per i locali deposito/garage non occorre produrla in quanto trattasi di categorie - *come box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali ecc.*- per le quali l'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n.412/1993, "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia", non ne prevede la redazione.

La spesa per l'acquisizione della certificazione energetica per gli appartamenti, sarà pari a circa € 180,00 per immobile.

QUESITO N.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Prima di procedere alla ricostruzione della storia catastale dei beni, si precisa che, *ab origine*, i germani sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] erano comproprietari di un terreno ubicato nel Comune di Baronissi alla frazione Acquamela, già riportato nel **C.T. di detto Comune al foglio 14, particelle 561, 565 e 562;**

Si precisa poi, che il terreno contraddistinto dalla particella **565**, è stato successivamente frazionato con tipo N.1639/97, nelle particelle **1288 e 1289**; similmente il terreno contraddistinto dalla particella **561** è stato anch'esso frazionato ed ha dato origine alle particelle **1754**, di are 16.86, e **1755**, di are 23.40, giusto tipo di frazionamento N.1990/97.

Ancora, che con il tipo di frazionamento per ultimo citato, l'indicata particella **1288** è stata a sua volta frazionata nelle particelle **1756**, di ha.2.16.00, e **1757**, di ha.1.78.79. La particella

1754 è stata frazionata, (con tipo N.2455 Prot.(Mod.8) N.183837, presentato all'Ufficio del Territorio di Salerno l'8 aprile 2003, allegato sotto la lettera "A" all'atto del 16 maggio 2003, Rep.N.3015 per notar [REDACTED] di Salerno, qui registrato il 28 maggio 2003 al N.2840 Serie IV e qui trascritto in pari data ai numeri 19162 e 13861), nelle **particelle 2071** (ex 1754/a), di are 16.45; **2072** (ex 1754/b), di are 0.03; **2073** (ex 1754/c), di are 0.38.

La particella **1756** è stata frazionata, con il medesimo tipo per ultimo citato, nelle particelle **2074** (ex 1756/a), di are 7.30; **2075** (ex 1756/b), di are 24.53; **2076** (ex 1756/c), di are 85.19; **2077** (ex 1756/d), di are 31.43; **2078** (ex 1756/e), di are 51.80; **2079** (ex 1756/f), di are 15.75.

Pertanto, si sottolinea che il terreno distinto con le particelle **2071, 2072, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078 e 562 del foglio 14**, e sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della procedura che ci occupa, è ricompreso nel **PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA** denominata "*Parco Della Sala*", approvato dal Consiglio Comunale di Baronissi con delibera N.133 del 27 ottobre 1998.

Tutto ciò premesso, nel rispondere al quesito in narrativa, si riporta che le particelle catastali n. 2308, 2309, 2310, oggi ricadenti nel Catasto Fabbricati, pervennero alla Società [REDACTED], con atto di permuta del 30 dicembre 2003 a firma del Notaio [REDACTED] trascritto in Salerno in data 14 gennaio 2004 (*vedasi Quesito n.5*), per acquisto di maggiore consistenza dei terreni identificati al foglio 14, p.lle 2071, 2076, e 2078 del Comune di Baronissi, dalla Società [REDACTED] con sede in Salerno.

I beni pignorati, dunque, attualmente identificati al catasto del Comune di Baronissi (Sa), **al foglio 14 particella 2308, sub 20 (cantinola), p.la 2309 sub 3 (appartamento), sub 14 (box auto), p.la 2310 sub 5 (appartamento), sub 15 (box auto), sub 20 (deposito) e sub 25 (cantinola)**, indicati dalla scrivente, rispettivamente ai lotti: LOTTO N.1, LOTTO N.4, LOTTO N.5, LOTTO N. 7, LOTTO N.8, LOTTO N.9, E LOTTO N.10, sono stati inseriti in catasto fabbricati del comune di appartenenza in data 7.03.2008 con atto di COSTITUZIONE (n. 2103.1/2008) - e non vi sono state ulteriori altre variazioni, se non quelle d'ufficio (di toponomastica o di rendita), così come si legge nelle visure catastali storiche riportate in allegato (All. C). Invece, i cespiti identificati ai **subalterni n.35 e 37**, derivano dalle unità soppresse con subalterni nn. 27, 28 e 29, costituite anch'esse in catasto in data 7.03.2008 come categoria F/3 (immobili da ultimare). Essi, attualmente in cat. D/8, derivano dal sub. 34 di cat. C/2, per variazione di destinazione d'uso *da magazzino o locale deposito, a "locale costruito o adattato per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*, e frazionamento, del 15/12/2017 Pratica n. SA0327405 in atti dal 18/12/2017 - FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.42622.1/2017). Esse nel procedimento in oggetto sono ascrivibili ai LOTTI N. 2 e 3.

Vieppiù, il frazionamento che ha generato gli immobili staggitati relativi ai subalterni sopra descritti n.35 e 37, è stato autorizzato dal Comune di Baronissi con C.I.L.A. prot. 29866 del 9 novembre 2017, ottenendo così tra locali deposito, anche il subalterno n.36, estraneo alla procedura che ci occupa.

Il locale deposito identificato alla **p.la 2309 sub. 34**, presente in catasto dal 7.03.2008, deriva dal sub.25, oggetto di pratica di variazione e frazionamento e successivo cambio di destinazione d'uso da C/2 a D/8. Pratiche: *del 16/11/2011 pratica n.SA0684496* in atti dal 16/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.134467.1/2011), e variazione del 06/02/2019

pratica n.SA0027413, in atti dal 07/02/2019 FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.10666.1/2019). Tale locale, nella procedura in oggetto, è individuato come LOTTO N.6.

Infine, nel completare la storia catastale delle descritte unità immobiliari, si precisa che con nota dell'Ufficio Urbanistico, Edilizia e LL.PP. del Comune di Baronissi, al protocollo N.19173 del 24.07.2020, in risposta alla variazione dei subalterni n.35, 36 e 37, con passaggio della categoria C/2 alla categoria D/8, l'Ufficio precisava che la sola C.I.L.A. per frazionamento presentata al Comune con prot..N.29866 del 9.11.2017, dell'unità immobiliare che poi ha generato le tre unità, non legittimava il cambio di destinazione d'uso degli immobili, in quanto gli stessi mantenevano la **destinazione di deposito** acquisita con rilascio del titolo abilitativo originario, e quindi per ogni variazione di destinazione d'uso in classi che avrebbero aumento del carico urbanistico, la nota sottolineava la necessità di richiesta di un **permesso di costruire**, valutatane la compatibilità con lo strumento urbanistico vigente.

Pertanto, l'Ufficio Tecnico ha specificato che la loro destinazione è solo quella di **deposito**, e la variazione di categoria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio incide, pertanto, esclusivamente ai soli fini fiscali.

Quanto premesso, è necessario ai fini della corretta valutazione delle unità immobiliari in argomento.

Per il LOTTO N.12, che è costituito da un fabbricato identificato catastalmente al ***foglio 14 p.lla 2509*** ed un terreno ***foglio 14 p.lla 1955***, si riporta che la piccola costruzione, di natura abitativa, in stato di rudere, doveva essere trasferita al patrimonio del Comune di Baronissi al fine della riqualificazione della Via Nufilo, ma che, stante l'approvazione del Consiglio Comunale, così come si legge nell'atto di vendita a firma del Notaio [REDACTED] del 22.04.2013, la Società [REDACTED] provvedeva ad acquistare.

Pertanto, essa è inserita in catasto fabbricati con atto di costituzione del 26/11/2010 - Pratica n. SA0643275 in atti dal 26/11/2010 (n. 11252.1/2010).

La particella di terreno distinta al ***mappale 1955 del foglio 14***, derivava dalla maggiore consistenza della p.lla 1755 di proprietà dei germani [REDACTED] poi frazionata (FRAZIONAMENTO del 04/09/2001 Pratica n. 316127 in atti dal 04/09/2001 (n. 6249.1/2001)), e venduta con il già citato atto di vendita del Notaio Dr. [REDACTED] del 22.04.2013.

In risposta a quanto richiesto dal presente quesito, si precisa infine, che, per gli immobili staggiti e sopra descritti, vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, e **non vi sono difformità da segnalare**, in quanto vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Si allegano le planimetrie catastali e le visure storiche. (All. C)

QUESITO N.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO N.1

Piena ed intera proprietà del locale **cantinola**, (*particella 2308, sub. 20*), ubicato in Baronissi alla Via Giacomo Puccini snc. Esso è posto al piano primo seminterrato (S1), con ingresso a sud, e a quota di calpestio pari m 1,40 dal livello di accesso alle unità residenziali dell'edificio. Confina con cassa

scale dell'edificio, corridoi di accesso ai box, e con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo semi- interrato. La cantinola ha forma rettangolare, lunghezza pari a m 3,00 per m 2,00 di larghezza, per complessivi mq 6,00; l'altezza interna è pari a m = 2,70. Lo stato dei luoghi, corrisponde alla consistenza catastale individuata, ed il locale si presenta in buono stato di manutenzione, con pavimento in gres e pareti intonacate, ed impianto elettrico.

E' riportato in C.F. del Comune di Baronissi (Sa):

- *al foglio 14, part.2308 sub 20, cat. C/2, Piano S1, rendita € 9,61.*

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto il progetto è conforme ai titoli edilizi rilasciati dal comune di Baronissi (Sa).

Si specifica altresì, che il Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa) (All. D). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

PREZZO BASE: € 1.800

LOTTO N.2

Piena ed intera proprietà del **locale deposito**, (*p.lla 2308 sub 35*) ubicato al piano S2 (secondo interrato), di forma quadrata di complessivi mq 447,00, con lunghezza totale pari a m 23,35 e larghezza pari a m 18,42. Esso confina con i lati ovest e sud con terrapieno, lato est con la via Nufilo sulla quale prospetta ed a nord con proprietà [REDACTED] E' riportato in C.F. del Comune di Baronissi (Sa): - *al foglio 14 part.2308 sub 35 cat. D/8, Piano 21, rendita € 4.155,30.*

Il locale presenta tre accessi prospicienti sulla pubblica Via Nufilo, di ampiezza rispettivamente pari a m 2,80, m 4,00 e m 1,60, ed altezza di m 3,00, chiusi con saracinesca in doghe di ferro, che immettono nell'ampio deposito. L'altezza interna pari a m 3,40, e presenta dodici pilastri di sostegno dell'edificio disposti secondo una fitta maglia ortogonale. Lungo il lato ovest, opposto all'entrata, sono presenti tre finestre chiuse con saracinesca in ferro traforato. Il pavimento è in gres porcellanato color grigio ed antisdrucciolevole; le pareti perimetrali sono intonacate, mentre i pilastri e l'estradosso del solaio sono al grezzo e non rifiniti. E' presente un bagno nell'angolo sud-est. Il locale è dotato di impianto idrico ed elettrico. Nel complesso il bene è in ottimo stato di manutenzione ed uso.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto il progetto è conforme ai titoli edilizi rilasciati dal comune di Baronissi (Sa).

