TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Rosaria MORRONE**

E.I. 107/2020

(udienza fissazione modalità di vendita 04/05/2021)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

DEBITORI ESECUTATI:

OMISSIS

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Vito Piemonte

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Vito Piemonte**, nato ad Eboli il 14/12/1987, C.I. N. CA57458, C.F. PMN VTI 87T14 D390S, **iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6697**, **iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno a partire dalla data del 12.07.2017**, con studio in Eboli in via Gaetano Salvemini 27, con decreto in data 27 Settembre 2020 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosaria MORRONE quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva **R.G.E. n. 107/2020**. Il conferimento dell'incarico è avvenuto in data **05 Ottobre 2020**. Il sottoscritto, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti:

Quesiti 1-2-3:

1. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".*

2. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12".*

3. *"Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12."*

Quesito 4:

"Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E."

Quesito 5:

"Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti."

Quesito 6:

"Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro."

Quesito 7:

"Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."

Quesito 8:

"Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ."

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

Quesito 9:

"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione."

Quesito 10:

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)."

Quesito 11:

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni."

Quesito 12:

"Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato."

Quesito 13:

"Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

Quesito 14:

"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise."

Quesito 15:

"Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato."

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

Quesito 16:

"Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o ***descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft.***

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. *La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato."*

Quesito 17:

"Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale -, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni."

Quesito 18:

"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."

Quesito 19:

"Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."

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

INDIVIDUAZIONE LOTTI

In seguito ad una attenta analisi della documentazione ipocatastale relativa ai cespiti oggetto dell'esecuzione immobiliare N.107/2020, lo scrivente C.T.U., al fine di conseguire più vantaggiose occasioni di vendita, ha provveduto all'individuazione dei seguenti lotti:

LOTTO UNO (E.I. 107/2020):

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno e relativo interrato (Sub 1)**, ubicato in via Fiume N.68 (invero attualmente civico 92-94-96) del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, momentaneamente in disuso, è composto da open space e da un locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 62,00 mq ed altezza utile di 4,00 m. Inoltre risulta presente un locale deposito al piano interrato di superficie pari a circa 65,75 mq ed altezza utile di 1,80 m. Tale locale deposito risulta collegato, ovvero intercomunicante per il tramite di un varco munito di cancellata a battente, ad altro locale deposito, di superficie pari a circa 37,65 mq ed altezza utile di 1,80 m, non riportato nella planimetria catastale del Sub 1 situato al di sotto dell'unità immobiliare contraddistinta con il Sub 2 (afferente al Lotto 2). Tale volumetria è indicata come box 10 in planimetria catastale. L'ampliamento se inteso quale accessione e pertinenza potrebbe essere accorpato - salvo diritti di terzi - nel Lotto 1 sulla scorta del quadro D della nota della trascrizione del pignoramento, peraltro evidenziata anche nella certificazione notarile, in base alla quale il pignoramento si intende normalmente esteso anche ai miglioramenti ed alle costituzioni di pertinenze ed altri accessioni degli immobili esecutati, tenendo conto anche di operazioni di frazionamento e fusioni.

Diversamente poiché tale ampliamento risulta posizionato lungo la verticale del Sub 2 (afferente al Lotto 2) sarebbe conveniente intercludere il varco di intercomunicazione ed eventualmente perfezionare l'apertura di un varco di intercomunicazione in verticale, esistendo peraltro già una scala predisposta, accorpando quindi tale volumetria accessoria al soprastante Sub 2. Poiché tale volumetria risulta allo stato attuale anche asservita al passaggio di linee impiantistiche che potrebbero risultare a servizio di unità immobiliari diverse dal Lotto 1 e di natura privata e/o condominiale si rende necessario lo spostamento degli attuali impianti a servizio dei locali relativi al Lotto 2. La volumetria degli interrati trova comunque riscontro negli elaborati dei titoli edilizi originari differenti dall'attualità solo per taluni dettagli (suddivisione degli interrati, scale di accesso, lucernari, etc.). Al fine di separare gli interrati per corrispondenza verticale pertinenziale potrebbe rendersi necessaria l'interclusione del varco di intercomunicazione unitamente allo spostamento della suddetta impiantistica presente.

In definitiva comunque sia lo stato grezzo sia il carattere interrato della volumetria in oggetto incide in maniera ridotta sui fattori estimativi e risulta importante maggiormente per una corretta tutela delle reti tecnologiche da esse ospitate.

Il LOTTO 1 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 1*** *(P.T. – S1), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 74, , Superficie Catastale mq 99, Rendita Catastale 1.383,48€.*

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 1)*: 135.000,00 €

(centotrentacinquemila/00 €)

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

LOTTO DUE (E.I. 107/2020):

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno (Sub 2)**, ubicato in via Fiume N.88-90 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso pizzeria, è composto da un locale cucina e da un open space commerciale per una superficie commerciale pari a circa 45,60 mq ed altezza utile di 4,00 m. Lo stesso risulta intercomunicante – a piano terra - con il Sub 3 afferente allo stesso lotto e di seguito descritto. Detta intercomunicazione è recepita in planimetria catastale la quale non riporta nessun locale interrato. Ai fini funzionali delle reti tecnologiche sottoposte, tuttavia, si ritiene eventualmente perseguibile l'ipotesi di separare la porzione di interrato in corrispondenza verticale con il Lotto 2 eventualmente assegnandola a tale lotto e separandola dal Lotto 1 (con la quale attualmente intercomunica) come già illustrato nella precedente descrizione del Lotto 1 stesso.

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno (Sub 3)**, ubicato in via Fiume N.84-86 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso pizzeria – stesso proprietario terzo rispetto ai debitori, è composto da open space commerciale, locali deposito e servizi igienici tutti al livello terraneo per una superficie commerciale pari a circa 38,20 mq ed altezza utile di 4,00 m. Detto Sub 3 risulta intercomunicante – a piano terra - con il Sub 2 e pur avendo diversa provenienza e diverso regime di proprietà debitoria rispetto al Sub 2 è stato accorpato ai tali subalterni in un unico lotto (Lotto 2).

Il LOTTO 2 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 2*** *(P.T.), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 40, , Superficie Catastale mq 46, Rendita Catastale 747,83€.*
- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 3*** *(P.T.), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 34, , Superficie Catastale mq 38, Rendita Catastale 468,84€.*

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 2)*: 152.000,00 €

(centocinquantaduemila/00 €)

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

LOTTO TRE (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terra (Sub 84)**, ubicato in via Fiume N.76-78 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso sala giochi, è composto da open space e locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 38,90 mq ed altezza utile di 4,00 m. Il suddetto subalterno risulta attualmente collegato con il Sub 85 (afferente allo stesso Lotto 2) per il tramite di un varco di intercomunicazione (vano porta).

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno e relativo interrato (Sub 85)**, ubicato in via Fiume N.80-82 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso sala giochi – stesso proprietario terzo rispetto ai debitori, è composto da open space e locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 39,70 mq ed altezza utile di 4,00 m, nonché da un locale deposito al piano interrato di superficie pari 115,20 ed altezza utile di 1,80 m, che si estende anche al di sotto dell'unità immobiliare identificata con il Sub 84 e Sub 3 (attualmente impraticabile per la presenza di ingenti quantità di rifiuti provenienti da attività di demolizione e ricostruzione).

Il LOTTO 3 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 84****, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 44, Superficie Catastale mq 50, Rendita Catastale 822,61€;*
- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 85****, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 86, , Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale 1.607,83€.*

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 3)*: 172.000,00 €

(centosettantaduemila/00 €)

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

LOTTO QUATTRO (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **fabbricato per civile abitazione,** ubicato in via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), con accesso da strada carrabile interpoderale con accesso carrabile indipendente, composto da locali adibiti a deposito e cantina ai piani seminterrati, da tre stanze ed accessori al piano terra e da quattro vani ed accessori al piano primo, **con annesso appezzamento di terreno agricolo che circonda il fabbricato della superficie catastale complessiva di ettari 1 are 63 e centiare 96**. I due livelli sottostanti il piano terreno (N.2 seminterrati) risultano non assentiti e l'intero fabbricato è soggetto a quadro fessurativo per effetto dei fenomeni franosi quiescenti che interessano tutta la zona Santa Tecla di Montecorvino Pugliano.

Il LOTTO 4 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 411, Categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 1, Consistenza vani 14,5 , Rendita Catastale 2.059,37;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1280, seminativo Cl.4, superficie 15.640,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1281, seminativo Cl.4, superficie 653,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1282, seminativo Cl.1, superficie 91,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 722, seminativo Cl.4, superficie 12,00 mq.*

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 4)*: 203.000,00 €

(duecentotremila/00 €)

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

LOTTO CINQUE (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **appezzamento di terreno agricolo di una superficie catastale di are 91 e centiare 81,** ubicato in via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), denominato "Seura" e accessibile a mezzo strada carrabile interpoderale, **con entrostante locale terraneo/seminterrato adibito a sala prove ad uso privato nonché a box auto**. Il locale terraneo è assentito come locale deposito, pur essendo adibito ad altro uso e nell'ambito della volumetria esistente risultano compresi n.2 box non assentiti. Al di sopra del livello terraneo risulta spiccare una pilastrata di sopraelevazione in stato grezzo priva di copertura di cui una parte rientra nelle previsioni del titolo edilizio originario (realizzazione di un superiore piano terra adibito a civile abitazione).

Il LOTTO 5 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1283, seminativo erborato cl.2, superficie 224,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1284, seminativo erborato cl.2, superficie 1425,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1285, seminativo erborato cl.2, superficie 426,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1286, seminativo erborato cl.2, superficie 454,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1287, seminativo erborato cl.2, superficie 1227,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1288, seminativo erborato cl.2, superficie 232,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1289, uliveto cl.4, superficie 4067,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1290, uliveto cl.4, superficie 126,00 mq.*

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 5)*: 123.000,00 €

(centoventitremila/00 €)

NOTE CTU su Configurazione Lotti: Il sottoscritto esperto ha inteso configurare cinque lotti sia in base al differente stato di effettivo possesso e/o locazione, sia in base alle situazioni di accessibilità, conferendo le giuste appetibilità sul mercato immobiliare, previa corretta risoluzione delle promiscuità, intercomunicazioni ed asservimenti impiantistici esistenti nel caso dei Lotti 1 e 2.
Relativamente ai Lotti 4 e 5 in Montecorvino Pugliano vi è da precisare che la strada comune di accesso a tali lotti e a proprietà Terze insiste su porzione della Particella 1287 afferente al Lotto 5.

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: ***1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".***
2. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12".
3. "Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12."

All'esito di un'attenta analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento E.I.107/2020 nonché dal confronto con l'**Atto di Pignoramento immobiliare del 17/06/2020** (cfr. All.2a, nonché Atti del Procedimento), con la **Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 29/07/2020 R.G.23049 R.P.17787**, a favore di **OMISSIS** (creditore procedente) e contro i debitori **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** (terzi datori di ipoteca), per la somma di **812.953,10 €**, oltre interessi e spese successive, sui Lotti 1-2-3-4 (All.2b), con la **Nota di iscrizione a ruolo della procedura esecutiva E.I. 107/2020** (All.2c) e con **l'Istanza di Vendita** (All.2d),

si deduce che:

la **documentazione stessa relativa ai *LOTTI 1-2-3-4-5* come sopra individuati risulta in regola, completa** ed **idonea** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (*All. 1b*).

In ogni caso si ritiene opportuno evidenziare che **i terreni già identificati nel pignoramento con il Foglio 3 Particelle 411, 503 e 504 (Lotti 4 e 5) del Catasto Terreni sono stati soppressi a seguito di riordino fondiario del 17 luglio 2020**, data intermedia tra la notifica del pignoramento stesso avvenuta in data 17 giugno 2020 e la data di trascrizione del pignoramento stesso del 29.07.2020, il tutto rilevabile dalle visure catastali storiche (laddove la variazione degli identificativi è giustificata come riordino dipende da istanza N.108347/20 e si riferisce al mod. 8 Prot. 205399/95 in conformità al frazionamento allegato al titolo di proprietà principale ultraventennale a firma del notaio Frauenfelder del 27.02.1996).

Si segnala, altresì, che **le intestazioni catastali degli immobili in MONTECORVINO PUGLIANO non risultano aggiornate**, in merito si precisa:
- gli immobili censiti al NCT Foglio 3 Particelle 722, 1280 (ex 411 parte), 1281 (ex 411 parte) e 1282 (ex 411 parte) – Lotti 3 e 4 - risultano catastalmente intestati a **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** codice fiscale **OMISSIS**. La Sig.ra **OMISSIS** è la dante causa di **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS** codice fiscale **OMISSIS**, la quale ha trasferito gli immobili, giusta sentenza trascritta il 2 novembre 1983 ai numeri 22949/26869), a sua volta al Sig. **OMISSIS**, marito e padre degli attuali debitori;
- l'immobile censito al NCEU Foglio 3 Particella 411 (fabbricato afferente al Lotto 4) risulta ancora catastalmente intestato a **OMISSIS**, marito e padre degli attuali debitori chiamati alla successione;
- gli immobili censiti al NCT Foglio 3 Particelle 1283 (ex 503 parte), 1284 (ex 503 parte), 1285 (ex 503 parte), 1286 (ex 503 parte), 1287 (ex 503 parte), 1288 (ex 503 parte), 1289 (ex 504 parte), 1290 (ex 504

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

parte) risultano ancora catastalmente intestati a **OMISSIS** nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS** codice fiscale **OMISSIS**, dante causa di **OMISSIS**, marito e padre degli attuali debitori chiamati alla successione.

Tali discrasie di intestazione catastale e modifiche di identificativi catastali successivi alla trascrizione del pignoramento, peraltro già evidenziate in certificazione notarile a firma del Notaio Frediani, sono da considerarsi tuttavia non probatori della proprietà che è pervenuta in capo ai debitori per successione in morte di OMISSIS e provenienze antecedenti, tutte certificate con piena continuità delle trascrizioni, ivi comprese la successione ereditaria e l'accettazione di eredità, anche se non pienamente volturate in catasto.
Resterà facoltà del creditore procedente eventualmente in itinere riaggiornare in rettifica la formalità pregiudizievole del pignoramento riportando gli attuali identificativi anche all'esito del presente elaborato peritale con riferimento ai Lotti 4 e 5 in Montecorvino Pugliano.
Inoltre il creditore procedente nella presente E.I.107/2020 potrà valutare possibilità di mutuo intervento in procedure parallele eventualmente accese (in altri contesti giudiziari) dal creditore intervenuto OMISSIS al fine di realizzare quanto più possibile una situazione di simmetria nei tentativi di recupero e dei riparti delle somme ricavabili dalle vendite.