Si specifica altresì, che il Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa) (All. D). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

PREZZO BASE: € 178.800

LOTTO N.3

Piena ed intera proprietà del **locale deposito** (particella **2308, sub. 37**), via Giacomo Puccini snc, categoria D/8, piano S2 (secondo interrato), mq 234,00; confina ad ovest con terrapieno, a sud con proprietà [REDACTED] (*p.lla 2308 sub 36*), ad est con Via G. Puccini ed in parte con muro di contenimento, a nord locale deposito del fabbricato adiacente, di proprietà [REDACTED] (*p.lla 2309 sub 32*).

L'immobile, che ha un solo accesso dalla via Nufilo, è ampio m 2,9 ed alto m 3,0, chiuso con saracinesca in ferro. Ha forma rettangolare allungata, e dimensioni pari a m 24,00 per m 9,55, ed altezza m 3,40. Internamente la lunga campata è interrotta da una fila di cinque pilastri disposti a distanza variabile tra i 3,5 m e 5 m.

Sul lato opposto all'ingresso, lato ovest, sono presenti due aperture che garantiscono la corretta aereazione dei locali. E' presente un servizio igienico posto nell'angolo nord est. Il pavimento è in gres porcellanato antisdrucchiabile, le pareti sono intonacate, mentre i pilastri, le travi e l'estradosso del solaio di copertura si presentano allo stato grezzo. Nel complesso il bene presenta un buono stato di manutenzione; sono presenti e funzionanti gli impianti idrici ed elettrici.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto il progetto è conforme ai titoli edilizi rilasciati dal comune di Baronissi (Sa).

Si specifica altresì, che il Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa) (All. D).

Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

PREZZO BASE: € 93.600,00

LOTTO N.4

Piena ed intera proprietà dell'**appartamento** posto al piano terra del secondo edificio del Parco della Sala, nel fabbricato denominato lotto R4 in via dei Due Principati Snc, in Baronissi (Sa), identificato al NCEU al **foglio 14, particella 2309, sub. 3**, cat A/2, vani 6,5, rendita € 553,90, confinante per i lati nord, ovest e est, con corte esclusiva, ed a sud con vano scala condominiale. Ha accesso dalla scala comune; è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due bagni, e due camere da letto, per una superficie residenziale di mq 109,00, oltre corte esclusiva che lo circonda per tre lati, nord, ovest ed est, per complessivi mq 350,00. Si precisa che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. (**All.C**). L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione ed uso; i pavimenti sono maiolicati, in gres porcellanato; gli infissi, sia gli interni che gli esterni, sono in legno; sono presenti e funzionanti gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento. L'altezza interna è pari a m 2,70; buona la luminosità degli ambienti, pur trovandosi al piano terra, e buoni, nel complesso, i parametri costruttivi e/o manutentivi. L'immobile è regolare dal punto di vista

urbanistico, ed edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli edilizi: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753, rilasciati dal Comune di Baronissi (Sa).

L'edificio in cui si trova l'immobile fa parte del complesso denominato Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa) (All. D). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

PREZZO BASE: € 230.400,00

LOTTO N.5

Piena ed intera proprietà del **locale box auto**, posto al piano primo interrato dell'edificio, sito in Via Dei due Principati Snc, identificato catastalmente al foglio 14 particella **2309, sub. 14**, categoria C/6, classe 6, mq. 21, rendita euro 30,99, piano S1 (primo interrato), interno 4, scala E, lotto R4 del Parco della Sala; confina a ovest con terrapieno dell'edificio, a nord con box proprietà [REDACTED] (p.lla 2309 sub.15), a sud con box proprietà [REDACTED] (p.lla 2309 sub.13), ed ad est con corsia di manovra interna. Il box ha accesso dalla Via G.Puccini, attraverso la rampa carrabile dell'edificio, che immette nel primo piano interrato. La porta del box è costituita da saracinesca avvolgibile in acciaio zincato; il locale ha superficie pari a mq 21,00 circa, ed altezza interna pari a m 2,70, per una lunghezza di m 6,50 e m 3,00 di larghezza. E' inoltre presente una finestra di aereazione sul lato opposto allo ingresso, che immette nell'intercapedine dell'edificio. L'immobile presenta una pavimentazione in gres e pareti ben intonacate. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrici, e nel complesso appare in ottimo stato di conservazione ed uso. Si precisa, altresì, che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. **(All.C).**

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto il progetto è conforme ai titoli edilizi rilasciati dal comune di Baronissi (Sa).

Il Parco della Sala, di cui fa parte l'edificio che lo comprende, è ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa) (All. D). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

PREZZO BASE: € 13.800,00

LOTTO N.6

Piena ed intera proprietà del **locale deposito**, sito in via Nufilo snc del Comune di Baronissi (SA), identificato nel NCEU al foglio 14, particella **2309, sub.34**, categoria D/8, rendita euro 4.183,20, mq 478,00 Scala C lotto R4, piano S2 (*secondo interrato*), derivante da variazione catastale del sub.25, confinante **a nord**, con bene di proprietà delle società [REDACTED]

[REDACTED] **ad ovest** con terrapieno dell'edificio, **ad est** con Via Nufilo snc, **a sud** con locale deposito di proprietà [REDACTED] (*p.lla 2309 sub 33*).

Il suddetto locale deposito ha accesso dalla Via Nufilo attraverso tre ingressi chiusi con avvolgibile in alluminio zincato, ampi rispettivamente m 2,00, m 4,00 e m 2,00. Il locale ha forma rettangolare; il lato lungo misura m 24,00 e quello corto m 19,00; l'altezza interna è pari a m 3,60.

L'area antistante gli ingressi costituisce corte pertinenziale del deposito, con ampiezza di mq 111,00.

All'interno si trovano n. 12 pilastri della struttura portante dell'edificio, disposti secondo una fitta rete a maglia quadrata di m 3,50 e m 4,50. Il pavimento è in piastrelle grigie, le pareti sono intonacate, mentre l'estradosso del solaio di copertura ed i pilastri appaiono al grezzo e non rifiniti.

Nel lato nord-ovest è posizionato un servizio igienico; sono presenti e funzionanti, gli impianti idrici ed elettrici. In definitiva il locale appare in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, è stato edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Baronissi (Sa) per la realizzazione del complesso denominato Parco della Sala: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

L'attuale deposito è stato ricavato da uno più ampio, mediante intervento di frazionamento nell'anno 2019, a seguito di CILA presentata in data 24/01/2019, prot. 2461, e successiva integrazione del 15/02/2019.

Si precisa che il Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa) (All. D). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

PREZZO BASE: € 191.200,00

LOTTO N.7:

Piena ed intera proprietà **dell'appartamento piano primo** dell'edificio denominato Lotto R5, del complesso del Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela in via due Principati snc della città di Baronissi (Sa), identificato nel NCEU del comune di appartenenza, al foglio 14 particella **2310, sub.5**, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, mq 85,00, rendita euro 468,68, piano 1, interno 4, scala B, lotto R3, confinante per tre lati, nord, ovest ed est, con corte esclusiva dell'edificio, ed a sud con appartamento di proprietà [REDACTED] (*p.lla 2310 sub.4*) e vano scala condominiale. Esso ha accesso dalla scala comune; è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto, ed un locale sottotetto, per una superficie complessiva di circa mq 85,00, oltre due terrazzi lungo i lati est ed ovest, rispettivamente di mq 8,00 e 18,00. L'altezza interna è di m 2,70.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed uso; sono presenti e funzionanti gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento. I pavimenti sono in gres porcellanato per gli ambienti di servizio, cucina e bagni, mentre nella restante parte della casa, ovvero soggiorno e camere da letto è presente il parquet. Gli infissi esterni ed interni sono in legno e ben rifiniti; i terrazzi sono ampi e coperti, con pavimento maiolicato tipo cotto. Ottima l'esposizione dei vani e la luminosità degli ambienti. Si precisa che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. **(All. C)**

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, ed edificato, nell'arco temporale 2005/2010, secondo i seguenti titoli edilizi: **permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005; **denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106; **denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960; **denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753, rilasciati dal Comune di Baronissi (Sa).

L'edificio in cui si trova l'immobile fa parte del complesso denominato Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa) (All. D). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

PREZZO BASE: € 150.000,00

LOTTO N.8:

Piena ed intera proprietà del **locale box auto**, sito in via Dei due Principati snc del comune di Baronissi (Sa), identificato catastalmente al foglio 14, particella **2310, sub. 15**, categoria C/6, classe 6, mq. 23, rendita € 32,54, piano S1 (primo interrato), interno 5, scala B, lotto R3, confinante a nord con box auto proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub 14), ad ovest con terrapieno, a sub con box auto di proprietà [REDACTED], (p.lla 2310 sub.16), ed a est con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo interrato.

Il box ha accesso dalla Via G.Puccini snc, attraverso la rampa carrabile dell'edificio, che immette nel primo piano interrato. L'accesso avviene attraverso una saracinesca avvolgibile in acciaio zincato; il locale ha superficie pari a mq 21,00 circa, ed altezza interna pari a m 2,70, per una lunghezza di m 6,50 e m 3,00 di larghezza. E' inoltre presente una finestra di aereazione sul lato opposto all'ingresso, che immette nell'intercapedine dell'edificio.

L'immobile presenta una pavimentazione in gres e pareti ben intonacate. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrici, e nel complesso appare in ottimo stato di conservazione ed uso. Si precisa, altresì, che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. **(All.C).**

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto il progetto è conforme ai titoli edilizi rilasciati dal comune di Baronissi (Sa).

L'edificio in cui si trova l'immobile fa parte del complesso denominato Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa) (All. D). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di

attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

PREZZO BASE: € 12.600

LOTTO N.9:

Piena ed intera proprietà del **locale deposito** particella **2310, sub. 20**, sito in via Dei due Principati snc del comune di Baronissi (Sa), identificato catastalmente al foglio 14, categoria C/2, classe 5, mq. 75, rendita euro 107,27, piano S1(primo interrato), interno 2, scala B, lotto R3, confinante ad est con marciapiede e muro di contenimento del fabbricato, a sud con proprietà [REDACTED], (p.lla 2310 sub 21), ed a nord con proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub 19), ed ad ovest con corsia di manovra antistante i box auto del piano interrato.

Il deposito ha prevalentemente forma rettangolare allungata, con ampliamento nella zona ovest ove è posizionato anche un servizio igienico, per una superficie complessiva di mq 75,00.

Sono presenti, nel centro del locale, due pilastri, mentre i restanti si trovano lungo le mura perimetrali. Sul lato est, sono presenti tre finestre, due a nastro lunghe m 1,50 ed una di m 0,70, che garantiscono una buona illuminazione ed aereazione dell'ambiente.

L'accesso avviene attraverso saracinesca avvolgibile in alluminio zincato; il pavimento è in gres color cotto, i pilastri, le pareti ed il soffitto sono perfettamente intoncati. Il deposito appare in ottime condizioni di uso e manutenzione. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrici ed elettrici.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto il progetto è conforme ai titoli edilizi rilasciati dal comune di Baronissi (Sa).

L'edificio in cui si trova l'immobile fa parte del complesso denominato Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa) (All. D). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

PREZZO BASE: € 30.000,00

LOTTO N.10:

Piena ed intera proprietà del **locale cantinola** sito nell'edificio Lotto R3 scala B piano S1 del complesso edilizio denominato Parco della Sala, sito in via dei Due Principati snc, identificato catastalmente al foglio 14, particella **2310, sub. 25**, categoria C/2, classe 5, mq. 6, rendita euro 9,61, piano s1, scala B, lotto R3, del NCEU del Comune di Baronissi (Sa); confina con cassa scale dell'edificio, corridoi di accesso ai box, e con corsia di manovra antistante i box auto del piano primo interrato.

La cantinola di mq 6,00, ha forma rettangolare con lunghezza e larghezza di m 3,00 x m 2,00; essa è rifinita ed intonacata; ha porta di accesso in ferro e pavimento in gres. Il vano è dotato di luce elettrica.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto il progetto è conforme ai titoli edilizi rilasciati dal comune di Baronissi (Sa).

L'edificio in cui si trova l'immobile fa parte del complesso denominato Parco della Sala ubicato nella frazione Acquamela, in Baronissi, ed è posto nella zona semicentrale B – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato della città, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baronissi (Sa) (All. D). Detta zona, in prevalenza residenziale, è caratterizzata da condomini di pochi piani e villette uni e bi-familiari; è pertanto scarsa la presenza di attività commerciali e servizi per la collettività, come scuole, ospedali, ed uffici, mentre appaiono ottimali le condizioni di salubrità e di elevata qualità dell'abitato, sia per il clima e l'esposizione, che per i parametri edilizi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e riqualificazione degli spazi pubblici e privati, senza aumento del carico urbanistico.

PREZZO BASE: € 1.800,00

LOTTO N.11:

Piena ed intera proprietà dell'edificio e terreno limitrofo. identificati rispettivamente al NCEU del comune di Baronissi (Sa), al foglio 14 particella **2509, sub. 1**, via Nufilo n. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, mq 128,00 rendita euro 464,81, piano T-1 confinante con la via pubblica, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] salvo altri; ed il terreno, identificato al C.T. dello stesso comune al foglio 14, particella **1955, di are 04.47**, RD euro 1,04, RA euro 0,16, confinante con proprietà "Parco della Sala" per più lati, con proprietà [REDACTED] e via pubblica.

L'edificio di cui trattasi è di fatto un rudere, ha forma rettangolare, con i lati pari a m 10,0 per m 6,00, e si articola su due livelli di uguale dimensione, per una superficie catastale complessiva di mq 128,00. L'altezza interna è pari a m 5,60 per il piano terra, e m 5,90 per il piano primo. Presenta un tetto a falda centrale ed ampie aperture perimetrali al primo piano, disposte su ogni lato. Al piano terra ed opposto all'ingresso sono presenti i resti di un ambiente circolare voltato. Ad eccezione del lato ovest, dove è presente l'ingresso, per la restante parte il fabbricato è circondato da terrapieno, ed è in parte addossato al terreno, poiché il piano di calpestio è posto al di sotto del limite stradale di circa m 1,50.

Il terreno che circonda l'edificio, di superficie pari a mq 428,00, classificato come bosco ceduo, prospetta in parte sulla pubblica via, ed è incolto.

Si precisa che gli immobili del LOTTO 11, nel vigente P.U.C. del Comune di Baronissi (Sa), ricadono nella "Zona B" – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato, e rispondono alle prescrizioni urbanistiche del Comune, in particolare alle N.T.A. (anno 2018), artt. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 73bis, che prevedono la possibilità di ricostruzione del manufatto purché venga rispettata la originaria sagoma del fabbricato.

PREZZO BASE: € 60.000,00

ASTE GIUDIZIARIE QUESITO N.5

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

I sopra descritti immobili, oggetto della procedura in narrativa, sono nella piena ed intera proprietà della convenuta la [REDACTED] con sede in Modica (RG) [REDACTED], acquisiti gli atti notarili nel seguito elencati.

Orbene, il suolo su cui insistono le unità immobiliari pignorate relativamente ai mappali 2308, 2309 e 2310, è pervenuto alla Società [REDACTED] in forza dell'**ATTO DI PERMUTA del 30 dicembre 2003 a rogito Notaio [REDACTED]** trascritto a Salerno in data 14 gennaio 2004, ai numeri 1915/1555, per acquisto di maggiore consistenza, all'epoca identificato in catasto terreni del comune di Baronissi, al foglio 14, particelle 2071, 2076 e 2078, dalla Società [REDACTED] con sede in Salerno.

Antecedentemente detto suolo pervenne, alla [REDACTED] s.n.c. in virtù di **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ** verbalizzato dal **Notaio [REDACTED]** in data 16 dicembre 2003 e trascritto a Salerno in data 30 dicembre 2003, ai numeri 45558/33466, dai signori [REDACTED]

Le particelle 561, 562 e 565, tra maggiore consistenza, originarie delle particelle 2071, 2076 e 2078, pervennero a [REDACTED] come sopra generalizzati, in virtù di **ATTO DI SUCCESSIONE** da [REDACTED] che era nato a Salerno il 5 dicembre 1883, deceduto l'11 ottobre 1974. (*denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno, classificata al n. 65, vol. 476, ed ivi trascritta in data 10 giugno 1978, ai numeri 13598/11995*).

Detta eredità è regola da **testamento olografo** del 12 luglio 1969, con codicilli del 20 febbraio 1973 e del 5 dicembre 1973, pubblicato con verbale del **Notaio [REDACTED]** in data 8 aprile 1975, reg.to a Salerno il 9 aprile 1975, al n. 2824, ed ivi trascritto il 24 aprile 1975, ai numeri 8141/7048. (*piena acquiescenza a testamento ed eredità accettata da [REDACTED] con atto del 30 ottobre 1975, a rogito Notaio [REDACTED] trascritto a Salerno in data 11 novembre 1975, ai numeri 22226/19090; piena acquiescenza a testamento ed eredità accettata da [REDACTED] con atto del 21 ottobre 1975, a rogito Notaio [REDACTED] trascritto a Salerno in data 5 novembre 1975, ai numeri 21745/18693; piena acquiescenza a testamento ed eredità accettata da [REDACTED] con atto del 2 ottobre 1975, a rogito Notaio [REDACTED] trascritto a Salerno in data 15 ottobre 1975, ai numeri 20215/17391*).

Inoltre, la consistenza immobiliare indicata ai NN.11 e 12 del precedente elenco, è pervenuta alla società [REDACTED] con sede in Salerno, in virtù di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 22 aprile 2013, a rogito Notaio [REDACTED]**, trascritto a Salerno in data 3 maggio 2013, ai numeri 15851/13073, per acquisto dai signori [REDACTED] nato a Salerno il 7 febbraio 1923, [REDACTED] nato a Salerno il 7 febbraio 1937 e [REDACTED] nato a Salerno il 28 aprile 1938. Le particelle 561 e 565, tra maggiore consistenza, originarie rispettivamente delle particelle 2509 e 1955, pervennero a [REDACTED] come sopra generalizzati, in virtù di successione a [REDACTED] che era nato a Salerno il 5 dicembre 1883, deceduto l'11 ottobre 1974. (*denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno, classificata al n. 65, voi. 476, ed ivi trascritta in data 10 giugno 1978, ai numeri 13598/11995*).

Detta eredità è regola da **testamento olografo** del 12 luglio 1969, con **codicilli** del 20 febbraio 1973 e del 5 dicembre 1973, pubblicato con verbale del **Notaio** [REDACTED] in data 8 aprile 1975, reg.to a Salerno il 9 aprile 1975, al n. 2824, ed ivi trascritto il 24 aprile 1975, ai numeri 8141/7048. (*piena acquiescenza a testamento ed eredità accettata da* [REDACTED] *con atto del 30 ottobre 1975, a rogito Notaio* [REDACTED], *trascritto a Salerno in data 11 novembre 1975, ai numeri 22226/19090; piena acquiescenza a testamento ed eredità accettata da* [REDACTED], *con atto del 21 ottobre 1975, a rogito Notaio* [REDACTED] *trascritto a Salerno in data 5 novembre 1975, ai numeri 21745/18693; piena acquiescenza a testamento ed eredità accettata da* [REDACTED], *con atto del 2 ottobre 1975, a rogito Notaio* [REDACTED], *trascritto a Salerno in data 15 ottobre 1975, ai numeri 20215/17391*).

Ciò posto, si precisa che i germani dott. [REDACTED] [REDACTED], dopo aver frazionato i terreni della frazione Acquamela, così come precisamente descritto nel Quesito N.3, poiché essi rientravano nel "*Piano di lottizzazione convenzionata denominato "Parco Della Sala", approvato dal Consiglio Comunale di Baronissi con delibera N.133 del 27 ottobre 1998, reso esecutivo con decreto sindacale Prot.N.26665 del 19 ottobre 2001, in applicazione della Legge Regionale Campania N.14 del 20 marzo 1982, e successive varianti interne approvate da detto Consiglio Comunale con delibere N.13 del 6 marzo 2003 e N.76 del 28 novembre 2003, entrambe esecutive ai sensi di legge, hanno presentato al Comune di Baronissi **Progetto di Lottizzazione**, redatto dall'arch. [REDACTED] dell'area di loro proprietà ubicata in detto Comune, contraddistinta dalle particelle 2071, 2072, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078 e 562 del foglio 14, a cui ha fatto seguito **apposita convenzione** tra il Comune di Baronissi ed i lottizzanti, giusta atto dell'11 dicembre 2003 Rep.N.3600, stipulato dal Segretario Generale del Comune di Baronissi dott. [REDACTED], registrato a Salerno il 29 dicembre 2003 e qui trascritto in pari data, come risulta dal Mod.68 bis N.27 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno.*

Viepiù, i germani dott. [REDACTED] [REDACTED] hanno costituito, con il sopra citato atto del 16 dicembre 2003 Rep.N.135712 per notar [REDACTED] una **società in nome collettivo** sotto la ragione sociale "[REDACTED]", nella quale hanno conferito il terreno oggetto del citato piano di lottizzazione, come sopra individuato.