Quesito 4: ***"Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E."***

DATI CATASTALI:
LOTTO UNO (E.I. 107/2020):

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno e relativo interrato (Sub 1)**, ubicato in via Fiume N.68 (invero attualmente civico 92-94-96) del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, momentaneamente in disuso, è composto da open space e da un locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 62,00 mq ed altezza utile di 4,00 m. Inoltre risulta presente un locale deposito al piano interrato di superficie pari a circa 65,75 mq ed altezza utile di 1,80 m. Tale locale deposito risulta collegato, ovvero intercomunicante per il tramite di un varco munito di cancellata a battente, ad altro locale deposito, di superficie pari a circa 37,65 mq ed altezza utile di 1,80 m, non riportato nella planimetria catastale del Sub 1 situato al di sotto dell'unità immobiliare contraddistinta con il Sub 2 (afferente al Lotto 2), all'interno della quale non risulta presente all'attualità nessuna botola per l'accesso verticale. Tale volumetria è indicata come box 10 in planimetria catastale. L'ampliamento se inteso quale accessione e pertinenza potrebbe essere accorpato - salvo diritti di terzi - nel Lotto 1 sulla scorta del quadro D della nota della trascrizione del pignoramento, peraltro evidenziata anche nella certificazione notarile, in base alla quale il pignoramento si intende normalmente esteso anche ai miglioramenti ed alle costituzioni di pertinenze ed altri accessioni degli immobili esecutati, tenendo conto anche di operazioni di frazionamento e fusioni.
Diversamente poiché tale ampliamento risulta posizionato lungo la verticale del Sub 2 (afferente al Lotto 2) sarebbe conveniente intercludere il varco di intercomunicazione ed eventualmente perfezionare l'apertura di un varco di intercomunicazione in verticale, esistendo peraltro già una scala predisposta, accorpando quindi tale volumetria accessoria al soprastante Sub 2.

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

Poiché tale volumetria risulta allo stato attuale anche asservita al passaggio di linee impiantistiche che potrebbero risultare a servizio di unità immobiliari diverse dal Lotto 1 e di natura privata e/o condominiale si rende necessario lo spostamento degli attuali impianti a servizio dei locali relativi al Lotto 2. La volumetria degli interrati trova comunque riscontro negli elaborati dei titoli edilizi originari differenti dall'attualità solo per taluni dettagli (suddivisione degli interrati, scale di accesso, lucernari, etc.). Al fine di separare gli interrati per corrispondenza verticale pertinenziale potrebbe rendersi necessaria l'interclusione del varco di intercomunicazione unitamente allo spostamento della suddetta impiantistica presente.

In definitiva comunque sia lo stato grezzo sia il carattere interrato della volumetria in oggetto incide in maniera ridotta sui fattori estimativi e risulta importante maggiormente per una corretta tutela delle reti tecnologiche da esse ospitate.

Il LOTTO 1 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 1*** *(P.T. – S1), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 74, , Superficie Catastale mq 99, Rendita Catastale 1.383,48€.*

LOTTO DUE (E.I. 107/2020):

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno (Sub 2)**, ubicato in via Fiume N.88-90 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso pizzeria, è composto da un locale cucina e da un open space commerciale per una superficie commerciale pari a circa 45,60 mq ed altezza utile di 4,00 m. Lo stesso risulta intercomunicante – a piano terra - con il Sub 3 afferente allo stesso lotto e di seguito descritto. Detta intercomunicazione è recepita in planimetria catastale la quale non riporta nessun locale interrato. Ai fini funzionali delle reti tecnologiche sottoposte, tuttavia, si ritiene eventualmente perseguibile l'ipotesi di separare la porzione di interrato in corrispondenza verticale con il Lotto 2 eventualmente assegnandola a tale lotto e separandola dal Lotto 1 (con la quale attualmente intercomunica) come già illustrato nella precedente descrizione del Lotto 1 stesso.

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno (Sub 3)**, ubicato in via Fiume N.84-86 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso pizzeria – stesso proprietario terzo rispetto ai debitori, è composto da open space commerciale, locali deposito e servizi igienici tutti al livello terraneo per una superficie commerciale pari a circa 38,20 mq ed altezza utile di 4,00 m. Detto Sub 3 risulta intercomunicante – a piano terra - con il Sub 2 e pur avendo diversa provenienza e diverso regime di proprietà debitoria rispetto al Sub 2 è stato accorpato ai tali subalterni in un unico lotto (Lotto 2).

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

Il LOTTO 2 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 2*** *(P.T.), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 40, , Superficie Catastale mq 46, Rendita Catastale 747,83€.*
- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 3*** *(P.T.), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 34, , Superficie Catastale mq 38, Rendita Catastale 468,84€.*

LOTTO TRE (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terra (Sub 84)**, ubicato in via Fiume N.76-78 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso sala giochi, è composto da open space e locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 38,90 mq ed altezza utile di 4,00 m. Il suddetto subalterno risulta attualmente collegato con il Sub 85 (afferente allo stesso Lotto 2) per il tramite di un varco di intercomunicazione (vano porta).

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno e relativo interrato (Sub 85)**, ubicato in via Fiume N.80-82 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso sala giochi – stesso proprietario terzo rispetto ai debitori, è composto da open space e locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 39,70 mq ed altezza utile di 4,00 m, nonché da un locale deposito al piano interrato di superficie pari 115,20 ed altezza utile di 1,80 m, che si estende anche al di sotto dell'unità immobiliare identificata con il Sub 84 e Sub 3 (attualmente impraticabile per la presenza di ingenti quantità di rifiuti provenienti da attività di demolizione e ricostruzione).

Il LOTTO 3 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 84****, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 44, Superficie Catastale mq 50, Rendita Catastale 822,61€;*
- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 85****, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 86, , Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale 1.607,83€.*

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

Note catastali inerenti la procedura esecutiva – LOTTO 1-2-3:

- I dati catastali dei lotti 1-2-3 coincidono con i dati riportati nel Pignoramento e nella sua Nota di Trascrizione.
- Sui lotti non insiste alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.107/2020 né altro pignoramento.
- La mappa catastale Wegis riporta correttamente l'identificativo della Particella 763 con la sagoma del fabbricato indicata in mappa stessa entro cui ricadono i Lotti 1-2-3.
- Le unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 36 Particella 763 Sub. 84 e 85 derivano, giusta frazionamento e fusione del 8 marzo 2013 - Protocollo n. SA0079569 in atti dal 8 marzo 2013 (n. 11410.1/2013), dalla soppressione delle unità già identificate all'N.C.E.U. Foglio 36 Particella 763 Sub. 4 e 5.
- L'unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 36 Particella 763 Sub. 1 è stata oggetto di variazione per aggiornamento planimetrico del 27 settembre 2016 protocollo n. SA0293882 in atti dal 27 settembre 2016 (n. 148168.1/2016).
- L'unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 36 Particella 763 Sub. 2 è stata oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 11 luglio 2016 protocollo n. SA0221383 in atti dal 12 luglio 2016 (n. 108627.1/2016) che ne ha variato la consistenza da mq. 53 a mq. 40.
- L'unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 36 Particella 763 Sub. 3 è stata oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 11 luglio 2016 protocollo n. SA0221381 in atti dal 12 luglio 2016 (n. 108624.1/2016) che ne ha variato la consistenza da mq. 30 a mq. 34.
- Le planimetrie catastali dei Lotti 1-2-3 se confrontate con lo stato affettivo dei luoghi presentano talune difformità legate a:
    1. AMPLIAMENTO GIA' DESCRITTO DEL SEMINTERRATO AFFERENTE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB 1 (LOTTO 1) CHE SI ESTENDE AL DI SOTTO DEL SUB 2 AFFERENTE AL LOTTO 2. TALE AMPLIAMENTO AD OGGI NON RISULTA INTERCOMUNICANTE CON IL SOPRASTANTE SUB 2 SEPPUR RISULTANDO PRESENTE UNA SCALA METALLICA PREDISPOSTA. DA CUI LA POSSIBILITA' DI ACCORPAMENTO DELLA SUDDETTA VOLUMETRIA CON IL SOVRASTANTE PIANO TERRA DEL LOTTO 2, FERMA RESTANDO L'EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DELLA STESSA;
    2. VARCO DI INTERCOMUNICAZIONE TRA I SUB 84 E 85 AFFERENTI ENTRAMBI AL LOTTO 3;
- Tali difformità sono state contemperate nella formazione dei prezzi base di vendita per il tramite di opportune detrazioni dai valori di mercato legate a pratiche di riaggiornamento planimetrico catastale.

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

LOTTO QUATTRO (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **fabbricato per civile abitazione,** ubicato in via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), con accesso da strada carrabile interpoderale con accesso carrabile indipendente, composto da locali adibiti a deposito e cantina ai piani seminterrati, da tre stanze ed accessori al piano terra e da quattro vani ed accessori al piano primo, **con annesso appezzamento di terreno agricolo che circonda il fabbricato della superficie catastale complessiva di ettari 1 are 63 e centiare 96**. I due livelli sottostanti il piano terreno (N.2 seminterrati) risultano non assentiti e l'intero fabbricato è soggetto a quadro fessurativo per effetto dei fenomeni franosi quiescenti che interessano tutta la zona Santa Tecla di Montecorvino Pugliano.

Il LOTTO 4 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 411, Categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 1, Consistenza vani 14,5 , Rendita Catastale 2.059,37;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1280, seminativo Cl.4, superficie 15.640,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1281, seminativo Cl.4, superficie 653,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1282, seminativo Cl.1, superficie 91,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 722, seminativo Cl.4, superficie 12,00 mq.*

LOTTO CINQUE (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **appezzamento di terreno agricolo di una superficie catastale di are 91 e centiare 81,** ubicato in via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), denominato "Seura" e accessibile a mezzo strada carrabile interpoderale, **con entrostante locale terraneo/seminterrato adibito a sala prove ad uso privato nonché a box auto**. Il locale terraneo è assentito come locale deposito, pur essendo adibito ad altro uso e nell'ambito della volumetria esistente risultano compresi n.2 box non assentiti. Al di sopra del livello terraneo risulta spiccare una pilastrata di sopraelevazione in stato grezzo priva di copertura di cui una parte rientra nelle previsioni del titolo edilizio originario (realizzazione di un superiore piano terra adibito a civile abitazione).

Il LOTTO 5 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1283, seminativo erborato cl.2, superficie 224,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1284, seminativo erborato cl.2, superficie 1425,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1285, seminativo erborato cl.2, superficie 426,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1286, seminativo erborato cl.2, superficie 454,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1287, seminativo erborato cl.2, superficie 1227,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1288, seminativo erborato cl.2, superficie 232,00 mq;*

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

- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1289, uliveto cl.4, superficie 4067,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1290, uliveto cl.4, superficie 126,00 mq.*

Note catastali inerenti la procedura esecutiva – LOTTO 4-5:

- I dati catastali dei lotti 4-5 non coincidono con i dati riportati nel Pignoramento e nella sua Nota di Trascrizione, in quanto **i terreni già identificati nel pignoramento con il Foglio 3 Particelle 411, 503 e 504 del Catasto Terreni sono stati soppressi a seguito di riordino fondiario del 17 luglio 2020**, successivo alla notifica del pignoramento stesso avvenuta in data 17 giugno 2020, come rilevabile dalle visure catastali storiche (riordino dipende da istanza N.108347/20 e si riferisce al mod. 8 Prot. 205399/95). Tale circostanza è peraltro contenuta in certificazione notarile a firma del Notaio Frediani. Il sottoscritto C.T.U. ha configurato i Lotti con gli attuali identificativi che trovano peraltro rispondenza in Mappa Wegis come pure rispondenza trova la verifica delle congruenze particellari;
- Le visure storiche per immobile non riportano la corretta intestazione catastale (non risultano aggiornate). Anche tale aspetto di mancata voltura trova spazio in certificazione notarile per Notaio Frediani ed è stato già trattato ai quesiti precedenti, relativamente al carattere di non probatorietà circa il diritto di proprietà in capo ai debitori che trova ampio assenso dalla continuità delle trascrizioni ivi comprese successioni ed accettazioni di eredità;
- Le planimetria catastali dei manufatti insistenti sui Lotti 4 e 5 non risultano presenti agli atti informatizzati del catasto. Peraltro il manufatto insistente sul Lotto 5 è da ritenersi ancora in stato grezzo e non risulta censito al catasto fabbricati, mentre del manufatto insistente sul Lotto 4 esiste visura storica ai fabbricati ma non risulta la planimetria agli atti informatizzati. Entrambe le sagome dei fabbricati non risultano riportate in Mappa Wegis, circostanza questa già rimarcata in certificazione notarile per Notaio Frediani. Considerando anche gli aspetti di difformità già accennati nella configurazione dei lotti, il sottoscritto C.T.U. ha pertanto contemperato tali fattori di minusvalenza per il tramite di opportune detrazioni legate a oneri di accatastamento (procedure DOCFA, tipi mappali, etc.), oltre ad oneri legati al conseguimento di eventuali titoli edilizi in sanatoria e/o in alternativa a quelli legati alla rimozione degli abusi presenti.
- L'immobile identificato al N.C.E.U. con il Foglio 3 Particella 411 – **ABITAZIONE DEL LOTTO 4** - è stato accatastato giusta costituzione del 18 dicembre 1983 in atti dal 30 giugno 1987 (n. 57/1983);
- Il fabbricato N.C.E.U. Foglio 3 Particella 411 insiste attualmente sull'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 1281 e non risulta rappresentato sull'estratto di mappa catastale informatizzato.