La convenuta Società [REDACTED] tramite il costituito amministratore unico e legale rappresentante Sig. [REDACTED] ha poi proceduto ad acquistare il terreno, cedendo a titolo di permuta, alla Società "[REDACTED]" alcuni beni immobili da realizzarsi sullo stesso.

Pertanto, i beni pignorati ed oggetto della presente relazione di stima, sono stati realizzati dalla convenuta e rientrano nei beni elencati nell'ATTO DI PERMUTA a Firma del Notaio [REDACTED], come sopra riportato, e corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

La scrivente, infine, da atto di aver accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni, individuati da indirizzo, numero civico, interno, dati catastali e confini, già sopra esplicitata, e quella contenuta nel pignoramento, rilevando che non vi sono difformità, né sul piano descrittivo, né sul piano della ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Non si è reso necessario ulteriore approfondimento in quanto non risulta che la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa*.

Non vi sono terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Non risultano beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche; né risultano situazioni di comproprietà.

Non risultano esistenti diritti di usufrutto sui beni pignorati.

Non occorre procedere ad ulteriori e diversi accertamenti.

QUESITO N.6

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

Gli immobili pignorati, così come ampiamente descritti, **sono regolari sotto il profilo urbanistico edilizio**, in quanto i fabbricati dove ubicati e distinti con le lettere R2, R3, R4, R5, facenti parte del parco edilizio denominato "Parco della Sala" sono stati realizzati mediante rilascio da parte del Comune di Baronissi (Sa), alla Società [REDACTED] di **Concessione Edilizia N.25 del 04.04.2005** (prot. generale n.11554 del 10/05/2004 N.2529), vista la già citata Convenzione Urbanistica n.3600 del 11/12/2003.

A detta concessione, hanno fatto seguito le seguenti *varianti*, rilasciate nell'arco temporale 2005/2010:

- a.**Permesso di costruire** n. 25 del 04/04/2005;
- b.**DIA - denuncia di inizio attività** del 05/11/2007, prot. 25106;
- c.**DIA - denuncia di inizio attività** del 23/12/2009, prot. 32960;
- d.**DIA - denuncia di inizio attività** del 07/09/2010, prot. 22753.

relative alle p.lle 2308, 2309, 2310, 2311, ovvero agli edifici su esse edificati, denominati lotto R3, lotto R4, lotto R5, lotto R6 del Parco della Sala.

Le varianti presentate riguardavano opere di manutenzione ordinaria, per la riqualificazione delle aree esterne sul fronte Via Nufilo e Via San Domenico, il tutto in conformità ai grafici allegati e redatti in conformità ai dettami della delibera di Giunta municipale di Baronissi n. 165 del 30.11.2009.

Invece, con la presentazione delle CILA di seguito elencate, sono stati frazionati locali deposito più ampi che hanno poi generato i cespiti oggetto del procedimento in narrativa, identificati al foglio 14 p.lla 2308 subalterni nn. 35 e 37, e p.lla 2309 sub 34.

- CILA** prot. 29866 del 09.11.2017;
- CILA** presentata in data 14.05.2018;
- CILA** prot. 2461 del 24.01.2019 e succ. integrazione del 15/02/2019.

Si precisa, altresì che l'Ufficio Urbanistico, Edilizia e LL.PP, del Comune di Baronissi con **Nota - protocollo N.19173 del 24.07.2020**, in risposta alla C.I.L.A. per frazionamento presentata dalla Sig. [REDACTED] Rapp. pro tempore della [REDACTED], con prot.N.29866 del 9.11.2017, e finalizzata all'ottenimento della variazione catastale dei subalterni n.35, 36 e 37, con richiesta di passaggio delle unità immobiliari dalla categoria C/2 (cat. C: magazzini/deposito) alla categoria D/8 (cat. D: grandi negozi/centri commerciali), rispondeva che il frazionamento dell'unità immobiliare che poi ha generato le tre unità, *non legittimava anche il cambio di destinazione d'uso degli immobili*, in quanto gli stessi mantenevano la destinazione di deposito acquisita con rilascio del titolo abilitativo originario,

poiché altrimenti, per il cambio di destinazione d'uso, sarebbe stata necessaria la richiesta di un *permesso di costruire*, valutata prima la compatibilità con lo strumento urbanistico vigente.

Pertanto, l'Ufficio Tecnico specificava che la loro destinazione è solo quella di **deposito**, e la variazione di categoria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio incide solo ed esclusivamente ai soli fini fiscali.

Viepiù, i certificati di destinazione urbanistica acquisiti, individuano la zona ove siti i beni, *come Zona B'' – Tessuto Urbano di recente formazione consolidato*, così come stabilito dal P.U.C. del Comune di Baronissi (Sa) approvato con delibera del Consiglio Comunale n.35/del maggio 2018, ambito vincolato alle previsioni del N.T.A. agli artt. 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 73bis.

Detti articoli, in sintesi, per l'area interessata dai beni pignorati, prevedono interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione. E' ammesso aumento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti. Le destinazioni d'uso consentite *sono* residenze, esercizi commerciali e di somministrazione, uffici pubblici e privati, sedi di associazioni varie, attività ricettive, attrezzature per lo spettacolo, artigianato di servizio, servizi e attrezzature collettive, attrezzature di pubblico interesse.

QUESITO N.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili oggetto della procedura in esame, allo stato attuale, e così come verificato in sede di accesso, sono di proprietà della debitrice Società [REDACTED]

Tuttavia si precisa, che in sede di accesso, l'Avv. Antonio Malzone per la [REDACTED] riferiva che la cantinola identificata al *foglio 14 p.lla 2310 sub 25*, era stata assegnata al Sig. [REDACTED] mediante scrittura privata, che tuttavia non è depositata agli atti della procedura.

L'appartamento identificato al *foglio 14 p.lla 2309 sub 3*, è occupato dal Sig. [REDACTED] attuale Amministratore della convenuta Società [REDACTED], che detiene anche il box identificato alla *p.lla 2309 sub 14*.

Viepiù, all'atto del sopralluogo, il Custode Giudiziario, Avv. [REDACTED], intimava ai debitori esecutati di mantenere i beni secondo la diligenza del buon padre di famiglia, in buono stato di conservazione ed uso, con cura di versare l'indennità di occupazione in favore della procedura, pena, in mancanza, l'immediato sgombero e rilascio degli immobili.

Non risultano contratti di locazione e/o contratti opponibili.

Per quanto riguarda il quesito non vi sono altri elementi in merito.

QUESITO N.8

Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo o natura; non risultano diritti reali a favore di terzi; non si hanno elementi a disposizione inerenti domande giudiziali e giudizi in corso; l'immobile non risulta soggetto ai vincoli, né storico artistici, né urbanistico-amministrativi.

Non risulta siano stati eseguiti sequestri penali sui beni esecutati.

La scrivente ha altresì eseguito visure ipotecarie dei beni, e ne riporta nel seguito le iscrizioni e trascrizioni rilevate:

ISCRIZIONI:

A. **Concessione di ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo condizionato del 13 ottobre 2005, con iscrizione ipotecaria di G. 4.000.000,00, a garanzia della somma di G. 2.000.000,00, a rogito Notaio [REDACTED], pubblicata a Salerno in data 19 ottobre 2005, ai numeri 49292/12223, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro la società [REDACTED] con sede in Salerno, gravante su catasto terreni del comune di Baronissi, al fol. 14, particella 2078 di are 51.80;

seguita da frazionamento in quota in virtù di atto del 17 luglio 2008, a rogito stesso Notaio, annotata a Salerno in data 7 agosto 2008, ai numeri 33142/3923, e, precisamente gravante su:

-Comune di Baronissi, C.F., **fol. 14, particella 2308, subalterni 3 e 14** (unitamente al sub. 22 non pignorata) per quota di mutuo frazionata per capitale di € 256.000,00, con garanzia ipotecaria di € 512.000,00;

-Comune di Baronissi, C.F., **fol. 14, particella 2310, subalterni 5, 15 e 20** per quota di mutuo frazionata per capitale di €. 168.000,00, con garanzia ipotecaria di € 336.000,00.

(All.C)

B. **Ipoteca legale** derivante da intimazione esattoriale del 18 aprile 2019, con iscrizione ipotecaria di € 42.085,28, a garanzia di € 21.042,64, pubblicata a Salerno il 13 maggio 2019 ai numeri 18770/2218 a favore della [REDACTED] **S.p.A.** società di gestione entrate e tributi con sede in Pescara e contro la società [REDACTED] S.r.l. con sede in Salerno, gravante su catasto dei fabbricati del comune di Baronissi, **fol. 14, particella 2309, sub. 34;**

C. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo reso dal Presidente del Tribunale di Salerno il 28 gennaio 2020, con iscrizione ipotecaria di € 200.000,00, a garanzia della somma di € 155.000,00, pubblicata a Salerno il **19 febbraio 2020, ai numeri 6316/671**, a favore del Dr. [REDACTED] nato a Torre Annunziata il 9 dicembre 1955 e contro la società [REDACTED] S.r.l. con sede in Modica (RG), gravante sulle unità immobiliari censite in catasto dei fabbricati del comune di Baronissi; al fol. 14, mappale 2308, subalterni 20, 35, 37, al fol. 14, mappale 2309, subalterni 3, 14, 34, al fol. 14, mappale 2310, subalterni 5, 15, 20, 25, al fol. 14, mappale 2509, sub. 1 e su catasto terreni sempre al fol 14, particella 1955, ***pignoramento quest'ultimo che ha originato la procedura in narrativa.***

Ad ulteriore chiarimento di quanto riportato e per comodità di lettura, si riportano le seguenti precisazioni sulla **iscrizione di ipoteca** – *inserita al punto C. dell'elenco iscrizioni - N.671 del 19.02.2020:*

A seguito di contratto di mutuo del 13/10/2005 Notaio [REDACTED], viene iscritta ipoteca volontaria n. part. 12223/2005, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. e contro la società [REDACTED]. per un importo totale di euro 2.000.000,00 per capitale e euro 4.000.000,00 per ipoteca sul seguente immobile: NCT Baronissi fol. 14 p.lla 2078 (ex p.lla 1756/E).

Sul suddetto terreno la società [REDACTED] costruisce diversi fabbricati, che vengono identificati catastalmente con vari numeri di mappale e di subalterno. Dopo l'accatastamento dei fabbricati (marzo 2008), come avviene di solito, la Banca, dietro richiesta del mutuatario, procede al

frazionamento in quote dell'importo del mutuo originario e dell'ipoteca originaria, che viene ripartito in tante porzioni quante sono le unità immobiliari. In virtù di tale sistema il mutuo originario (garantito dall'ipoteca originaria) viene a trovarsi nella situazione per cui ogni quota parte è indipendente rispetto alla restante parte del finanziamento, sia per quanto concerne l'importo del capitale, sia per quanto concerne l'importo della garanzia. A seguito dell'annotazione del frazionamento, ogni quota non risponde più dell'intera ipoteca, ma della quantità di ipoteca ad essa attribuita. Questo è quanto è successo nel caso di specie per i fabbricati costruiti dalla [REDACTED] sul terreno ipotecato. Vengono annotate, infatti, nel 2008, esclusione di mutuo per Notaio [REDACTED] del 17/07/2008 ann. n. 3922/2008 e restrizione di beni per frazionamento in quota del mutuo originario, stesso Notaio, del 17/07/2008 ann. n. 3923/2008. Con le suddette restrizioni, gli immobili, oggetto di iscrizione di ipoteca originaria iscr. 12223/2005, vengono gravati di quota parte del mutuo e dell'ipoteca.

Il 19/02/2020 viene iscritta ipoteca giudiziale n. part. 671, a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Salerno, su parte dei fabbricati di proprietà della [REDACTED] per l'importo capitale di euro 155.000,00 e per importo ipotecato di euro 200.000,00, a favore di [REDACTED]

Bisogna precisare che sugli immobili, di cui all'ipoteca su descritta, non grava ipoteca originaria di 4.000.000,00 di euro, né questa somma iscritta può essere moltiplicata per ogni immobile. La garanzia di 4.000.000,00 di euro, infatti, è complessiva e gravava su tutti i fabbricati costruiti sulla particella di terreno, oggetto di ipoteca a favore della Banca Monte Paschi di Siena. Si deve, anche, evidenziare che, oramai, la somma iniziale del mutuo non è più esistente, ma è stata lottizzata per ogni unità abitativa con l'annotazione del frazionamento in quota del 2008, già descritto.

A seguito del suddetto frazionamento in quota del mutuo gravante sugli immobili, oggetto dell'ipoteca a favore del [REDACTED] di cui sopra, l'importo dell'ipoteca originaria è così suddiviso:

- NCEU Baronissi **fol. 14 p.lla 2309 sub 3 e p.lla 2309 sub 14** gravate da mutuo frazionato (ann. n.3923/2008) euro 256.000,00 per capitale e euro 512.000,00 per ipoteca,
- NCEU Baronissi **fol. 14 p.lla 2310 sub 5, p.lla 2310 sub 15 e p.lla 2310 sub 20** gravate da mutuo frazionato (ann. n. 3923/2008) euro 168.000,00 per capitale e euro 336.000,00 per ipoteca.

L'iscrizione di ipoteca del 2005 è l'unica a favore di "istituti di credito". Vi è, in effetti, un'altra ipoteca del 18/04/2019 iscritta il 13/05/2019 al n. part. 2218, ma accesa dalla [REDACTED] e non da un istituto di credito, per capitale 21.042,64 euro e per ipoteca 42.085,28 euro, su un solo immobile e, precisamente, NCEU Baronissi **fol. 14 p.lla 2309 sub 14**.

In conclusione gli unici immobili di proprietà della società [REDACTED] gravati da ipoteca sono quelli su descritti ed esattamente da una quota frazionata di ipoteca e non dall'intero importo dell'ipoteca originaria. Tutti gli altri immobili, inseriti nell'iscrizione di ipoteca n. 671/2020, sono liberi da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli. La garanzia dell'obbligazione nei confronti della banca MPS, inoltre, non è più di 4.000.000,00, in quanto è subentrato il frazionamento del mutuo originario e della sua garanzia. Ogni unità abitativa, dunque, è gravata dalla quota frazionata, confrontabile nell'annotazione n. rep. 3923/2008. *(vedasi visure ipotecarie allegate All. C)*

Non gravano sui beni esecutati ulteriori vincoli ed oneri indicati nel Quesito, alle **Sezione A e B**.

QUESITO N.9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N.10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non risultano esistenti sui beni pignorati gli oneri richiamati nel quesito.

QUESITO N.11

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

Non si hanno elementi atti a quantificare spese straordinarie o di altra natura condominiali nell'anno in corso e nell'anno precedente.

Non si conoscono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

QUESITO N.12

Procedere alla valutazione del bene.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI CON ESPRESSA E COMPIUTA INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO.

L'insieme dei beni pignorati è formato da undici distinte unità immobiliari ed un terreno, disposte in tre edifici del Parco della Sala, oltre fabbricato diruto con annesso terreno; il tutto ubicato nella città di Baronissi (Sa), alla Via Giacomo Puccini snc, i primi 10 dell'elenco seguente, ed i restanti in Via Nufilo, identificati al N.C.E.U. come segue:

CATASTO FABBRICATI e TERRENI : comune di Baronissi (Sa)		
foglio 14 p.lla 2308 sub 20 cat.C/2 PS1	consistenza catastale m ² 6,00	rendita € 9,61
foglio 14 p.lla 2308 sub 35 cat.D/8 PS2	consistenza catastale m ² 447,00	rendita € 4.155,30
foglio 14 p.lla 2308 sub 37 cat.D/8 PS2	consistenza catastale m ² 234,00	rendita € 2.175,26
foglio 14 p.lla 2309 sub 3 cat.A/2 PT	consistenza catastale m ² 109,00	rendita € 553,90
foglio 14 p.lla 2309 sub 14 cat.C/6 PS1	consistenza catastale m ² 21,00	rendita € 30,99
foglio 14 p.lla 2309 sub 34 cat.D/8 PS2	consistenza catastale m ² 478,00	rendita € 4.183,20
foglio 14 p.lla 2310 sub 5 cat.A/2 P1	consistenza catastale m ² 85,00	rendita € 468,68
foglio 14 p.lla 2310 sub 15 cat.C/6 PS1	consistenza catastale m ² 23,00	rendita € 32,54
foglio 14 p.lla 2310 sub 20 cat.C/2 PS1	consistenza catastale m ² 75,00	rendita € 107,27
foglio 14 p.lla 2310 sub 25 cat.C/2 PS1	consistenza catastale m ² 6,00	rendita € 9,61
foglio 14 p.lla 2509 sub 1 cat.A/3 PT-1	consistenza catastale m ² 128,00	rendita € 464,81
foglio 14 p.lla 1955 are 04,47	mq 447,00	RD €1,04 e RA €0,16

Gli edifici del Parco della Sala, sono disposti in sequenza lungo la Via G. Puccini, e gli ingressi ai fabbricati sono preceduti da un cortile contornato da aiuole verdi ed alberature. Inoltre, poiché le strade sulle quali prospettano ad ovest ed est, ossia la Via G. Puccini e la Via Nufilo sono poste a quote diverse, ciascun edificio presenta due piani interrati solo sulla via Puccini, mentre sulla sottostante Via Nufilo, i locali deposito hanno ingresso diretto dalla via.

Quindi, l'accesso ai box avviene mediante due rampe poste rispettivamente su Via Puccini, ad ovest, e sul prolungamento della stessa posto a sud, mentre i depositi più grandi accedono ad est, si ripete, dalla via Nufilo..(vedasi foto All.E)

Gli edifici che ospitano i cespiti pignorati, ovvero quelli denominati R3, R4 ed R5 del compendio immobiliare detto Parco della Sala, come ampiamente riferito nei paragrafi precedenti, sono stati realizzati tra il 2005 e 2010, con struttura portante in c.a., mentre le tamponature verticali esterne sono in laterizi, così come le tramezzature interne. Essi hanno forma rettangolare allungata, e presentano quattro livelli fuori terra su via Puccini e sei su via Nufilo. I quattro livelli sono occupati da immobili residenziali, mentre i due sottostanti da locali box auto, cantinole e depositi. La copertura è a falde, rivestita di tegole in laterizio. Esternamente gli edifici risultano ben intonacati, presentano buone rifiniture e sono in ottimo stato di conservazione; l'area cortilizia appare ben curata. Non si rilevano caratteristiche architettoniche di pregio, ma nel complesso, il Parco della Sala si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Il complesso immobiliare insiste in una zona residenziale del comune di Baronissi, dove non sono presenti attività e servizi collettivi essenziali (scuole, uffici pubblici ecc.), ma la zona è caratterizzata da residenze tipo villette plurifamiliari e condomini di massimo quattro piani fuori terra. Tuttavia le condizioni di salubrità e panoramicità, e quiete dei luoghi appaiono ottimali.

Il tutto meglio si evince dai grafici allegati e dalla documentazione fotografica.(All.E F)

CARATTERISTICHE DEI LOTTI

L'insieme dei beni staggiti, è costituito nello specifico da: **tre (3)** unità abitative, **quattro (4)** locali deposito, **due (2)** locali box auto, **due (2)** locali cantinole, ed un **(1)** terreno, dieci dei quali ubicati negli edifici del parco edilizio, mentre il fabbricato diruto con antistante terreno, è posto lungo la vicina via Nufilo. Nel dettaglio si ha:

1. una **cantinola**, e **due ampi depositi**, si trovano nel Lotto R5 Scala D Piano S1, e nel Lotto R5, Scala D, S2; la cantinola ha superficie di mq 6,00, mentre i due depositi misurano rispettivamente mq 447,00 e mq 234,00.
2. nel Lotto R4, abbiamo **un appartamento**, **un locale box auto ed un deposito**, rispettivamente l'appartamento ha superficie pari a mq 109,00 oltre terrazzo di mq 350,00, posto nel Lotto R4 Scala C Interno 2 Piano T, mq 21 il locale box auto di mq 21,00, Lotto R4 Scala C Interno 4 Piano S1, e mq 478,00 il deposito, Lotto R4, Scala C, S2.
3. nel Lotto R3, si trovano **un appartamento**, Scala B Interno 4 Piano 1, **un box auto**, Scala B Interno 5 Piano S1, **un deposito** Scala B Interno 2 Piano S1, ed **una cantinola**, Scala B Piano S1. L'appartamento ha superficie pari a mq 85,00, il box auto superficie pari a mq 23,00, il deposito mq 75,00 e la cantinola misura mq 6,00.
4. In Via Nufilo troviamo il fabbricato diruto con destinazione residenziale per complessiva superficie catastale di mq 129,00, con annesso terreno di mq 447,00.