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

- Gli immobili identificati al N.C.T. con il Foglio 3 Particelle 1280, 1281 e 1282 – **CORTE ESTERNA LOTTO 4** - derivano, giusta riordino fondiario del 17 luglio 2020 - Protocollo N.SA0108417 in atti dal 17 luglio 2020 definiz. t. f. s. a mod.8 prot. 205399/95 ist.108347/20 (n. 967.1/2020), dalla soppressione dell'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 411 di mq 16384;
- Il fabbricato in parte allo stato grezzo ed assentito come deposito – **LOTTO 5** - non risulta accatastato al N.C.E.U. ed insiste sul terreno identificato al N.C.T. Foglio 3 Particella 1285 e, di fatto, non risulta rappresentato sull'estratto di mappa catastale informatizzato.
- Gli immobili identificati al N.C.T. con il Foglio 3 Particelle 1283, 1284, 1285, 1286, 1287 e 1288 – **CORTE ESTERNA LOTTO 5** - derivano, giusta riordino fondiario del 17 luglio 2020 - Protocollo n. SA0108429 in atti dal 17 luglio 2020 definiz. t. f. s. a mod.8 prot. 205399/95 ist.108347/20 (n. 968.1/2020), dalla soppressione dell'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 503 di mq. 4988.
- Gli immobili identificati al N.C.T. con il Foglio 3 Particelle 1289 e 1290 – **CORTE ESTERNA LOTTO 5** - derivano, giusta riordino fondiario del 17 luglio 2020 - Protocollo n. SA0108429 in atti dal 17 luglio 2020 definiz. t. f. s. a mod.8 prot. 205399/95 ist.108347/20 (n. 968.1/2020), dalla soppressione dell'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 504 di mq. 4193.

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

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEI LOTTI 1-2-3:

I **LOTTI 1-2-3** di cui alla presente ***E.I.107/2020*** sono ubicati in ***via Fiume N. 76-78-80-82-84-86-88-90-92-94-96 del Comune di Salerno***. Il fabbricato al cui interno sono ubicati i suddetti lotti esecutati, è di carattere tradizionale e si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – Partita 1 – Foglio 36 – Particella 763 – ente urbano di mq. 6795). L'ubicazione è buona, essendo il fabbricato localizzato in zona semi-centrale e facilmente raggiungibile da ogni parte della città in quanto gode di buona viabilità, peraltro con possibilità di parcheggi ai margini stradali. La zona è a destinazione commerciale e residenziale, presentando nelle immediate vicinanze ogni tipo di infrastrutture pubbliche e private nonché attività commerciali ed artigianali. Le unità immobiliari di cui al Lotto 1, 2 e 3 sono facilmente raggiungibili a partire dalla strada comunale di via Fiume alla quale si perviene percorrendo la SS.18 (a partire dall'uscita della tangenziale di Salerno - Mariconda). La suddetta area é ben collegata infrastrutturalmente alle principali vie di comunicazione come traspare dal seguente stralcio toponomastico, infatti dista circa 2,0 km dall'uscita della tangenziale di Salerno – Mariconda, circa 150 m dalla stazione della metropolitana di Salerno – Mercatello. Inoltre dista circa 6,00 km dal centro del comune di Salerno.

Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTI 1-2-3 (stradario)

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

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

Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTI 1-2-3 (ortofoto)

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTI 1-2-3

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

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

Stralcio Catastale con indicazione LOTTI 1-2-3

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

Visione d'insieme dell'edificio di ubicazione lotti ripreso dalla strada comunale di via Fiume del Comune di Salerno - LOTTI 1-2-3

N.B.: Per ulteriori illustrazioni si rimanda alle due relazioni grafico-fotografiche interni/esterni dei Lotti 1-2-3.

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

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL LOTTO 1:

Il locale commerciale di cui al **LOTTO 1** si sviluppa su un due livelli: piano terra e piano interrato. Il piano terra è costituito da un ampio open space commerciale con servizio igienico mentre al piano interrato è presente un ampio locale deposito a servizio dell'attività commerciale del piano terra. L'open space commerciale di medie dimensioni è caratterizzato dalla presenza di una triplice vetrina di affaccio sulla strada comunale di via Fiume nonché da una ampia fascia esterna asfaltata dove risulta facile parcheggiare per i clienti dell'attività commerciale.

Si rimanda all'elaborato Relazione di Sintesi e Relazione Grafico Fotografica per maggiori informazioni e dettagli.

CONSISTENZA METRICA:

Le consistenze superficiali commerciali delle unità immobiliari afferenti il Lotto 1 sono di seguito riepilogate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 1			
Descrizione	**Superficie**	**Coefficiente**	**Superficie Commerciale**
Locale Commerciale	*62.00*	*1*	*62,00*
Locale Deposito Interrato	*65,75*	*0,4*	*26,30*
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA LOTTO 1			***88,30***

CONFINI LOTTO 1:

Il bene staggito, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Nord**, risulta confinante tramite tompagnatura esterna con strada comunale;
- a **Sud**, risulta confinante tramite tompagnatura interna con altre unità immobiliare non esecutate;
- a **Est**, risulta confinante tramite tompagnatura esterna con strada comunale e con tramezzatura interna con altra unità immobiliare esecutata (Sub 2 – Lotto 2 nonché a livello interrato, tramite varco di intercomunicazione da occludere, con la volumetria aggiuntiva ampiamente illustrata ed eventualmente accorpabile al Lotto 2 e curando il riassetto delle reti tecnologiche di sottoservizio);
- a **Ovest,** risulta confinante tramite tompagnatura esterna con spiazzo interno condominiale.

NOTA: **I Confini delle unità immobiliari sono nettamente distinguibili e individuabili**, in quanto associati a muri divisori interni ed esterni, accessi e varchi, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto sui luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Come confermato dal sig. **OMISSIS** in sede di sopralluogo del 05/03/2021 **il Sub 1 di cui al Lotto 1** (locale commerciale e locale deposito interrato) **risulta di fatto attualmente nel possesso materiale del debitore Sig. OMISSIS e trovasi in stato di disuso**.

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

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL LOTTO 2:

Il locale commerciale di cui al **LOTTO 2** si sviluppa su un unico livello al piano terra. Esso risulta costituito da un vano cucina, un open space commerciale e da locali deposito e servizio igienico. Il locale commerciale del Lotto 2 costituito dal Sub 2 e dal Sub 3 presenta 4 vetrine di affaccio sulla strada comunale di via Fiume nonché una ampia fascia esterna asfaltata dove risulta facile parcheggiare per i clienti dell'attività commerciale. Inoltre al piano interrato risulta presente un locale deposito fruibile solo dopo il perfezionamento dell'apertura di un varco di intercomunicazione in verticale, esistendo peraltro già una scala predisposta, nonché intercludendo l'attuale varco di intercomunicazione con il locale interrato del Lotto 1.

Si rimanda all'elaborato Relazione di Sintesi e Relazione Grafico Fotografica per maggiori informazioni e dettagli.

CONSISTENZA METRICA:

Le consistenze superficiali commerciali delle unità immobiliari afferenti il Lotto 2 sono di seguito riepilogate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 2			
Descrizione	**Superficie**	**Coefficiente**	**Superficie Commerciale**
Locale Commerciale	*82.30*	*1*	*82,30*
Locale Deposito Interrato	*37,65*	*0,4*	*15,10*
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA LOTTO 2			***97,40***

CONFINI LOTTO 2:

Il bene staggito, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Nord**, risulta confinante tramite tompagnatura esterna con strada comunale;
- a **Sud**, risulta confinante tramite tompagnatura interna con altra unità immobiliare non esecutata;
- a **Est**, risulta confinante tramite al livello di piano terreno tramezzatura interna con altra unità immobiliare esecutata (Sub 85 – Lotto 3). Al livello interrato risulta confinante con l'interrato pertinenziale del Lotto 3 tramite tramezzatura;
- a **Ovest,** risulta confinante tramite tompagnatura interna con altra unità immobiliare esecutata (Sub 1 – Lotto 1). Al livello interrato risulta confinante con l'interrato pertinenziale del Lotto 1 tramite varco da occludere con il riassetto delle utenze, provvedendo alla creazione di varco di accesso a mezzo botola la cui scala è già predisposta.

NOTA: **I Confini delle unità immobiliari sono nettamente distinguibili e individuabili**, in quanto associati a muri divisori interni ed esterni, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto sui luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Come confermato dai sig.ri **OMISSIS** (proprietario dal Sub3) e **OMISSIS** (proprietario del Sub 2) in sede di sopralluogo del 05/03/2021 **i Sub 2 e 3 di cui al Lotto 2** (locale commerciale) **risultano di fatto attualmente nel possesso materiale dello stesso locatario Sig.ra OMISSIS che esercita l'attività commerciale di pizzeria**.

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

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL LOTTO 3:

Il locale commerciale di cui al **LOTTO 3** si sviluppa su due livelli: piano terra e piano interrato. Esso risulta costituito da due open space, due locali servizi igienici e da un locale deposito interrato attualmente non utilizzato per la presenza di materiale proveniente da attività di demolizione e ricostruzione. Il locale commerciale del Lotto 3 costituito dal Sub 84 e dal Sub 85 presenta 4 vetrine di affaccio sulla strada comunale di via Fiume nonché una ampia fascia esterna asfaltata dove risulta facile parcheggiare per i clienti dell'attività commerciale.

Si rimanda all'elaborato Relazione di Sintesi e Relazione Grafico Fotografica per maggiori informazioni e dettagli.

CONSISTENZA METRICA:

Le consistenze superficiali commerciali delle unità immobiliari afferenti il Lotto 3 sono di seguito riepilogate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 3			
Descrizione	**Superficie**	**Coefficiente**	**Superficie Commerciale**
Locale Commerciale	*79.25*	*1*	*79,25*
Locale Deposito Interrato	*115,20*	*0,4*	*46,10*
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA LOTTO 3			***125,35***

CONFINI LOTTO 3:

Il bene staggito, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Nord**, risulta confinante tramite tompagnatura esterna con strada comunale;
- a **Sud**, risulta confinante tramite tompagnatura interna con altra unità immobiliare non esecutata;
- a **Est**, risulta confinante tramite tramezzatura interna con altra unità immobiliare non esecutata. Al piano interrato risulta confinante con altra unità immobiliare non esecutata;
- a **Ovest,** risulta confinante tramite tompagnatura interna con altra unità immobiliare esecutata (Sub 3 – Lotto 2). Al livello interrato risulta confinante con l'interrato pertinenziale del Lotto 2 tramite tramezzatura.

NOTA: **I Confini delle unità immobiliari sono nettamente distinguibili e individuabili**, in quanto associati a muri divisori interni ed esterni, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto sui luoghi.

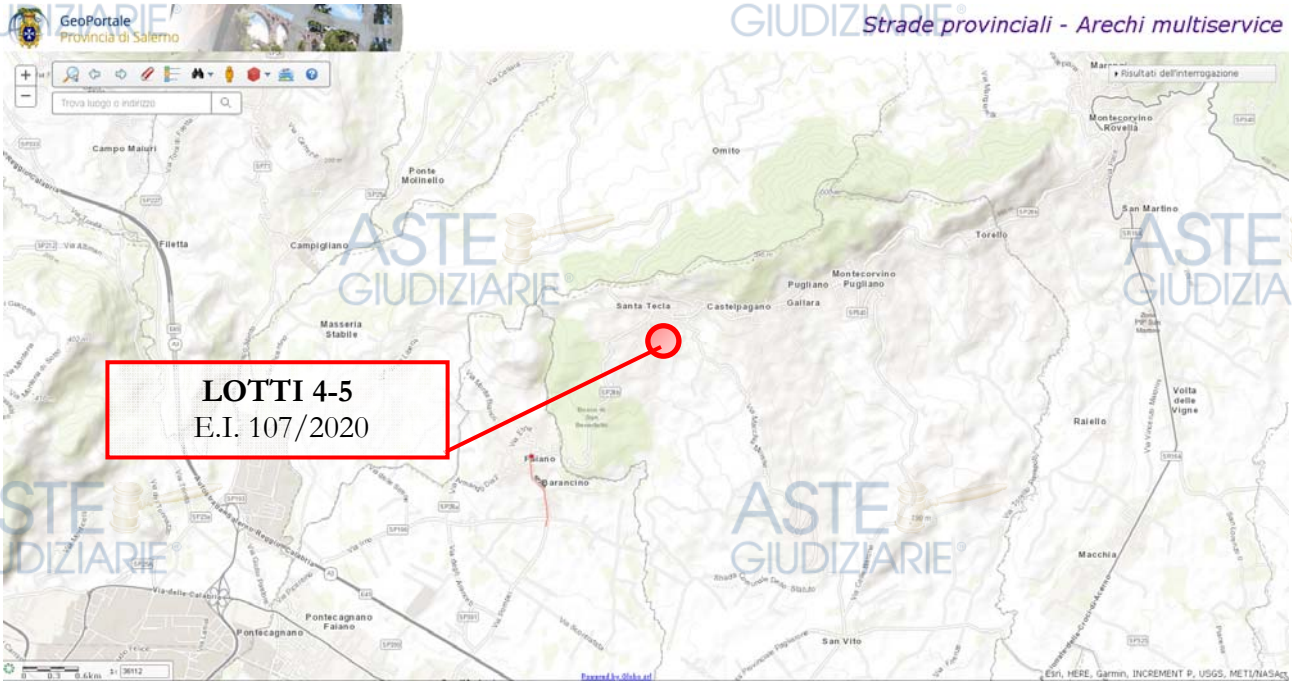
STATO DI OCCUPAZIONE:

Come confermato dai sig. **OMISSIS** in sede di sopralluogo del 05/03/2021 **i Sub 84 e 85 di cui al Lotto 3** (locale commerciale e locale deposito interrato) **risultano di fatto attualmente nel possesso materiale dello stesso locatario Sig. OMISSIS che esercita l'attività commerciale di sala giochi e slot**.

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

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEI LOTTI 4-5:

I **LOTTI 4-5** di cui alla presente ***E.I.107/2020*** sono ubicati in ***via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano – Località Santa Tecla***, e dunque in zona a carattere prevalentemente agricolo. Le unità immobiliari di cui al Lotto 4 e 5 sono facilmente raggiungibili a partire dalla strada comunale di via Fontana Vecchia alla quale si perviene percorrendo la strada provinciale S.P.28b (a partire dal centro del comune di Faiano). La suddetta area é ben collegata infrastrutturalmente alle principali vie di comunicazione come traspare dal seguente stralcio toponomastico, infatti dista circa 8 km dall'uscita autostradale di Montecorvino Pugliano, circa 9 km dall'uscita autostradale di Pontecagnano Nord e circa 10,5 km dall'Aeroporto di Salerno-Costa d'Amalfi. Inoltre dista circa 8,5 km dal centro del comune di Pontecagnano, circa 20 km dal centro del comune di Salerno e circa 13,5 km dal centro del comune di Battipaglia.