Gli appartamenti in narrativa, in numero di due, sono ubicati rispettivamente al piano terra e piano primo di due distinti edifici, l'uno posto al piano terra e l'altro al piano primo.

Il primo appartamento, posto al piano terra, confina per i lati nord, ovest e est, con corte esclusiva, ed a sud con vano scala condominiale. Ha accesso dalla prima porta a sinistra sul pianerottolo, ed è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due bagni, e due camere da letto, per una superficie catastale di mq 109,00, oltre terrazza e/o corte esclusiva che lo circonda per tre lati, nord, ovest ed est, per complessivi mq 350,00.

Il secondo appartamento, posto al piano primo, confina per tre lati, nord, ovest ed est, con corte esclusiva dell'edificio, ed a sud con appartamento di proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub.4) e vano scala condominiale. Esso ha accesso dalla scala comune; è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto, ed un locale sottotetto, per una superficie complessiva di circa mq 85,00, oltre due terrazzi lungo i lati est ed ovest, rispettivamente di mq 8,00 e 18,00.

Si precisa che i due appartamenti sono simili per distribuzione degli spazi interni, per la condizione di luminosità degli ambienti e perché presentano le stesse rifiniture e gli stessi materiali. Pertanto, la forma dei vani è regolare e la condizione di luminosità appare più che buona, anche considerando l'ubicazione del primo al piano terra. I pavimenti sono tutti in maioliche porcellanate, compresi i rivestimenti della cucina e dei bagni. Gli ambienti sono pitturati con pittura lavabile e ben rifiniti. Gli infissi interni ed esterni, sono costituiti da porte di legno di buona qualità. Sono inoltre dotati di impianto idrico, impianto elettrico, ed impianto di riscaldamento. Mancano però, le certificazioni di conformità degli impianti sopra menzionati, rilasciate da operatori abilitati.

I depositi, in numero di quattro, sono posti, uno al piano primo interrato, con accesso dalla corsia dei box auto, e tre al secondo interrato, con accesso diretto dalla Via Nufilo, con ampio spazio di pertinenza nella zona esterna. Quello posizionato accanto ai box auto, misura mq 75,00, gli altri tre, rispettivamente mq 447,00, 234,00 e 478,00.

Il locale deposito di mq 75, confina ad est con marciapiede e muro di contenimento del fabbricato, a sud con proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub 21), ed a nord con proprietà [REDACTED] (p.lla 2310 sub 19), ed ad ovest con corsia di manovra antistante i box auto del piano interrato; ha forma rettangolare allungata, con ampliamento nella zona ovest, dove è posizionato anche un servizio igienico. Sono presenti, nel centro del vano, due pilastri, ed altri sono evidenti lungo il perimetro del locale. Sul lato est, sono presenti tre finestre, due a nastro lunghe m 1,50 ed una di m 0,70, che garantiscono una buona illuminazione ed aereazione dell'ambiente. L'accesso avviene attraverso saracinesca avvolgibile in alluminio zincato; il pavimento è in gres color cotto, i pilastri, le pareti ed il soffitto sono perfettamente intoncati. Il deposito appare in ottime condizioni di uso e manutenzione. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrici ed elettrici.

I tre depositi più ampi, hanno accesso sul lato del fabbricato prospettante Via Nufilo, e divisi da quest'ultima da ampi marciapiedi di loro pertinenza. Hanno per lo più forma rettangolare; confinano ad ovest con terrapieno degli edifici, posto non in aderenza, ma è presente una intercapedine volta a garantire mediante aperture, la corretta ventilazione ed aereazione degli ambienti. Le tre unità, presentano all'interno i pilastri di sostegno dei fabbricati, che limitano eventuali manovre con mezzi meccanici.

Gli ingressi ai locali sono chiusi con avvolgibile in alluminio zincato, il pavimento è in piastrelle grigie, le pareti sono intonacate, mentre l'estradosso del solaio di copertura ed i pilastri appaiono al

grezzo e non rifiniti. Sono dotati di servizio igienico, impianti idrici ed elettrici. In definitiva appaiono in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

I box auto sono due, posti come detto, in due edifici diversi, con accessi distinti, l'uno da via Puccini e l'altro a sud sul lato più piccolo del lotto. Presentano simili caratteristiche e dimensioni. L'uno ha superficie di mq 21,00 ed il secondo di mq 23,00, ed altezza pari a m 2,70. La porta di accesso è caratterizzata da saracinesca avvolgibile in acciaio zincato, sono presenti finestre di aereazione per entrambi poste sul lato opposto all'ingresso, che immettono nell'intercapedine dell'edificio. I locali sono pavimentati e le pareti ben intonacate. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrici, e nel complesso appaiono in ottimo stato di conservazione ed uso.

Le cantinole, in numero di due, sono poste anche esse in due edifici differenti, ed al piano primo interrato. I locali sono del tutto simili per forma e dimensione, oltre che per la posizione che occupano, alle spalle del vano ascensore. Hanno superficie di mq 6,00, altezza interna m pavimento, pareti intonacate ed impianto elettrico.

Il fabbricato diruto e l'annesso terreno. L'edificio in questione di fatto un rudere, dalla struttura in pietra e dalla forma rettangolare, di fatto non agibile. Pertanto, dalla planimetria catastale si legge che ha forma rettangolare, con i lati pari a m 10,0 per m 6,00, e si articola su due livelli di uguale dimensione, per una superficie catastale complessiva di mq 128,00. L'altezza interna è pari a m 5,60 per il piano terra, e m 5,90 per il piano primo. Presenta un tetto a falda centrale ed ampie aperture perimetrali al primo piano, disposte su ogni lato. Al piano terra ed opposto all'ingresso sono presenti i resti di un ambiente circolare voltato. Ad eccezione del lato ovest, dove è presente l'ingresso, per la restante parte esso è circondato da terrapieno, ed è in parte addossato al terreno, poiché il piano di calpestio è posto al di sotto del limite stradale di circa m 1,50.

Il terreno, allo stato incolto, circonda l'edificio diruto; ha superficie pari a mq 447,00, ed è classificato come bosco ceduo. Non sono presenti recinzioni od accessi.

I grafici e le foto allegate formano parte integrante della suddetta descrizione (all.E e F)

TABELLA RIASSUNTIVA DATI METRICI – CONSISTENZA

Unità immobiliare	Destinazione	Altezza utile (m)	Superficie (mq)
LOTTO 1 (p.lla 2308 sub 20)	cantinola	2,70	6,00
LOTTO 2 (p.lla 2308 sub 35)	deposito	3,40	447,00
LOTTO 3 (p.lla 2308 sub 37)	deposito	3,40	234,00
LOTTO 4 (p.lla 2309 sub 3)	appartamento	2,70	109,00
	terrazzo/corte esclusiva	-----	350,00
LOTTO 5 (p.lla 2309 sub 14)	box auto	2,70	23,00
LOTTO 6 (p.lla 2309 sub 34)	deposito	3,60	478,00
LOTTO 7 (p.lla 2310 sub 5)	appartamento	2,70	85,00
	terrazzo	-----	8,00 + 18,00
LOTTO 8 (p.lla 2310 sub 15)	box auto	2,70	21,00
LOTTO 9 (p.lla 2310 sub 20)	deposito	2,70	75,00
LOTTO 10 (p.lla 2310 sub 25)	cantinola	2,70	6,00

LOTTO11 (p.lla 2509sub 1)	fabbricato	5,75	128,00
	diruto	(h media per piano)	
	terreno		447,00

METODI DI STIMA

Per procedere alla stima del compendio degli immobili pignorati, si ritiene preliminarmente opportuno precisare che la stessa può essere conseguita con diverse metodologie, come prevede la scienza dell'estimo. Nello specifico essa può essere ottenuta con i seguenti metodi:

Distinguiamo sei diversi criteri di stima: 1 - comparazione con i prezzi di mercato; 2 - valutazione finanziario-reddituale; 3 - costo di produzione; 4 - costo di surrogazione; 5 - valore di trasformazione; 6 - valore complementare.

Ciò posto, la scrivente, ritiene sufficiente e coerente con lo stato dell'arte utilizzare la stima attraverso la comparazione e l'utilizzo del primo e secondo criterio, ovvero il metodo del **confronto di mercato**, (*Market Approach*) e della **capitalizzazione del reddito** (*Income Approach*), criteri che trovano sufficiente motivazione di utilizzo, essendoci in zona manufatti della stessa tipologia, destinazione d'uso, e modalità costruttiva.

Per il fabbricato rurale, si utilizzerà il **metodo del costo (cost approach)**, **deprezzato**, ovvero il procedimento che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio. L'impiego di tale metodo, risulta raccomandato per immobili situati in zone dove non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente valutazione, poiché in zona non vi sono altri fabbricati rurali da comparare.

In questo caso, calcoleremo:

- il valore del suolo;
- il costo di costruzione dell'edificio a nuovo, ricercato nei prezzi di mercato degli appalti;
- la stima del deprezzamento maturato, che riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale, e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il **deperimento fisico** è dato dall'uso dell'immobile per il trascorrere del tempo e può essere recuperato con interventi di manutenzione. Il **deperimento funzionale** è legato alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; **l'obsolescenza economica** è relativa alle condizioni esterne all'immobile, quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, come nel caso di specie.

(A) STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Da indagini effettuate valutando i valori della Banca dati immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare una certa omogeneità di prezzi nella zona in oggetto definita "D4/Periferica/ANTESSANO-V.D.CIRILLO-V.A.G.CONFORTI-V.S.S.TOMMASO-ACQUAMELA-V.A.VILLARI-V.F.DE SANCTIS-V.DEI DUE PRINCIPATI". Si è, dunque, ritenuto abbastanza aderente alla realtà, considerare come "area di mercato omogenea", quella individuata per tale zona secondo la suddetta banca dati, e che comprende l'area dove ubicati gli edifici.

Inoltre, per un ulteriore confronto di dati, paragonando in modo sommario, quelli relativi alle compravendite immobiliari effettuate nella zona, ad opera di agenzie immobiliari locali (TECNOCASA – FRIMM), e riferiti ad immobili ricadenti in ambiti residenziali con le medesime

caratteristiche ed in buono stato di conservazione, con quelli della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.), si è individuato un valore commerciale per gli immobili residenziali, oscillante tra 1100,00 €/mq ed 1600,00 €/mq; per i box auto un valore oscillante tra i 470,00 ed i 580,00 €/mq mentre per i locali deposito si riscontra un prezzo oscillante tra 250,00€/mq e 450,00 €/mq.