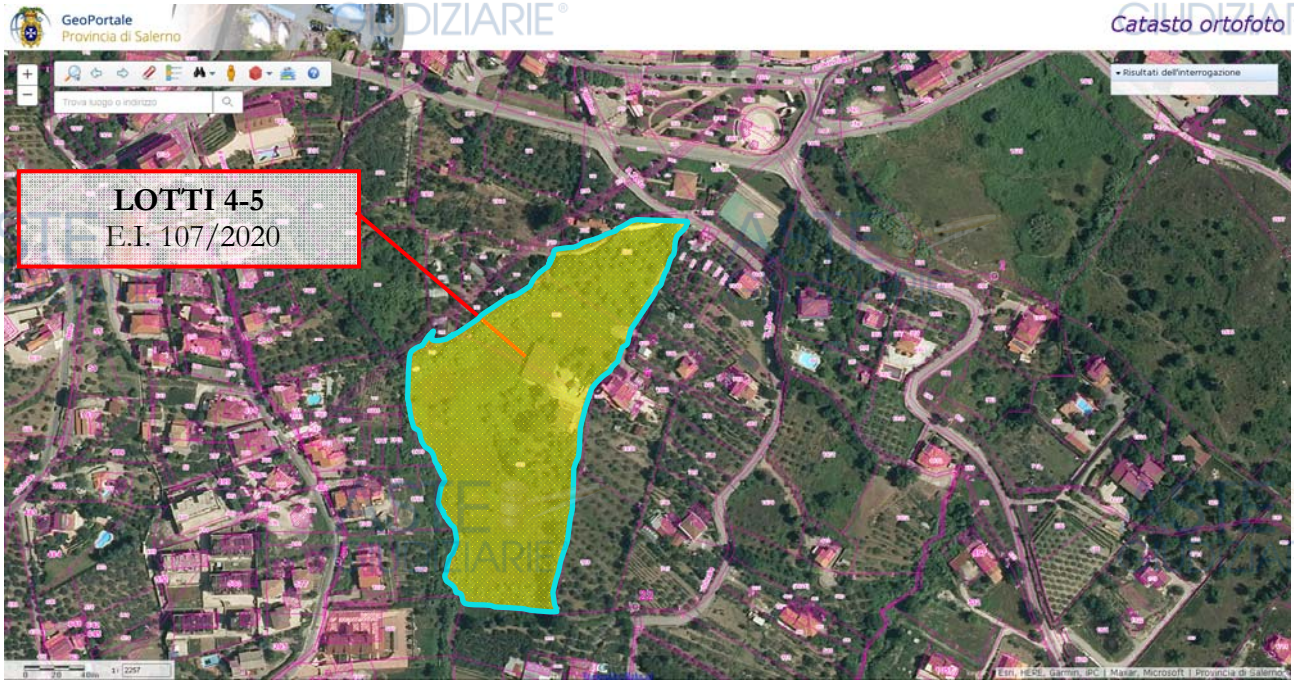
Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTI 4-5 (stradario)

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

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

Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTI 4-5 (ortofoto)

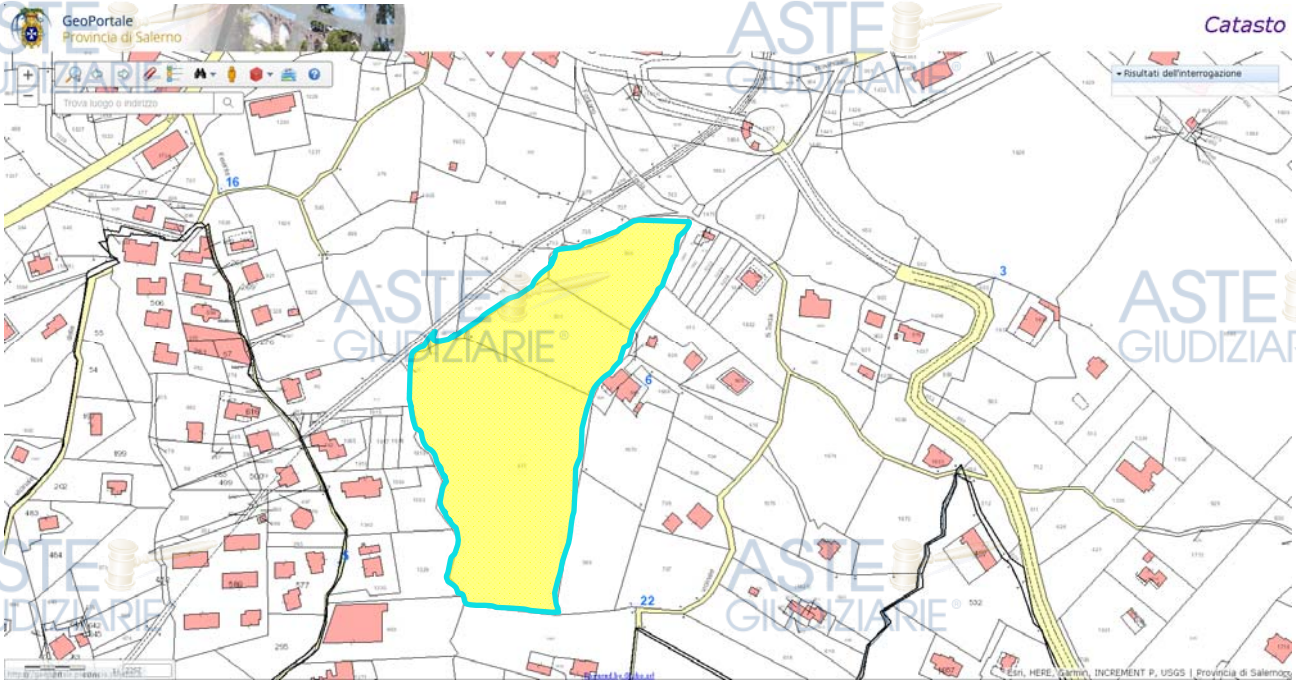
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTI 4-5

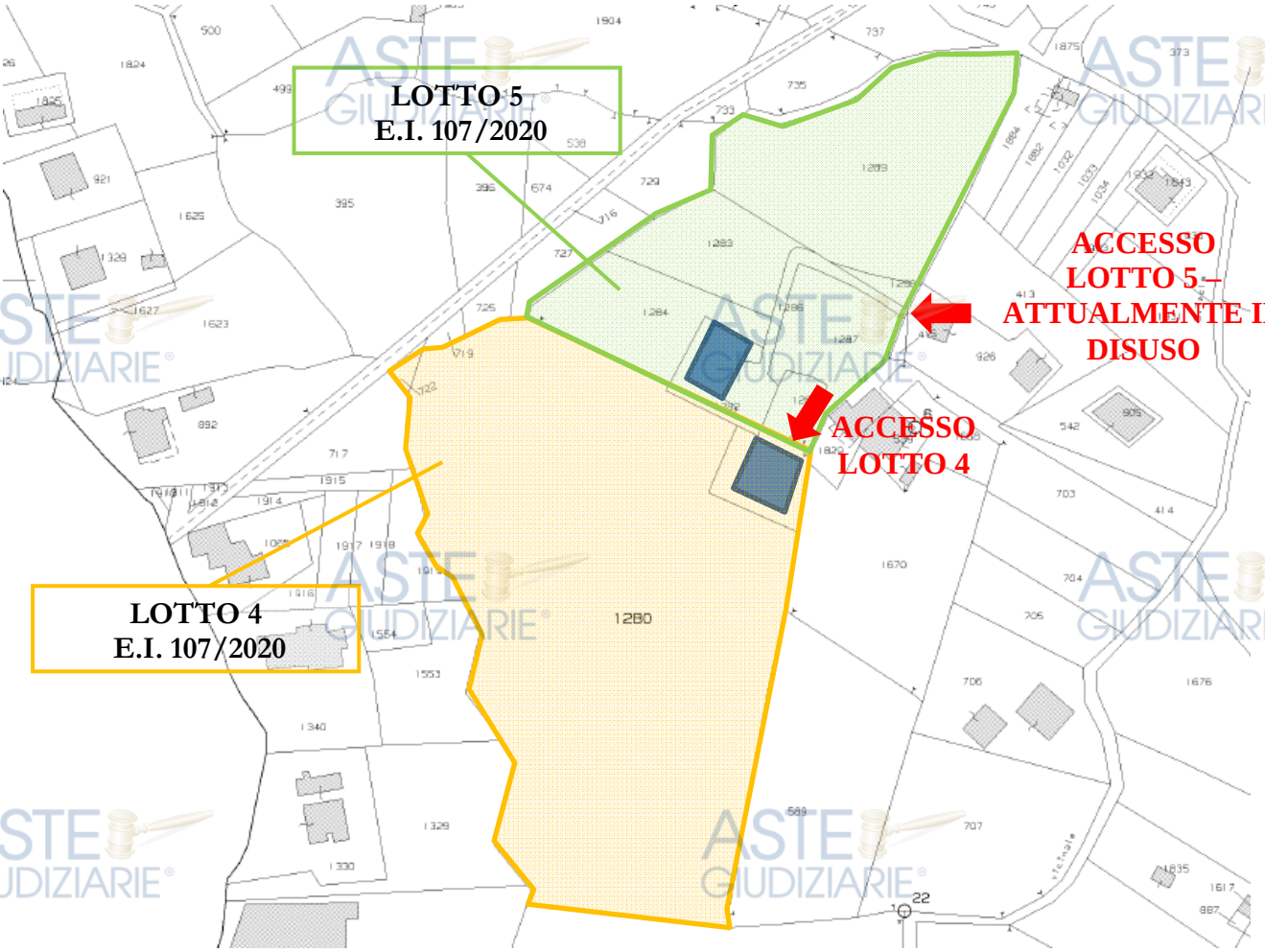
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

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



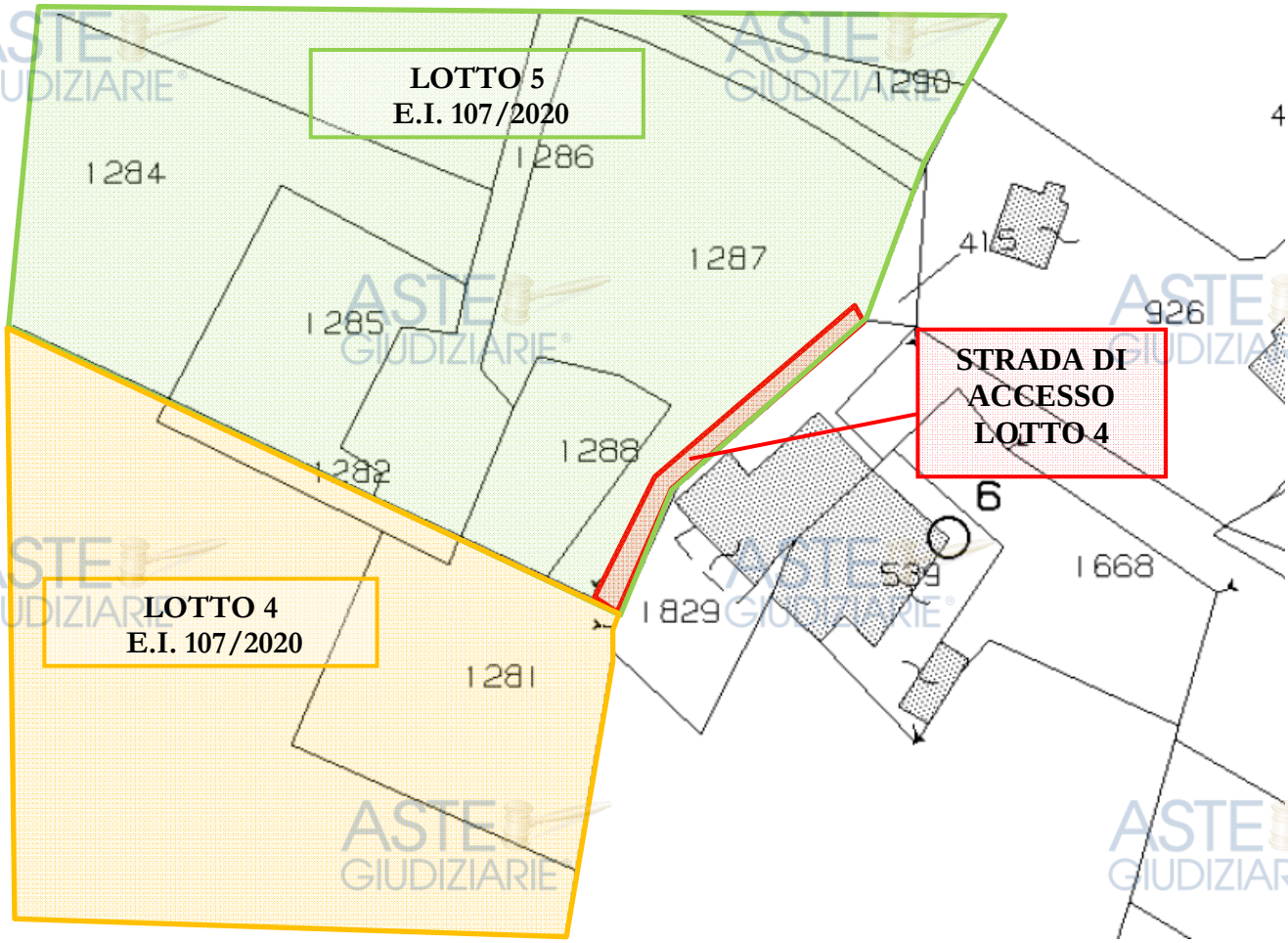
Stralcio Catastale con indicazione LOTTI 4-5

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Mappa Wegis Foglio 3 del Comune di Montecorvino Pugliano con posizionamento delle sagome dei manufatti assenti in Mappa Catastale ed indicazione degli accessi ai rispetti Lotti 4 e 5.

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



Stralcio Mappa Wegis Foglio 3 del Comune di Montecorvino Pugliano con indicazione della strada di accesso al Lotto 4 insistente su porzione di Particella 1287 afferente al Lotto 5. Ancora la Particella 1282 è stata assegnata al Lotto 4 per garatire l'accesso ai box auto ubicati al di sotto del piazzale principale e all'abitazione del Lotto 4.

N.B. : Per ulteriori illustrazioni si rimanda alle due relazioni grafico-fotografiche interni/esterni dei Lotti 4 e

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

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL LOTTO 4:

L'unità immobiliare di cui al **LOTTO 4** si sviluppa su un quattro livelli, di cui due seminterrati e due fuori terra. Tale consistenza immobiliare presente al secondo piano interrato un locale adibito a cantina di superficie complessiva di circa 50,00 mq con accesso pedonale indipendente. Il primo piano seminterrato invece è adibito in parte ad appartamento per civile abitazione di circa 95 mq ed per la restante parte da due locali box auto rispettivamente di circa 37,00 mq e 42,00 mq (il primo comunicante per il tramite di scala interna con l'unità immobiliare principale al piano terra e mansardato mentre il secondo con accesso indipendente). I due piani fuori terra (piano terra e piano mansardato) invece sono adibiti a civile abitazione con superficie complessiva pari a circa 230 mq oltre a balconate e terrazzi. Esternamente al fabbricato risulta presente corte esterna perimetrale di superficie pari a circa 16.400,00 mq (Particella 1280, 1281 - senza il fabbricato, 1282 e 722).

Si rimanda all'elaborato Relazione di Sintesi e Relazione Grafico Fotografica per maggiori informazioni e dettagli.

CONSISTENZA METRICA:

Le consistenze superficiali commerciali delle unità immobiliari afferenti il Lotto 4 sono di seguito riepilogate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 4			
Descrizione	**Superficie**	**Coefficiente**	**Superficie Commerciale**
Locale Cantina (Piano Secondo Seminterrato)	*51.66*	*0,4*	*20,65*
Appartamento per Civile Abitazione (Piano Primo Seminterrato)	*102,90*	*1*	*102,90*
Box Auto (Piano Primo Seminterrato comunicante con il Piano Terra)	*37,00*	*0,6*	*22,20*
Box Auto/Locale Deposito (Piano Primo Seminterrato con accesso indipendente)	*41,55*	*0,6*	*24,95*
Appartamento per Civile Abitazione (Piano Terra	*132,75*	*1*	*132,75*
Balconata Esterna (Piano Terra)	*52,40*	*0,4*	*20,95*
Appartamento per Civile Abitazione (Piano Mansardat0)	*116,60*	*1*	*116,60*
Terrazzi Esterni (Piano Mansardato)	*21,45 + 11,00 + 11,00 + 6,20 = 49,65 mq*	*0,4*	*19,85*
CONSISTENZA METRICA COMMERCIALE FABBRICATO DEL LOTTO 4			***460,85 mq***
CONSISTENZA METRICA CORTE PERIMETRALE ESTERNA AL FABBRICATO DEL LOTTO 4			
PARTICELLA 722	*12,00*		

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

PARTICELLA 1280	*15.640,00*		
PARTICELLA 1281	*653,00*		
PARTICELLA 1282	*91,00*		
FABBRICATO LOTTO 4	*150,00*		
CONSISTENZA METRICA CORTE PERIMETRALE ESTERNA AL FABBRICATO DEL LOTTO 4			***16.246,00 mq***

CONFINI LOTTO 4:

Il bene staggito, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Nord,** risulta confinante con le Particelle 1287, 1288, 1286, 1285 e 1284 *(esecutate di cui al Lotto 5)*;
- a **Est,** risulta confinante con le Particelle 1670 e 589 (*non esecutate*);
- a **Sud,** risulta confinante con la Particella 1651 *(non esecutata)*;
- a **Ovest,** risulta confinante con le Particelle 663, 1329, 1553, 1919, 717, 725 *(non esecutate)* e strada interpoderale.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Come confermato dai sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** in sede di sopralluogo del 12/03/2021, il **fabbricato di cui al Lotto 4 e la rispettiva corte esterna risultano di fatto attualmente nel possesso materiale dei debitori esecutati.**

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL LOTTO 5:

L'unità immobiliare di cui al **LOTTO 5** si sviluppa su un unico livello parzialmente interrato. Tale consistenza immobiliare presenta un locale adibito a sala prove musicali di circa 150,00 mq con accesso indipendente nonché due box auto, delimitati e caratterizzati da accesso indipendente, di superficie pari a circa 75,00 mq (150 mq complessivamente di box auto). Esternamente al fabbricato risulta presente corte esterna perimetrale di superficie pari a circa 9.181,00 mq (Particella 1283, 1284, 1285 e 1286 - senza il fabbricato, 1287, 1288, 1289 e 1290).

Si rimanda all'elaborato Relazione di Sintesi e Relazione Grafico Fotografica per maggiori informazioni e dettagli.

CONSISTENZA METRICA:

Le consistenze superficiali commerciali delle unità immobiliari afferenti il Lotto 4 sono di seguito riepilogate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 5			
Descrizione	**Superficie**	**Coefficiente**	**Superficie Commerciale**
Sala Prove Musicali (Piano Seminterrato)	*147,65*	*1*	*147,65*
Box Auto 1 (Piano Seminterrato)	*74,10*	*0,6*	*44,45*
Box Auto 2 (Piano	*74,10*	*0,6*	*44,45*

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

Seminterrato)			
Lastrico Solare	*391,75*	*0,2*	*78,35*
CONSISTENZA METRICA COMMERCIALE FABBRICATO DEL LOTTO 5			***314,90 mq***
CONSISTENZA METRICA COMMERCIALE FABBRICATO DEL LOTTO 5			
PARTICELLA 1283	*1224*		
PARTICELLA 1284	*1425,00*		
PARTICELLA 1285	*426,00*		
PARTICELLA 1286	*454,00*		
PARTICELLA 1287	*1227,00*		
PARTICELLA 1288	*232,00*		
PARTICELLA 1289	*4067,00*		
PARTICELLA 1290	*126,00*		
FABBRICATO LOTTO 5	*300,00*		
CONSISTENZA METRICA CORTE PERIMETRALE ESTERNA AL FABBRICATO DEL LOTTO 5			***8.881,00 mq***

CONFINI LOTTO 5:

Il bene staggito, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Nord,** risulta confinante con strada interpoderale;
- a **Est,** risulta confinante con strada interpoderale e con le Particelle 1829, 415, 926, 413 e 1884 (*non esecutate*);
- a **Sud,** risulta confinante con le Particelle 1280 e 1281 *(esecutate di cui al Lotto 4)*;
- a **Ovest,** risulta confinante strada interpoderale e con le Particelle 729 e 727 *(non esecutate)*.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Come confermato dai sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** in sede di sopralluogo del 12/03/2021, il **fabbricato di cui al Lotto 5 e la rispettiva corte esterna risultano di fatto attualmente nel possesso materiale dei debitori esecutati.**

Quesito 5: ***"Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.***

TITOLI DI PROPRIETA' E VINCOLI:

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta il seguente regime di titolarità delle unità immobiliari di cui ai **LOTTI 1-2-3-4-5**:

- ***LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA E RELATIVO INTERRATO - (LOTTO 1)***: *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 1, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 74, , Superficie Catastale mq 99, Rendita Catastale 1.383,48€*, appartiene per il **diritto di piena proprietà al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**;
- ***LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA (SUB 2 e 3) - (LOTTO 2)***:

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

N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 3, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 34, , Superficie Catastale mq 38, Rendita Catastale 468,84€, appartiene per il **diritto di piena proprietà al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS** e

N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 2, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 40, , Superficie Catastale mq 46, Rendita Catastale 747,83€, appartiene per il **diritto di piena proprietà al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**;

- ***LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA (SUB 84 e 85) - (LOTTO 3)***:

  N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 84, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 44, Superficie Catastale mq 50, Rendita Catastale 822,61€, appartiene per il **diritto di piena proprietà al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (SA) il **OMISSIS**;

  N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 85, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 86, , Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale 1.607,83€, appartiene per il **diritto di piena proprietà al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**;

- ***FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E CORTE ESTERNA– (LOTTO 4)***:

  N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 411, Categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 1, Consistenza vani 14,5 , Rendita Catastale 2.059,37;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1280, seminativo Cl.4, superficie 15.640,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1281, seminativo Cl.4, superficie 653,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1282, seminativo Cl.1, superficie 91,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 722, seminativo Cl.4, superficie 12,00 mq

  appartengono per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS** e per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 alla Sig.ra OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**;

- ***APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO CON ENTROSTANTE MANUFATTO (LOTTO 5)***:

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1283, seminativo erborato cl.2, superficie 224,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1284, seminativo erborato cl.2, superficie 1425,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1285, seminativo erborato cl.2, superficie 426,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1286, seminativo erborato cl.2, superficie 454,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1287, seminativo erborato cl.2, superficie 1227,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1288, seminativo erborato cl.2, superficie 232,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1289, uliveto cl.4, superficie 4067,00 mq;

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

N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1290, uliveto cl.4, superficie 126,00 mq; MANUFATTO NON CENSITO: ricadente su porzione delle Partielle 1286 e 1285;

appartiene per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS** e per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 alla Sig.ra OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**;

Tale regime di titolarità si è consolidato negli anni in virtù dei seguenti **titoli di proprietà principali** (*cif.to. All.ti 3 Vol. Allegati)*:

All. 3a) Atto di Compravendita del 12.12.2005 a firma del notaio Claudia Petraglia Rep. 14005 Rac. 5657, trascritto il 14.12.2005 ai n.ri R.G.40046 e R.P.61397, mediante il quale veniva acquistato da **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 20/30 (venti trentesimi) di piena proprietà, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà, il complessivo **diritto di intera piena proprietà dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di SALERNO al NCEU al Foglio 36, Particella 763 e sub. 3 –** PORZIONE LOTTO 2;

All. 3b) Decreto di Trasferimento del Tribunale di Salerno in data 26/02/2001 Rep.1040, trascritto il 21.03.2001 ai numeri 5652/7150, mediante il quale veniva trasferito da **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, il **diritto di intera proprietà degli immobili in Salerno censiti al N.C.E.U. del Comune di Salerno al Foglio 36, Particella 763 e Subb. 1 e 2 –** LOTTO 1 E PORZIONE LOTTO 2;

All. 3c) Decreto di Trasferimento del Tribunale di Salerno in data 26/02/2001 Rep.1041, trascritto il 21.03.2001 ai numeri 5653/7151, mediante il quale veniva trasferito da **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, il **diritto di intera proprietà degli immobili in Salerno censiti al N.C.E.U. del Comune di Salerno al Foglio 36, Particella 763 e Subb. 4 e 5** (le unità immobiliare N.C.E.U. fg. 36 part. 763 sub. 84 e 85 derivano, giusta frazionamento e fusione del 8 marzo 2013 protocollo n. SA0079569 in atti dal 8 marzo 2013 (n. 11410.1/2013), dalla soppressione delle unità già identificate come segue: - NCEU Foglio 36 Particella 763 Sub. 4 - NCEU Foglio 36 Particella 763 Sub. 5) – LOTTO 3;

All. 3d) Dichiarazione di Successione Legittima in morte di OMISSIS, mediante la quale venivano trasferiti ai signori **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, e **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, **per la quota di 1/3** (un terzo) **di piena proprietà ciascuno degli immobili in Montecorvino Pugliano censiti al N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano al Foglio 3 e Particella 411 nonché al N.C.T. di Montecorvino Pugliano al Foglio 3 e Particelle 1280, 1281, 1282, 722, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289 e 1290 –** LOTTI 4-5. In particolare la dichiarazione di successione è stata oggetto di molteplici trascrizioni relativamente ai seguenti aspetti:

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

1. *prima dichiarazione di successione registrata a Salerno il 13 marzo 2015 al numero 587 volume 9990/15 trascritta il 13 aprile 2015 ai numeri 10167/12264;*
2. *rettificata con seconda dichiarazione di successione registrata a Salerno il 27 novembre 2015 al numero 2772 volume 9990/15 trascritta il 13 gennaio 2016 ai numeri 789/969;*
3. *terza dichiarazione di successione registrata a Salerno il 30 giugno 2017 al numero 1529 volume 9990/17 trascritta il 24 luglio 2017 ai numeri 22151/28706;*
4. *accettazioni tacite di eredità trascritte il 18 luglio 2017 ai numeri 21493/27796, il 13 novembre 2018 ai numeri 33391/43467 e il 12 agosto 2020 ai numeri 19930/25737.*

Relativamente poi alle ulteriori **Provenienze Ultraventennali** si riporta quanto segue:

1. Al dante causa **OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS** le unità immobiliari già identificate al NCEU con il Foglio 36 Particella 763 Subb. 1,2, 4 e 5 pervennero in forza di atto di compravendita rogito notaio Antonio Pisani di Salerno in data 22 febbraio 1980, registrato a Salerno il 12 marzo 1980 al n. 3237, trascritto il 17 marzo 1980 ai numeri 6459/7350;
2. Ai danti causa **OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS**, **OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS**, **OMISSIS nata a OMISSIS OMISSIS) il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS**, **OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS**, **OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS**, **OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS** l'unità immobiliare NCEU Foglio 36 Particella 763 Sub. 3 pervenne in forza dei seguenti titoli:
   - a **OMISSIS** suddetta per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà in forza di atto di compravendita rogito notaio Monaco Gaspare di Mercato San Severino in data 19 luglio 1978, trascritto il 1° (primo) agosto 1978 ai numeri 15482/17698, con il quale acquistava **in regime di comunione legale con il marito OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS** il diritto di intera piena proprietà dell'immobile di cui trattasi;
   - a **OMISSIS** suddetta per la quota di 5/30 (cinque trentesimi) di piena proprietà e a **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** suddetti per la quota di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà ciascuno per successione legittima in morte di **OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS deceduto il OMISSIS,** prima dichiarazione di successione registrata a Salerno il 27 novembre 1991 al numero 62 volume 847 trascritta il 15 febbraio 1993 ai numeri 3835/4535, seconda dichiarazione di successione registrata a Salerno il 24 maggio 2004 al numero 6 volume 1277 trascritta il 3 marzo 2006 ai numeri 7228/12196; **non si rilevano trascrizioni di accettazione di eredità** su tali provenienze ultraventennali tuttavia eventualmente risolubili di ufficio se necessitasse;
3. Al dante causa **OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS** gli immobili di cui trattasi pervennero in forza di atto di compravendita rogito notaio Bruno Frauenfelder di Sarno in data 22 febbraio 1996 numero 21902 di repertorio trascritto il 5 marzo 1996 ai numeri 4433/5405 con il quale acquistava, in dichiarato regime di separazione dei beni, da **OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS codice fiscale OMISSIS** il diritto di intera piena proprietà degli immobili in MONTECORVINO PUGLIANO (SA) censiti al NCEU con il fg. 3 part. 411 e denuncia di accatastamento 57/83 e al NCT fg. 3 part. 722 di mq. 12, part. 1280 (ex 411/a) di mq. 15640, 1281 (ex 411/b) di mq. 653, 1282 (ex 411/c) di mq. 91, 1283 (ex 503/a) di mq. 1224, 1284 (ex 503/b) di mq. 1425, 1285 (ex 503/c) di mq. 426, 1286 (ex 503/d) di mq. 454, 1287 (ex 503/e) di mq. 1227, 1288 (ex 503/f) di mq. 232, 1289 (ex part. 504/a) di mq. 4067, 1290 (ex 504/b) di mq. 126 e al NCEU con il fg. 3 part. 1285 fabbricato in corso di costruzione.