Si precisa che, per gli stessi immobili, al fine di utilizzare il metodo di comparazione indiretta, ovvero la stima per **capitalizzazione del reddito**, si riportano i valori di locazione al mq, variabili tra i 2,9-4,3 €/mq per gli immobili residenziali, i 2,1-2,6 €/mq per i box auto, mentre per i locali deposito, si considera un valore di locazione, compreso tra 1,5 e 2,5 €/mq.

Ciò premesso, in virtù delle descritte caratteristiche tipologiche, dell'epoca di realizzazione dell'edificio, della posizione nel contesto cittadino, si procede alla stima dei beni, comparando le due metodologie scelte.

LOTTI N. 1 e N. 10: cantinole

Per le unità immobiliari definite cantinole, individuate catastalmente come categoria C/2, di superficie pari a mq 6,00, la scrivente ritiene, per quanto esposto, che sia plausibile ed accettabile prendere come importo base, un costo pari a **300,00 €/mq**.

Ciò porta ad una stima del valore dei due immobili, calcolato come segue:

-Valore delle cantinole, ciascuna:

a- superficie utile di mq 6,00 x € 300,00 = **€ 1.800,00**

LOTTI N. 2, N.3, e N. 6 e N.9: depositi

Per i locali di categoria C/2, depositi, di superficie pari rispettivamente a mq 447,00, mq 234,00, mq 478,00, mq 75,00, la scrivente ritiene, per quanto esposto, che sia plausibile ed accettabile prendere come importo base, un costo pari a **400,00 €/mq**.

Ciò porta ad una stima del valore degli immobili, calcolata come segue:

-N.2 superficie utile di mq 447,00 x € 400,00 = **€ 178.800,00**

-N.3 superficie utile di mq 234,00 x € 400,00 = **€ 93.600,00**

-N.6 superficie utile di mq 478,00 x € 400,00 = **€ 191.200,00**

-N.9 superficie utile di mq 75,00 x € 400,00 = **€ 30.000,00**

LOTTI N. 4 e N.7: appartamenti

Per gli appartamenti, di superficie rispettivamente di mq 109,00 oltre mq 350,00 di terrazzo/corte esclusiva, ed il secondo di superficie pari a mq 85,00, oltre terrazzi di mq 8,00 e mq 18,00, si ritiene, per quanto esposto, che sia plausibile ed accettabile prendere come importo base, un costo pari a **1600,00 €/mq**.

-Valore dell'appartamento LOTTO N.4

a- superficie catastale di mq 109,00 x € 1.600,00 = **€ 174.400,00**

b- superficie utile non residenziale (corte) mq 350,00 x 0,10 x € 1.600,00= pari a **€ 56.000,00;**

a + b = 174.400 + 56.000= € 230.400,00

-Valore dell'appartamento LOTTO N.7

a- superficie catastale di mq 85,00 x € 1.600,00 = € 136.000

b- superficie utile non residenziale (terrazzi) totale mq 26,00 x 0,30 x € 1.600,00= pari a € 12.480;

a + b = 136.000 + 12.480= € 148.480

LOTTI N. 5 e N. 8: box auto

Per tali immobili di superficie catastale rispettivamente di mq 23,00, e mq 21,00, la scrivente ritiene, per quanto esposto, che sia plausibile ed accettabile prendere come importo base, un costo pari a **600,00 €/mq.**

-Valore dei box auto :

N.5 - superficie catastale di mq 23,00 x € 600.00= € **13.800**

N.8 - superficie catastale di mq 21,00 x € 600.00= € **12.600**

LOTTO N. 11: fabbricato diruto e terreno

COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Si stima l'intera area al valore di mercato del terreno pari a €/mq 35,00, mentre il fabbricato rurale, oggi fatiscente, si reputa realizzato ante 1967.

Per il calcolo del *deprezzamento maturato*, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove: **C_t** è il valore del deprezzamento;

C è il costo dell'impianto, strutture e finiture;

t vetustà dell'impianto, struttura e finitura;

n vita utile dell'impianto, struttura e finiture.

Tabella A

Superficie area mq 447,00 valore area €/mq 35 = € 15.645,00

sup. fabbricato diruto mq 128,00 costo costr. €/mq 720,00

	incidenza su costo costr.	vetustà anni	vita utile anni
strutture	50%	55	75
impianti	35%	20	30
finiture	15%	20	35

oneri urbanizzazione	7% del costo di costruzione
spese tecniche	8% del costo di costruzione
utile del promotore	10% del costo di costruzione

Tabella B

Valore dell'area mq 447,00 x €/mq 35,00 = € **15.645,00 (a)**

Costo di costruzione

sup. totale da ricostruire del fabbricato mq 128.000 x €/mq 720,00 = **€ 92.160**

Incidenze

strutture € 92.160 x 50% = € 46.080,00
 impianti € 92.160 x 35% = € 32.256,00
 finiture € 92.160 x 15% = € 13.824,00

totale incidenze € 92.160,00

Deprezzamenti

strutture 46.080 x [1-(50/75)] = 15.344,64
 impianti 32.256 x [1-(35/30)] = 5.354,50
 finiture 13.824 x [1-(15/35)] = 7.893,50

totale **€ 21.141,50 (b)**

Oneri urbanizzazione 92.160 x 7% = **6.451,00 (c)**
 Spese tecniche 92.160 x 8% = **7.372,80 (d)**
 Utile del promotore 92.160 x 10% = **9.216,00 (e)**

Valore dell'immobile e terreno

a + b + c + d + e = 15.645,00 + 21.141,50 + 6.451 + 7.372,80 + 9.216 = € 59.826,30

Riepilogando:

TABELLA RIASSUNTIVA VALORI DI MERCATO

STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA LOTTI dal N. 1 all' 11°

Unità immobiliare	Destinazione	Superficie (mq)	Valore commerciale
LOTTO 1 (p.la 2308 sub 20)	cantinola	6,00	€ 1.800,00
LOTTO 2 (p.la 2308 sub 35)	deposito	447,00	€ 178.800,00
LOTTO 3 (p.la 2308 sub 37)	deposito	234,00	€ 93.600,00
LOTTO 4 (p.la 2309 sub 3)	appartamento	109,00	€ 174.400,00
	terrazzo/corte esclusiva	350,00	€ 56.000,00
LOTTO 5 (p.la 2309 sub 14)	box auto	23,00	€ 13.800,00
LOTTO 6 (p.la 2309 sub 34)	deposito	478,00	€ 191.200,00
LOTTO 7 (p.la 2310 sub 5)	appartamento	85,00	€ 136.000,00
	terrazzo	8,00 + 18,00	€ 12.480,00
LOTTO 8 (p.la 2310 sub 15)	box auto	21,00	€ 12.600,00
LOTTO 9 (p.la 2310 sub 20)	deposito	75,00	€ 30.000,00
LOTTO10 (p.la 2310sub 25)	cantinola	6,00	€ 1.800,00
LOTTO11 (p.la 2509 sub 1)	fabbricato diruto	128,00	€ 59.826,30
	terreno	447,00	
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO			€ 962.306,30

Il Valore arrotondato del compendio è di **€ 962.000,00** (novecentosessantaduemila/00).

(B) STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA

La formulazione sintetica di tale ulteriore metodo di comparazione è la seguente:

$$V_m = R_n / r$$

dove

V_m = VALORE DI MERCATO

R_n = REDDITO NETTO

r = SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si premette che il metodo *finanziario- reddituale*, pone il valore di mercato del bene, uguale al rapporto tra "*reddito*" e "*saggio di capitalizzazione*"; l'ipotesi su cui esso si basa è che "*i beni immobiliari che producono reddito, valgono per quanto rendono*", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Valuteremo dunque, le caratteristiche del bene, capitalizzandone il reddito inteso come continuativo e costante nel tempo. Per questo motivo è necessario riferirsi al saggio di capitalizzazione che oscilla tra il **2% ed il 6%**, secondo studi statistici, e viene modificato a seconda dei parametri che maggiormente incidono su di esso, parametri indicati nella successiva tabella:

**Studio Prof. Ing. Graziano Castello*

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE				
Var%	In diminuzione	Caratteristica	In aumento	Var.%
+0,50	Periferica	POSIZIONE	Centrale	-0,50
+0,50	Negativa	QUALITA' AMBIENTALE	Positiva	-0,50
+0,25	Alto	NUMERO UU. IL.	Bassa	-0,25
+0,10	Bassa	QUALITA' EDIFICIO	Alta	-0,10
+0,05	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Ottima	-0,05
+0,10	Pessima	QUALITA' ALLOGGIO	Ottima	-0,10
+0,05	Pessima	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	-0,05
+0,05	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	-0,05
+0,25	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	-0,25
+0,10	Vecchio	ETA' EDIFICIO	Giovane	-0,10
+0,05	Pochi	PARCHEGGI	Molti	-0,05
+0,50	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	-0,50
+0,15	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	-0,15
+0,25	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	-0,25
+0,25	Grande	TAGLIO ALLOGGIO	Piccolo	-0,25

Si effettua la stima dei lotti.

(Non si applica la metodologia di stima per i locali cantinole, vista l'esiguità delle superfici e dunque l'impossibilità di applicazione di tale metodo.)

LOTTI N. 2, N.3, e N. 6 e N.9: depositi

Reddito Lordo Annuo

Per i quattro locali deposito, si considera un prezzo di fitto mensile di calcolato sul valore di locazione oscillante relativamente alla superficie del deposito, tra €/mq 1,50 e 2,00. In tal modo, ricaviamo per ciascun deposito un "reddito lordo annuale"(R.A.L.), come nel seguito calcolato:

LOTTO N.2 si ha un R.A.L. = pari a € 700,00 X 12 = € 8.400,00.
LOTTO N.3 si ha un R.A.L. = pari a € 400,00 X 12 = € 4.800,00.
LOTTO N.6 si ha un R.A.L. = pari a € 750,00 X 12 = € 9.000,00.
LOTTO N.9 si ha un R.A.L. = pari a € 150,00 X 12 = € 1.800,00.

Da tale reddito lordo andranno considerate in detrazione, al fine di poter raggiungere il presunto reddito netto, le voci di spesa che il proprietario sostiene nell'arco di un anno solare, e di seguito riportate:

- Spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria

Stante le buone condizioni dell'immobile oggetto di stima e quelle in generale del fabbricato, ritiene opportuno fissare per tale voce un'aliquota del 3 % del R.A.L.