Per ogni ulteriore riferimento si rimanda alla consultazione degli allegati 3).

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

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETA':

- ✓ Da confronti incrociati tra Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile, il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato nessuna incongruenza, mentre relativamente alle numerose discrasie di natura catastale (mancate volture degli attuali intestatari, variazione di indentificativi successiva alla notifica del pignoramento, discrasie nelle planimetrie esistenti o mancata immissione in mappa con mancanza di planimetri relativamente ad alcuni manufatti) si è ampiamente detto ai quesiti precedenti cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio, fermo restando che non è stato riscontrato alcun motivo ostativo alla prosecuzione dell'iter procedurale.
- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli All.ti 3 del Volume Allegati ed a quanto già ampiamente contenuto nella Certificazione Notarile - ex art.567 c.p.c. - del 26.08.2020, agli Atti del Procedimento e peraltro riportata anche in All.3b (*cfr. Volume Allegati*).

Quesito 6: ***"Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro."***

I cespiti esecutati di cui ai **LOTTI 1-2-3-4-5 risultano pignorati nella loro interezza e per il diritto di proprietà piena ed esclusiva**, in capo ai debitori esecutati **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** (all'epoca di iscrizione della formalità pregiudizievole nella qualità di terzi debitori datori di ipoteca volontaria ed attualmente proprietari dei cespiti anche per effetto della successione ereditaria – in morte del padre/marito). Pertanto il pignoramento aggredisce l'intero, per cui non si pone il problema di una sua divisione. Considerata l'elevata esposizione debitoria, anche per effetto dell'intervento di creditore terzo, non si pone alcuna questione nemmeno relativa alla distribuzione dei dividendi.

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

Quesito 7: ***"Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."***

Per quanto attiene alla situazione di possesso, come confermato dai Sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** in sede dei sopralluoghi del 05.03.2021 e del 12.03.2021:

il Lotto 1 risulta attualmente nel possesso materiale del debitore esecutato Sig. **OMISSIS**, attualmente non utilizzato e privo di contratto di locazione in essere e, pertanto, lo stesso è da considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva E.I.107/2020.

- **il Lotto 2 risulta attualmente nel possesso materiale della società individuale denominata "OMISSIS" che svolge la propria attività commerciale di "Pizzeria".** Tale possesso materiale è vincolato da specifico **contratto di locazione del 12.05.2016 e di durata pari a 6 anni**, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Territoriale di Salerno al **numero 003830 serie 3T identificativo TE316T003830000HH**. Successivamente, a causa dell'emergenza Covid-19 è stata predisposta una scrittura privata per la riduzione del canone di locazione per il periodo compreso dal 01.03.2020 al 31.12.2020, passando dai 1.000 €/mese agli 800,00 €/mese. Pertanto allo stato attuale **le unità immobiliari Sub 2 e 3 afferenti al Lotto 2 sono da ritenersi non libere ai fini della procedura esecutiva E.I.107/2020**;
- **il Lotto 3 risulta attualmente nel possesso materiale del locatario Sig. OMISSIS che svolge la propria attività commerciale di "Sala Giochi e Sala Slot".** Tale possesso materiale è vincolato da specifico **contratto di locazione del 25.11.2019 e di durata pari a 6 anni (scadenza 31.10.2025)**, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Territoriale di Salerno al **numero 01704 serie 3T identificativo TE319T010704000FF**. Successivamente, a causa dell'emergenza Covid-19 è stata predisposta una scrittura privata per la sospensione del canone di locazione – inizialmente pattuito in misura pari a 800€/mese - per il

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

periodo compreso dal 01.03.2020 al 30.06.2020, ovvero per tutto di emergenza Covid-19. Pertanto allo stato attuale **le unità immobiliari di cui al Lotto 3 non sono libere ai fini della procedura esecutiva E.I.107/2020**;

- il **Lotto 4 risulta attualmente nel possesso materiale dei debitori esecutati, attualmente disabitato e privo di contratto di locazione in essere** e, pertanto, lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I.107/2020**.
- il **Lotto 5 risulta attualmente nel possesso materiale dei debitori esecutati, utilizzato come sala prove ad uso privato e privo di contratto di locazione in essere** e, pertanto, lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I.107/2020**.

I contratti di 'locazione e gli stati di famiglia, acquisiti per confronto dal C.T.U. e riportati in All.ti 4), confermano peraltro tali situazioni di possesso materiale.

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

Quesito 8: ***"Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ."***

In relazione al carattere dei cespiti esecutati di cui ai **LOTTI 1-2-3** e considerata la loro ubicazione in zona semicentrale del comune di Salerno, dai riscontri avuti mediante la consultazione dei dati dell'**Osservatorio O.M.I.**, del **Borsino Immobiliare** nonché del **Listino delle Quotazioni Immobiliari** *(cfr. All.ti 9a, 9b e 9c)*, **considerando l'uso effettivo dei cespiti a prescindere dalla categoria catastale e dalle destinazioni d'uso assentibili o meno**, si possono congruamente attribuire alle tipologie di immobili i seguenti **VALORI UNITARI MEDI DI LOCAZIONE**:

$$V_{\text{unitario medio di locazione (LOCALE COMMERCIALE)}} = \frac{(4{,}9+7{,}4)/2+(4{,}45+6{,}82)/2+7}{3} \sim \mathbf{6{,}26\ €/mq.X\ mese}$$

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale commerciale, ottenuta dall'omogeneizzazione anche delle pertinenze (interrati), si ottiene il **più probabile canone mensile di locazione dei LOTTI 1-2-3 esecutati.**

- **Canone Locativo Locale Commerciale (LOTTO 1) =** 6,26 (€/mese) / mq x (62,00 + 26,30) mq ~ **550,00 €/mese;**
- **Canone Locativo Locale Commerciale (LOTTO 2) =** 6,26 (€/mese) / mq x (82,30 – PIANO TERRA) mq = **500,00 €/mese;**
- **Canone Locativo Locale Commerciale (LOTTO 3) =** 6,26 (€/mese) / mq x 79,24 mq (115,20 mq del piano interrato non quantificati in quanto allo stato attuale risulta inagibile) = **500,00 €/mese;**

Relativamente al **Lotto 1** allo stato attuale risulta momentaneamente in **stato di dismissione e disuso** con utenze ed arredi da ripristinarsi. E dunque con riferimento a tale lotto non si intravedono i presupposti di una fruibilità di fatto e dunque non si intravede la possibilità di applicare effettivamente il canone come sopra stimato o di praticare locazioni transitorie a Terzi.

Invece per il **Lotto 2** (attualmente locato a pizzeria), dalla disamina del contratto di locazione attualmente in essere e tenuto conto anche delle ulteriori superfici dehors fruibili esternamente al locale rispetto a quelle interne effettivamente computate, si ritiene congruo l'attuale canone di locazione pari ad 800,00 €/mese.

Relativamente al **Lotto 3** (Sub 84 e 85) dalla disamina del contratto di locazione attualmente in essere è da ritenersi congruo l'attuale canone di locazione pari ad 800,00 €/mese, seppur attualmente sospeso per

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

l'emergenza sanitaria da COVID-19, qualora si rendesse in futuro fruibile anche il locale interrato e venissero a decadere i vincoli imposti dall'emergenza sanitaria.

Detto importi dei canoni commerciali scaturiscono da contratti con Parti Terze è pertanto sono da ritenersi congrui per la stima del più probabile canone di locazione in condizioni ordinarie verso gli stessi soggetti o soggetti terzi, mentre in condizioni transitorie e con eventuali vincoli e limitazioni d'uso ai fini delle indennità di occupazione si potrebbe fare riferimento ai più cautelativi valori scaturiti dai computi su base parametrica effettuati dal C.T.U..

In relazione al carattere dei cespiti esecutati di cui ai **LOTTI 4 - 5**, si precisa che il **manufatto afferente il Lotto 4** risulta nel suo complesso afflitto da quadro fessurativo e, pertanto, se ne **sconsiglia l'effettiva locazione anche in via transitoria a Terzi**. Ancora il manufatto afferente il Lotto 5 risulta non accatastato ed in parte allo stato grezzo e, pertanto, anche in questo caso se ne **sconsiglia l'effettiva locazione anche in via transitoria a Terzi**. Pertanto considerata la loro ubicazione in zona suburbana del comune di Montecorvino Pugliano (località Santa Tecla), è possibile determinare il canone di locazione in relazione alle sole corti esterne dei rispettivi Lotti 4 e 5 mediante la consultazione dei **Valori Fondiari Medi Unitari Anno 2020,** avvalendosi della formula inversa della capitalizzazione dei redditi.

Zona n°2 - Valle dell'Irno e del Picentino - Comprende i Comuni di Baronissi, Calvanico, Castiglione dei Genovesi, Fisciano, Giffoni Sei Casali, Giffoni Valle Piana, Mercato San Severino, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Pellezzano, Salerno, San Cipriano Picentino e San Mango Piemonte.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
A) Parte Piana e Pianeggiante	
Seminativo irriguo	58.739,00
Seminativo arborato irriguo	60.311,00
Vigneto	23.658,80
Frutteto	57.733,00
Agrumeto	43.016,00
Nocelleto	60.000,00
B) Parte Collinare	
Seminativo irriguo	25.994,00
Seminativo arborato irriguo	27.941,00
Seminativo asciutto	10.032,00
Seminativo arborato asciutto	20.873,00
Uliveto	22.041,00
Vigneto	24.245,10
Nocelleto	43.693,00
Bosco ceduo m.	2.336,00
Bosco ceduo ca..	3.474,00
Castagneto da frutto	13.596,00
Pascolo	2.156,00

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

Considerando l'uso effettivo dei terreni a prescindere dalla categoria catastale, si possono congruamente attribuire alle tipologie di terreni i seguenti **VALORI UNITARI MEDI DI LOCAZIONE**:

$$V_{\text{unitario medio di locazione (SEMINATIVO)}} = \frac{€20.873{,}00 x 0{,}05}{12} \sim 87{,}00 \text{ €/Ha X mese}$$

Inoltre, considerata la consistenza superficiale del terreno afferente al Lotto 4 in misura pari a complessivi:

CONSISTENZA METRICA CORTE PERIMETRALE ESTERNA AL FABBRICATO DEL LOTTO 4			
PARTICELLA 722	*12,00*		
PARTICELLA 1280	*15.640,00*		
PARTICELLA 1281	*653,00*		
PARTICELLA 1282	*91,00*		
FABBRICATO LOTTO 4	*150,00*		
CONSISTENZA METRICA CORTE PERIMETRALE ESTERNA AL FABBRICATO DEL LOTTO 4			***16.246,00 mq***

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale, si ottiene il **più probabile canone mensile dei terreni di cui al Lotto 4 esecutati.**

- **Canone Locativo Terreni (LOTTO 4) =** 87,00 (€/Ha/mese) / mq x (1,63) Ha ~**142,00 €/mese;**

Infine, considerata la consistenza superficiale del terreno afferente al Lotto 5 in misura pari a complessivi:

CONSISTENZA METRICA COMMERCIALE FABBRICATO DEL LOTTO 5			
PARTICELLA 1283	*1224*		
PARTICELLA 1284	*1425,00*		
PARTICELLA 1285	*426,00*		
PARTICELLA 1286	*454,00*		
PARTICELLA 1287	*1227,00*		
PARTICELLA 1288	*232,00*		
PARTICELLA 1289	*4067,00*		
PARTICELLA 1290	*126,00*		
FABBRICATO LOTTO 5	*300,00*		
CONSISTENZA METRICA CORTE PERIMETRALE ESTERNA AL FABBRICATO DEL LOTTO 5			***8.881,00 mq***

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale, si ottiene il **più probabile canone mensile dei terreni di cui al Lotto 5 esecutati.**

- **Canone Locativo Terreni (LOTTO 5) =** 87,00 (€/Ha/mese) / mq x (0,9) Ha ~ **78,00 €/mese;**

Tali importi possono assumersi anche con valenza di indennità di occupazione sui Lotti 4 e 5 in Montecorvino Pugliano (SA).

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

Quesito 9: ***"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione."***

Dall'**Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio Anno 1972 Numero 165 Parte II Serie A Ufficio 1, rilasciato** dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vietri sul Mare (SA) in data 18/02/2021, risulta che la **Sig.ra OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, attualmente vedova, **è stata coniugata dal 02/08/1972** con il Sig. **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS** e deceduto in data **OMISSIS**, all'epoca in regime patrimoniale di comunione dei beni. Successivamente, con **Atto di Modifica del Regime Patrimoniale del 03/12/1987**, per notaio Angelo Zinzi del distretto notarile di Cassino, **è stato modificato in regime patrimoniale di separazione dei beni** *(All.4a)*.

Dall'**Estratto per Riassunto Desunto dal Registro degli Atti di Matrimonio**, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Fisciano (SA) in data 18/02/2021, risulta che il **Sig. OMISSIS**, nato a Salerno (SA) il 06/05/1973, **è coniugato dal 24/07/2010** con la Sig.ra **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, **in regime patrimoniale di separazione dei beni** *(All.4b)*.

Relativamente a **OMISSIS** il sottoscritto C.T.U. ha reperito stato di famiglia che tuttavia non riporta il regime patrimoniale nemmeno indicato nei decreti di trasferimento e nei titoli di proprietà.
Resterà facoltà di parte debitrice eventualmente depositare agli atti della procedura ulteriori informazioni circa lo stato civile dell'esecutato per il tramite del proprio procuratore.

Per ulteriori dettagli inerenti il regime patrimoniale dei debitori esecutati si rimanda direttamente agli Allegati 4 del Volume Allegati.