- Spese per servizi ed amministrazione

Questa si riferisce alla normale manutenzione delle parti comuni quali: scale, ascensori, illuminazione parti comuni, giardino ed agli oneri per amministrare l'immobile. Il tutto, nel caso in questione, viene quantificato in un'aliquota del 2% del R.A.L.

- Spese per affitto ed inesigibilità

Per il rischio di affitto quanto quello di inesigibilità si ritiene opportuno, nel caso in questione, ritenere l'aliquota inerente tale voce pari al 1% del R.A.L.

- Spese per assicurazione

Per tale voce si è ritenuto abbastanza coerente assumere come percentuale la seguente: 6% del R.A.L.

- Spese di ammortamento

Per tale aliquota si è preso come valido un coefficiente pari al 2% del R.A.L.

- Aliquote per imposte e tasse

Si può ritenere come abbastanza aderente alla realtà, in virtù della discreta posizione dell'edificio, un'aliquota dovuta ad imposte, tasse erariali e comunali pari al 8 % del R.A.L.

- Riepilogo Spese

Voce di spesa	Incidenza(%)
Manutenzione ordinaria	5
Servizi ed amministrazione	2
Sfitti ed inesigibilità	1
Assicurazioni	1
Ammortamento	1
Imposte e tasse	7
A riportare	17

A tal punto, essendo in possesso dell'incidenza percentuale delle spese, possiamo dedurre il reddito netto presunto per l'immobile oggetto di stima come di seguito riportato:

LOTTO N.2

- 17 % del R.A.L. = 17% (€ 8.400,00) = € 1.428,00
- Rn = R.A.L. – spese = € 8.400 – 1.428,00 = € 6.972,00

LOTTO N.3

- 17 % del R.A.L. = 17% (€ 4.800,00) = € 816,00
- Rn = R.A.L. – spese = € 4800 - 816 = € 3.984,00

LOTTO N.6

- 17 % del R.A.L. = 17% (€ 9.000,00) = € 1.530,00
- Rn = R.A.L. – spese = € 9.000-1530= € 7.470

LOTTO N.9

- 17 % del R.A.L. = 17% (€ 1.800,00) = € 360,00
- Rn = R.A.L. – spese = € 1.800- 360,00 = € 1.440,00

Calcolo del saggio di capitalizzazione

Come saggio medio di capitalizzazione, trattandosi di una cittadina di piccole dimensioni, adottiamo il seguente valore:

$$r = 4,0\%$$

Su tale saggio intervengono in aggiunta e detrazione le seguenti voci:

**Studio Prof. Ing. Graziano Castello*

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE				
Var%	In diminuzione	Caratteristica	In aumento	Var. %
+0,50	Periferica	POSIZIONE	Centrale	-0,50
+0,50	Negativa	QUALITA' AMBIENTALE	Positiva	-0,50
+0,25	Alto	NUMERO UU. II.	Bassa	-0,25
+0,10	Bassa	QUALITA' EDIFICIO	Alta	-0,10
+0,05	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Ottima	-0,05
+0,10	Pessima	QUALITA' ALLOGGIO	Ottima	-0,10
+0,05	Pessima	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	-0,05
+0,05	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	-0,05
+0,25	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	-0,25
+0,10	Vecchio	ETA' EDIFICIO	Giovane	-0,10
+0,05	Pochi	PARCHEGGI	Molti	-0,05
+0,50	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	-0,50
+0,15	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	-0,15
+0,05	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	-0,05
+0,25	Grande	TAGLIO ALLOGGIO	Piccolo	-0,25

In definitiva il saggio di capitalizzazione sarà pari a:

$$r = 4,00 + 1,45 - 1,50 = 4,05\%$$

Probabile valore di mercato:

DEPOSITO LOTTO N. 2

$$- Vm = Rn / r = € 6.972,00 / 0,0405 = € 172.148,20$$

DEPOSITO LOTTO N. 3

$$- Vm = Rn / r = € 3.984,00 / 0,0405 = € 98.370,40$$

DEPOSITO LOTTO N. 6

$$- Vm = Rn / r = € 7.470,00 / 0,0405 = € 184.444,5$$

DEPOSITO LOTTO N. 9

$$- Vm = Rn / r = € 1.404,00 / 0,0405 = € 32.666,70$$

Il valore di mercato dei locali deposito, determinato per stima analitica, rientrando nello scarto ordinariamente accettato rispetto a quanto determinato per via sintetica, può ritenersi attendibile.

LOTTI N. 4 e N.7: appartamenti

Reddito Lordo Annuo

Per gli appartamenti. si considera come valore di canone mensile, un fitto di **4,50 €/mq.**

Appartamento LOTTO N.4, fitto mensile pari a € 650,00

Appartamento LOTTO N.7, fitto mensile pari a € 450,00

In tal modo, ricaviamo il "reddito lordo annuale"(R.A.L.) per ciascun appartamento. Da tale reddito lordo andranno considerate in detrazione, al fine di poter raggiungere il presunto reddito netto, le voci di spesa che il proprietario sostiene nell'arco di un anno solare, e di seguito riportate:

**Tabella 5/17 elaborazione comparta Studio Castello*

INCIDENZA DELLE CATEGORIE DI SPESA	
Categorie di spesa a carico della proprietà	%
Spese di manutenzione	5
Spese di ammortamento del bene	1
Sfitti ed inesigibilità	1
Spese assicurative	2
Spese di amministrazione	2
Imu ed altre imposte	8
	19

LOTTO N.4

- 19% del R.A.L. = 19% (€ 7.800,00) = € 1.482,00
- $Rn = R.A.L. - \text{spese} = € 7.800,00 - 1.482,00 = € 6.318,00$

LOTTO N.7

- 19 % del R.A.L. = 19% (€ 5.400,00) = € 1.026,00
- $Rn = R.A.L. - \text{spese} = € 5.400 - 1.026 = € 4.374,00$

Il saggio di capitalizzazione, adottato è pari a:

$$r = 4,0\%$$

Su tale saggio intervengono in aggiunta e detrazione le seguenti indicate nella tabella di variazione che di seguito si riporta:

**Studio Prof. Ing. Graziano Castello*

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE				
Var%	In diminuzione	Caratteristica	In aumento	Var.%
+0,50	Periferica	POSIZIONE	Centrale	-0,50
+0,50	Negativa	QUALITA' AMBIENTALE	Positiva	-0,50
+0,25	Alto	NUMERO UU. II.	Bassa	-0,25
+0,10	Bassa	QUALITA' EDIFICIO	Alta	-0,10
+0,05	Pessima	ATMOSFERA CONDOMINIALE	Ottima	-0,05
+0,10	Pessima	QUALITA' ALLOGGIO	Ottima	-0,10
+0,05	Pessima	EFFICIENZA ALLOGGIO	Ottima	-0,05
+0,05	Elevati	ONERI MANUTENZIONE	Bassi	-0,05
+0,25	Libera	ESPANSIONE URBANA	Bloccata	-0,25
+0,10	Vecchio	ETA' EDIFICIO	Giovane	-0,10
+0,05	Pochi	PARCHEGGI	Molti	-0,05
+0,50	Elevati	ONERI FISCALI	Bassi	-0,05
+0,15	Impossibili	TRASFORMAZIONI	Possibili	-0,15
+0,05	Presente	RISCHIO DESTINAZIONE	Assente	-0,05
+0,25	Grande	TAGLIO ALLOGGIO	Piccolo	-0,25

$$r = 4,00 + 0,65 - 1,85 = 2,80\%$$

Probabile valore di mercato:

LOTTO N.4 - appartamento

$$V_m = R_n / r = \text{€ } 6.318,00 / 0,028 = \text{€ } 225.642,8$$

Il valore di mercato per l'immobile, determinato per stima analitica, è pari a circa **€ 230.400**

Tale valore, rientrando nello scarto ordinariamente accettato rispetto a quanto determinato per via sintetica, può ritenersi attendibile.

LOTTO N.7 - appartamento

$$V_m = R_n / r = \text{€ } 4.374,00 / 0,028 = \text{€ } 156.214,00$$

Il valore di mercato per l'immobile, determinato per stima analitica, è pari a circa **€ 150.000,00**

Tale valore, rientrando nello scarto ordinariamente accettato rispetto a quanto determinato per via sintetica, può ritenersi attendibile.

CONCLUSIONI

Dalla motivata esposizione che precede, in ottemperanza al mandato conferitole da Codesto Onorevole Tribunale, la scrivente, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, avuto riguardo delle notizie attinte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e a ogni altra circostanza nota influente, stima i più probabili valori di mercato delle superfici reali destinate al compendio immobiliare, come segue:

Unità immobiliare	Destinazione	VC	VALORI COMMERCIALI ARROTONDATI
LOTTO 1 (p.lla 2308 sub 20)	cantinola	€ 1.800,00	1.800,00
LOTTO 2 (p.lla 2308 sub 35)	deposito	€ 178.800,00	180.000,00
LOTTO 3 (p.lla 2308 sub 37)	deposito	€ 93.600,00	94.000,00
LOTTO 4 (p.lla 2309 sub 3)	appartamento	€ 174.400,00	175.000,00
	terrazzo	€ 56.000,00	56.000,00
LOTTO 5 (p.lla 2309 sub 14)	box auto	€ 13.800,00	14.000,00
LOTTO 6 (p.lla 2309 sub 34)	deposito	€ 191.200,00	190.000,00
LOTTO 7 (p.lla 2310 sub 5)	appartamento	€ 136.000,00	136.000,00
	terrazzo	€ 12.480,00	12.500,00
LOTTO 8 (p.lla 2310 sub 15)	box auto	€ 12.600,00	12.500,00
LOTTO 9 (p.lla 2310 sub 20)	deposito	€ 30.000,00	30.000,00
LOTTO10 (p.lla 2310sub 25)	cantinola	€ 1.800,00	1800,00
LOTTO11 (p.lla 2509 sub 1)	fabbricato diruto	€ 59.826,30	60.000,00
	terreno		
TOTALE VALORE DEL COMPENDIO ARROTONDATO			€ 963.600,00

Dunque il valore di mercato per l'intero compendio immobiliare è pari ad € **963.000,00** (novecentosessantatremila/00).

QUESITO N.13

Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

QUESITO N.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, all'ufficio anagrafe ed alla Camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al quesito si allega certificato camerale (All. C)

Non occorre procedere ad ulteriori e diversi accertamenti.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione che la S.V. ritenga di disporre.

Con osservanza

Castellammare di Stabia, 6 dicembre 2023

Il C.T.U.

Arch. [REDACTED]