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

Quesito 10: ***"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)."***

LOTTI 1-2-3

Sul complesso edilizio di cui al Fabbricato Particella 736, entro cui ricadono i LOTTI 1-2-3, insiste regime condominiale. L'amministratore condominiale è la società "**OMISSIS**" di Avv. **OMISSIS**. Nonostante la richiesta trasmessa a mezzo p.e.c. in data 22.03.2021 nonché le numerose sollecitazioni telefoniche, l'**Amministrazione Condominiale non si è reso disponibile a fornire allo scrivente C.T.U. il resoconto sulle pendenze condominiali in capo ai locali commerciali di cui ai Lotti 1-2-3**, il cui accesso avviene tuttavia da pertinenze condominiali anche di uso pubblico.

LOTTI 4 – 5

Per quanto attiene l'esistenza di oneri di natura condominiale, si ritiene opportuno evidenziare che **sui LOTTI 4 - 5 non risulta istituito alcun regime condominiale**.

Relativamente ai vincoli di altra natura si rimanda al successivo Quesito 13).

Quesito 11: ***"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni."***

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure.it, si evince che **non è presente sul cespite alcun altra procedura esecutiva né altro pignoramento diverso dalla presente E.I.107/2020**. Risultano quindi gravare sui **LOTTI 1, 2, 3, 4 e 5** le ***formalità pregiudizievoli*** riportate di seguito, in ordine cronologico crescente, unitamente agli estremi del pignoramento poggiante sul vincolo ipotecario (cif.to: All.ti 6):

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

- **All. 6b)** **Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 14.12.2005** ai numeri R.G. 35744 e R.P. 7606, contro **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** (quali terzi datori di ipoteca), a garanzia di un mutuo di €500.000,00, a favore della **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto di Notaio Claudia Petraglia Rep. 14066 del 12.12.2005;
- **All.6c)** **Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento** (su cui è incardinata la **presente E.I. 107/2020**): **Atto di Pignoramento immobiliare** del **17/06/2020**, trascritto il **29/07/2020** ai num.ri **R.G. 17787 R.P. 23049**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) e contro i debitori **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** (terzi datori di ipoteca), per la somma di **812.953,10 €**, oltre interessi e spese successive, sui Lotti 1-2-3-4-5 (All.2b);
- **All.6d)** **Iscrizione Ipoteca Giudiziale** del 13 ottobre 2020 R.G. 31918 e R.P. 3699, **a favore di OMISSIS** contro **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** (debitori) – **COMPRENDE ANCHE SU ALTRI BENI IMMOBILI OLTRE QUELLI AFFERENTI AI LOTTI DELLA PRESENTE E.I.107/2020**. Tale formalità risulta **successiva alla trascrizione del pignoramento e successiva anche alla certificazione notarile in cui non compare**.
  L'ipoteca giudiziale è stata iscritta per la somma di € 5.271.166,23 oltre interessi con riferimento all'intero compendio ipotecato.

Relativamente al **calcolo dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli** sopra riportate si procede come segue:

QUADRO GENERALE COSTI PER LE CANCELLAZIONI:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-		-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO DEI COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Da Quadro Generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente e inerente la presente Procedura Esecutiva E.I. 107/2020, sono quantificati nel prospetto di seguito riportato.

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	**€ 294,00**
Ipoteca volontaria	€ 0	€ 0	€ 35,00	**€ 35,00**

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

Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	=0,5% di € 5.283.990,23 (somma totale) = € 26.419,95	€ 59,00	€ 35,00	**€ 26.513,95**

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni: **€ 26.842,95**.

importo che il sottoscritto C.T.U., quant'anche elevato ritiene di non detrarre dai Lotti 1-2-3-4-5 in quanto l'ipoteca giudiziale che costituisce la maggiore incidenza sui costi di cancellazione aggredisce un compendio molto più vasto rispetto agli immobili ricadenti nei 5 lotti esecutati nella presente E.I.107/2020. Peraltro i costi di cancellazione potrebbero non ricadere sull'acquirente finale ma rientrare negli oneri dei creditori procedente ed intervenuto.

NOTE C.T.U. SULLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ Da confronti incrociati tra Dati Catastali, Atto di pignoramento e sua Trascrizione, Titoli di Proprietà nonché Certificazione Notarile per notaio Dott.ssa Sonia Di Marino, **il C.T.U. non ha riscontrato alcuna altra sostanziale incongruenza,** ferme restando le discrasie catastali già evidenziate al quesito 4). Peraltro la certificazione notarile richiama anche ulteriori formalità pregiudizievoli precisandone l'avvenuta decadenza delle stesse e/o la non attinenza con il compendio pignorato.

Per ulteriori dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

Quesito 12: ***"Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato."***

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale SISTER, si evince che, sono state compiute tutte le necessarie visure catastali (storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in ***Allegati N. 5-*** *DATI CATASTALI (visure catastali per immobili, e Planimetrie catastali del Lotto Unico)* qui ripetuti per comodità di lettura:

VISURE CATASTALI:

- ➢ **All.5a) Visura Storica per Immobile (LOTTO 1)**: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 1, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 74, Superficie Catastale mq 99, Rendita Catastale 1.383,48€ (LOCALE COMMERCIALE VIA FIUME CIV.68);

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

- **All.5b) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 2)</u>**: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 3, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 34, Superficie Catastale mq 38, Rendita Catastale 468,84€ (LOCALE COMMERCIALE VIA FIUME CIV.84-86);
- **All.5c) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 2)</u>**: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 2, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 40, Superficie Catastale mq 46, Rendita Catastale 747,83€ (LOCALE COMMERCIALE VIA FIUME CIV.88-90);
- **All.5d) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 3)</u>**: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 84, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 44, Superficie Catastale mq 50, Rendita Catastale 822,61€ (LOCALE COMMERCIALE VIA FIUME CIV.76-78);
- **All.5e) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 3)</u>**: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 85, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 86, Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale 1.607,83€ (LOCALE COMMERCIALE VIA FIUME CIV.80-82);
- **All.5f1) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 4)</u>**: N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 411, Categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 1, Consistenza vani 14,5 , Rendita Catastale 2.059,37 (ABITAZIONE PRINCIPALE A/7);
- **All.5f2) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 4)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1280, seminativo Cl.4, superficie 15.640,00 mq (TERRENO CIRCOSTANTE);
- **All.5f3) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 4)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1281, seminativo Cl.4, superficie 653,00 mq (TERRENO CIRCOSTANTE);
- **All.5f4) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 4)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1282, seminativo Cl.1, superficie 91,00 mq (TERRENO CIRCOSTANTE);
- **All.5f5) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 4)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 722, seminativo Cl.4, superficie 12,00 mq (TERRENO CIRCOSTANTE);.
- **All.5g1) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 5)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1283, seminativo erborato cl.2, superficie 224,00 mq;
- **All.5g2) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 5)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1284, seminativo erborato cl.2, superficie 1425,00 mq;
- **All.5g3) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 5)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1285, seminativo erborato cl.2, superficie 426,00 mq;
- **All.5g4) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 5)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1286, seminativo erborato cl.2, superficie 454,00 mq;

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

- **All.5g5) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 5)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1287, seminativo erborato cl.2, superficie 1227,00 mq;
- **All.5g6) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 5)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1288, seminativo erborato cl.2, superficie 232,00 mq;
- **All.5g7) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 5)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1289, uliveto cl.4, superficie 4067,00 mq;
- **All.5g8) <u>Visura Storica per Immobile (LOTTO 5)</u>**: N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1290, uliveto cl.4, superficie 126,00 mq;
- **All.5h) <u>Planimetria catastale (LOTTO 1)</u>**: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 1, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 74, Superficie Catastale mq 99, Rendita Catastale 1.383,48€ (LOCALE COMMERCIALE VIA FIUME CIV.68);
- **All.5i) <u>Planimetria catastale (LOTTO 2)</u>**: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 3, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 34, Superficie Catastale mq 38, Rendita Catastale 468,84€ (LOCALE COMMERCIALE VIA FIUME CIV.84-86);
- **All.5l) <u>Planimetria catastale (LOTTO 2)</u>**: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 2, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 40, Superficie Catastale mq 46, Rendita Catastale 747,83€ (LOCALE COMMERCIALE VIA FIUME CIV.88-90);
- **All.5m) <u>Planimetria catastale (LOTTO 3)</u>**: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 84, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 44, Superficie Catastale mq 50, Rendita Catastale 822,61€ (LOCALE COMMERCIALE VIA FIUME CIV.76-78);
- **All.5n) <u>Planimetria catastale (LOTTO 3)</u>**: N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 85, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 86, Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale 1.607,83€ (LOCALE COMMERCIALE VIA FIUME CIV.80-82);
- **All.5o) <u>Estratto di Mappa (LOTTI 1-2-3)</u>**: N.C.E.U. del Comune di Salerno, Foglio 36, Particella 763;
- **All.5p) <u>Estratto di Mappa (LOTTI 4-5)</u>**: N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particelle 722, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290;

Con riferimento al fabbricato di cui al Lotto 4, considerato che lo stesso fu accatastato giusta costituzione del 18.12.1983 in atti dal 30.06.1987 (n.57/1983), mancando la planimetria catastale agli atti informatizzati e non comparendo in Mappa Wegis la sagoma del fabbricato, **<u>il sottoscritto C.T.U. ha più volte reiterato richiesta di accesso agli atti cartacei del catasto senza tuttavia ottenere riscontro e disponibilità dall'archivio competente</u>**. Ciò non ha comunque impedito il prosieguo delle operazioni peritali e l'esatta individuazione del fabbricato.

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

Dagli accessi effettuati sulla piattaforma SISTER con particolare riferimento alla ***Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari*** sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori.

Tale documentazione è riportata in ***Allegati N. 6- visure ipotecarie:***

ELENCHI FORMALITA' PER IMMOBILE:

- **All.6a) Elenco sintetico delle formalità** per soggetto debitore **OMISSIS**;
- **All. 6b) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 14.12.2005** ai numeri R.G. 35744 e R.P. 7606, contro **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** (quali terzi datori di ipoteca), a garanzia di un mutuo di €500.000,00, a favore della Banca della Campania S.p.A. (Creditore Procedente) con atto di Notaio Claudia Petraglia Rep. 14066 del 12.12.2005;
- **All.6c) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento** (su cui è incardinata la **presente E.I. 107/2020**): **Atto di Pignoramento immobiliare** del **17/06/2020**, trascritto il **29/07/2020** ai num.ri **R.G. 17787 R.P. 23049**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) e contro i debitori **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** (terzi datori di ipoteca), per la somma di **812.953,10 €**, oltre interessi e spese successive, sui Lotti 1-2-3-4-5-6 (All.2b);
- **All.6d) Iscrizione Ipoteca Giudiziale** del 13 ottobre 2020 R.G. 31918 e R.P. 3699, **a favore di OMISSIS** contro **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** (debitori) – **COMPRENDE ANCHE SU ALTRI BENI IMMOBILI OLTRE QUELLI AFFERENTI AI LOTTI DELLA PRESENTE E.I.107/2020**. Tale formalità risulta **successiva alla trascrizione del pignoramento e successiva anche alla certificazione notarile in cui non compare**. L'ipoteca giudiziale è stata iscritta per la somma di € 5.271.166,23 oltre interessi con riferimento all'intero compendio ipotecato.

All'esito di un accurato controllo incrociato, **non risultano altre incongruenze sostanziali**, salvo quanto già specificato nelle note catastali al precedente *Quesito 4* sulla discrasia toponomastica e sugli identificativi non aggiornati per effetto del riordino fondiario successivo alla data del pignoramento ed altre discrasie inerenti mancanza di planimetrie e di sagome in Mappa Wegis già evidenziate per i Lotti 4 e 5 in Montecorvino Pugliano nei quesiti iniziali.

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

Quesito 13: ***"Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."***

Il fabbricato entro cui ricadono i **Lotti 1-2-3** oggetto della presente E.I.107/2020 è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia N.97/74 - Prot.61408/12590 - del 20.12.1974** (richiamata sia nell'atto di compravendita che negli elaborati tecnici per la C.I.L.A. in sanatoria del Lotto 2 – Sub 2 e 3) e successive variante con **Concessione Edilizia di Variante in Corso d'Opera del 12.05.1975 – Prot. 21566/4317**, e con **Atto N.765 del 21.12.1977 di approvazione della Commissione Edilizia con vidimazione del Sindaco del 25.01.1977**.

In **data 23.02.1977** è stata dichiarata l'**abitabilità dell'immobile con Certificato N.3 e Prot. 900**.

In **data 07.07.2016 con Prot. N.0115579** del Comune di Salerno è stata presentata al S.U.E la **C.I.L.A. in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione dei lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti nei locali di via Fiume ai civici 88 e 90**, di proprietà del Sig. **OMISSIS**, **ed ai civici 84 e 86**, di proprietà di **OMISSIS** (rispettivamente Sub 2 e Sub 3 del **LOTTO 2**). Gli interventi hanno riguardato l'abbattimento della parete divisoria fra i due locali individuati al Foglio 36, Particella 736, sub 2 e sub 3 al fine di poter locale gli immobili uniti ad un unico conduttore (attuale locale pizzeria) nonché la modifica dei servizi igienici interni. In data 10.10.2016 con Prot.0160495 è stata presentata al S.U.E. l'attestazione di conformità e di agibilità per i locali del Lotto 2 (Sub 2 e Sub 3).

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

Relativamente al **livello interrato sottoposto ai locali commerciali di piano terra (compresi il Lotto 1-2-3)**, all'esito dell'ispezione dei grafici dei titoli edilizi originari effettuata presso l'Archivio Storico del Comune di Salerno, dette volumetrie interrate risultano comparire nei grafici assentiti. Semplicemente mancano le indicazioni dei divisori interni, delle scale e delle botole di accesso nonché dei lucernari.

Il fabbricato di cui al **Lotto 4** oggetto della presente E.I.107/2020 è stato edificato in virtù di progetto edilizio approvato dalla Commissione Comunale nella seduta del 24.11.1965 (il titolo di proprietà parla di **Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Montecorvino Pugliano in data 24.11.1965**), dichiarato abitabile in data 14.10.1967 nonché accatastato giusta costituzione del 18.12.1983 in atti dal 30.06.1987 (n.57/1983) – (circostanza questa riportata anche in certificazione notarile). La commissione approvò un progetto che prevedeva la realizzazione di un villino distribuito su due livello, un piano terra ed un piano primo. Al piano terra era previsto il tinello, la cucina, il pranzo soggiorno, un ripostiglio ed una cameretta con annesso piccolo bagno, mentre al piano primo o piano sottotetto due camere da letto, di cui una matrimoniale con bagno vicino, un salottino studio ed un laboratorio attrezzato per la pittura con ripostiglio incorporato. Tale progetto, pertanto, non prevedeva nessun piano seminterrato ma solo un vano garage, situato esternamente al livello superiore del piano campagna (si rimanda agli Allegati 7).

Il titolo di proprietà del 27.02.1996 riporta in descrizione un immobile costituito da: "alcuni locali adibiti a deposito e cantina al piano interrato, da tre stanze ed accessori al piano e da quattro vani ed accessori al piano primo; con copertura a tetto", evidenziando la presenza di un ulteriore piano seminterrato adibito a locale deposito e cantina.

Lo stato dei fatti riscontrato nel sopralluogo del 12.03.2021 ha mostrato la presenza di un villino costituito da due piani fuori terra (piano terra e primo piano mansardato in buona sostanza conforme al titolo edilizio rilasciato in data 24.11.1965) nonché la presenza di due piani seminterrati non previsti nell'originario titolo edilizio. Il primo risulta adibito in parte a garage ed in parte a civile abitazione e l'altro adibito a locale cantina (si rimanda agli elaborati planimetrici digitalizzati).

Il locale terraneo adibito a deposito-cantina - in corso di costruzione - di cui al **Lotto 5** della presente E.I.107/2020 è stato edificato i virtù della Concessione Edilizia N.86/77 del 30.07.1977. Il *progetto* allegato alla licenza edilizia di cui sopra prevedeva la realizzazione di una casa colonica costituita da una cantina al piano interrato e la relativa casa di abitazione al piano terra con soprastante copertura a falde.

Lo **stato dei fatti** riscontrato nel sopralluogo C.T.U. del 12.03.2021 ha mostrato la presenza di una struttura monopiano in parte interrata (lato nord ed est con presenza di intercapedine perimetrale) con

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

pilastrata di attesta sul soprastante lastrico solare. In particolare, da una sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto con quella assentita nel titolo edilizio del "77, sembrerebbe che la parte adibita di fatto a sala prove musicale risulti conforme a quanto assentito a meno della destinazione d'uso (assentito come locale cantina), mentre la restante parte – ampliamento - adibita a N.2 box auto risulta priva di titolo abilitativo.

Nel considerare le condizioni di applicabilità o meno del percorso di regolarizzazione in virtù della legislazione sul condono edilizio (L.47/85 e s.m.i.) pur essendo i titoli edilizi originari e, dunque, i presumibili inizi delle edificazioni antecedenti al 1985, occorre valutare i numeri fattori di incertezza legati sia all'origine delle ragioni del credito, sia alle notevoli volumetrie non assentite, sia alle potenzialità edificatorie rapportate con le consistenze particellari, sia ad altri fattori minusvalenti quali il quadro fessurativo che affligge il manufatto afferente al Lotto 4, sia lo stato parzialmente grezzo del manufatto afferente al Lotto 5 e dunque alla riproposizione del titolo edilizio.
Tutti questi fattori, fermo restando che il parere ultimo sull'effettiva sanabilità mediante oblazione o alternativo ripristino dello stato dei luoghi assentito spetta agli Enti preposti per competenza (U.T.C. di Montecorvino Pugliano) porta il sottoscritto C.T.U. a ritenere congruamente, a fini puramente estimativi, di **praticare sulle volumetrie non assentite una decurtazione del 50% rispetto al valore pieno**.

Per ulteriori dettagli sui titoli edilizi si rimanda direttamente agli Allegati 7 del Volume Allegati. .

Quesito 14: ***"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise."***

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI:

LOTTI 1-2-3:

Entrando nel merito della **stima dei LOTTI 1-2-3 esecutati**, preso atto di plusvalenze e minusvalenze dei cespiti, valutate le consistenze superficiali, analizzate le caratteristiche estrinseche della zona di

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

ubicazione, considerate la posizioni, ed esaminati con accuratezza gli stati dei luoghi e considerata d'altra parte **la semi-centralità della zona rispetto all'abitato di Salerno, e d'altro canto la sua buona infrastrutturazione e sistemazione delle aree unita alla immediata prossimità della stazione della Metropolitana e della Tangenziale di Salerno**, sono stati, nella fattispecie, adottati dei **procedimenti di stima monoparametrici basati sul computo delle superficie equivalenti a cui applicare valori estrapolabili da fonti indirette** (consultazione della banche dati). Non è stato applicato il metodo indiretto (consultazione delle agenzie immobiliari) in quanto taluni cespiti risultano dismessi, taluni presentano elementi di carattere non assentito e trattandosi in taluni casi di locali commerciali con attività penalizzate dal periodo pandemico.

In tali casi le valutazioni soggettive non suffragate dalle fonti indirette potrebbero risentire di forti oscillazioni.

LOCALI COMMERCIALI

SITI ALLA VIA FIUME IN SALERNO (SA)

(FOGLIO 36 – PARTICELLA 736 – SUB 1, 2, 3, 84 e 85)

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO DI STIMA PER FONTI INDIRETTE:

Il criterio di **stima sintetico-comparativo** è stato applicato effettuando sia consultazioni di banche dati *(OMI, Bollettino immobiliare, quotazioni immobiliari*) che ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (*ricognizione delle varie agenzie immobiliari più prossime alla zona di ubicazione*).

CONSULTAZIONI BANCHE DATI *(OMI, Borsino Immobiliare, Quotazioni Metro Quadro*):

Una prima valutazione è stata effettuata dal C.T.U. mediando i valori "massimi" desumibili dai dati dell'"Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito internet *www.agenziaterritorio.it* dove la fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie, dalla rivista "Borsino Immobiliare" nonché dalla rivista "Quotazione Metro Quadro", e ciò tenendo conto delle ottime condizione di conservazione e manutenzione dell'appartamento nonché del pregio delle finiture interne dell'appartamento.

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

OMI: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: SALERNO
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA LINEA FERROVIARIA A SUD E TANGENZIALE A NORD, TORRIONE ALTO A OVEST INCLUSO SVINCOLO TANGLE MARICONDA A EST
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1400	1950	L	4,9	7,4	L

Effettuando una media tra i due valori di riferimento (minimo e massimo), si determina il seguente **Valore di Mercato Medio (O.M.I)**:

$$V_{O.M.I\,(LOTTI\ 1-2-3)} = \frac{1.400 + 1.950}{2} = 1.675{,}00\ €/m^2$$

Borsino Immobiliare

Salerno (SA)
Via Fiume, 84129 Salerno Sa, Italia

ZONA ZONA COMPRESA TRA LINEA FERROVIARIA A SUD E TANGENZIALE A NORD, TORRIONE ALTO A OVEST INCLUSO SVINCOLO TANGLE MARICONDA A EST

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.214,35	Euro 1.539,87	Euro 1.865,39

Valuta questo immobile

Andrea Ruocco Immobiliare
Salerno
Sito web

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Borsino Immobiliare)** in misura pari a:

$$V_{borsino\ immobiliare\ (LOTTI\ 1-2-3)} = 1.539{,}87\ €/m^2$$

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

Listino Quotazioni Metro Quadro

	ABITAZIONI CIVILI		ABITAZIONI TIPO ECONOMICO		ABITAZIONI SIGNORILI		BOX		MAGAZZINI DEPOSITI		NEGOZI		UFFICI	
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione
VIA CAPOBIANCO GERARDO CONO	2100	6	-	-	-	-	1500	7	-	-	1500	7	-	-
VIA CERUSO LEONARDO	-	-	-	-	-	-	1500	7	-	-	1500	7	-	-
VIA CLARCK	2200	6	-	-	-	-	1000	6	-	-	1500	7	-	-
LUNGOMARE COLOMBO CRISTOFORO	2500	7	-	-	-	-	-	-	-	-	1800	10	-	-
VIA D'AMICO CIRO	2100	6	-	-	-	-	1500	7	-	-	1500	7	-	-
VIA FIUME	2100	6	-	-	-	-	1500	7	-	-	1500	7	-	-

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Quotazioni Metro Quadro)** in misura pari a:

$$V_{quotazioni\ metro\ quadro\ (LOTTI\ 1\text{-}2\text{-}3)} = 1.500\ €/m^2$$

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse banche dati, effettuando una media dei tre valori unitari è possibile individuare il **Valore di Mercato (Banche Dati)** in euro a m² per i Lotti 1-2-3-4, in buone condizioni interne di conservazione e manutenzione, che risulta essere pari a:

$$V_{banche\ dati\ (LOTTI\ 1\text{-}2\text{-}3)} = \frac{1.675{,}00 + 1.539{,}87 + 1.500{,}00}{3} = 1.571{,}62\ €/m^2$$

Considerate le Superfici Commerciali Equivalenti, precedentemente determinate per i Lotti 1-2-3 in misura pari a:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 1			
Descrizione	**Superficie**	**Coefficiente**	**Superficie Commerciale**
Locale Commerciale	*62.00*	*1*	*62,00*
Locale Deposito Interrato	*65,75*	*0,4*	*26,30*
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA LOTTO 1			***88,30***

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 2			
Descrizione	**Superficie**	**Coefficiente**	**Superficie Commerciale**
Locale Commerciale	*82.30*	*1*	*82,30*
Locale Deposito Interrato	*37,65*	*0,4*	*15,10*
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA LOTTO 2			***97,40***

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 3			
Descrizione	**Superficie**	**Coefficiente**	**Superficie Commerciale**
Locale Commerciale	*79.25*	*1*	*79,25*
Locale Deposito Interrato	*115,20*	*0,4*	*46,10*
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA LOTTO 3			***125,35***

N.B.: i locali interrati sono stati tutti omogeneizzati al 40% ai fini della stima del valore, differenziando nella fase successiva le detrazioni e gli oneri necessari caso per caso per renderne omogeneo il livello di uso e fruibilità.

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

È possibile determinare il **Valore di Mercato dei LOTTI 1-2-3** secondo il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo:

$$V_{VALORE\ DI\ MERCATO\ (LOTTO\ 1)} = 1.571{,}62 \frac{€}{m^2} \times 88{,}30\ m^2 = 138.774{,}05\ € \sim 139.000{,}00\ €;$$

$$V_{VALORE\ DI\ MERCATO\ (LOTTO\ 2)} = 1.571{,}62 \frac{€}{m^2} \times 97{,}40\ m^2 = 153.075{,}78\ € \sim 153.000{,}00\ €;$$

$$V_{VALORE\ DI\ MERCATO\ (LOTTO\ 3)} = 1.571{,}62 \frac{€}{m^2} \times 125{,}35\ m^2 = 197.002{,}57\ € \sim 197.000{,}00\ €$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA LOTTI 1-2-3

Venendo dunque alla formazione dei Valori a Base d'Asta, tenendo conto dei costi per la definizione della pratiche delle procedure DOCFA di aggiornamento delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi assentiti, della necessità di occludere il varco di intercomunicazione degli interrati e procedendo al riassetto delle reti tecnologiche nonché alla necessità di pulizia e smaltimento dei materiali di risulta prevalentemente di natura edile, lo scrivente C.T.U. considera le seguenti detrazioni per ciascun lotto e nel caso del Lotto 2 le aggiunte che potrebbero scaturire da una maggiore disponibilità dehors complementare peraltro all'attività commerciale attualmente in essere per tale lotto.

DETRAZIONI LOTTO 1: **- €4.000,00** per un primo adeguamento impiantistico, la revisione delle reti tecnologiche ed il contributo all'interclusione del varco di intercomunicazione al piano interrato.

AGGIUNTE E DETRAZIONI LOTTO 2: **- €8.000,00** per la revisione delle reti tecnologiche ed il contributo all'interclusione del varco di intercomunicazione al piano interrato, il perfezionamento della intercomunicazione piano terra -piano interrato nonché il relativo titolo edilizio e l'aggiornamento planimetrico catastale. Successivo incremento del **+5%** legato alla plusvalenza del potenziale spazio dehors.

DETRAZIONI LOTTO 3: **- €25.000,00** per lo sgombero, pulizia e rifunzionalizzazione dell'interrato attualmente non agibile, per gli oneri di riaggiornamento planimetrico catastale (fusione Sub 84 e Sub 85) supportato da eventuale CILA in sanatoria.

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

Pertanto, **sulla base dei valori di mercato e tenuto conto delle aggiunte e detrazioni di cui sopra si perviene ai seguenti Valori Base d'Asta**:

$$V_{BASE\ D'ASTA(LOTTO\ 1)} = 139.000\ € - 4.000\ € = €135.000,00$$

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 1)*: 135.000,00 €

(centotrentacinquemila/00 €)

$$V_{BASE\ D'ASTA(LOTTO\ 2)} = (153.000\ € - 8.000\ €) \times 1,05 \sim €152.000,00$$

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 2)*: 152.000,00 €

(centocinquantaduemila/00 €)

$$V_{BASE\ D'ASTA(LOTTO\ 3)} = (197.000\ € - 25.000\ €) = €172.000,00$$

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 2)*: 172.000,00 €

(centosettantaduemila/00 €)

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

LOTTI 4-5:

Entrando nel merito della **stima dei LOTTI 4-5 esecutati**, preso atto di plusvalenze e minusvalenze dei cespiti, valutate le consistenze superficiali, analizzate le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione, considerate la posizioni, ed esaminati con accuratezza gli stati dei luoghi e considerata d'altra parte **la perifericità della zona rispetto all'abitato di Montecorvino Pugliano,** è stato adottato un **procedimento di stima per fonti indirette** (consultazione della banche dati e V.A.M.).

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO

(FOGLIO 3: PARTICELLE 411, 1280, 1281, 1282 e 722 – LOTTO 4)

APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO CON LOCALE IN COSTRUZIONE

(FOGLIO 3: PARTICELLE 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289 e 1290 – LOTTO 5)

SITI ALLA VIA FONTANA VECCHIA IN MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO DI STIMA PER FONTI INDIRETTE:

Il criterio di **stima sintetico-comparativo** è stato applicato effettuando sia consultazioni di banche dati *(OMI, Bollettino immobiliare, quotazioni immobiliari*) che ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (*ricognizione delle varie agenzie immobiliari più prossime alla zona di ubicazione*).

CONSULTAZIONI BANCHE DATI *(OMI, Borsino Immobiliare, Quotazioni Metro Quadro*):

Una prima valutazione è stata effettuata dal C.T.U. mediando i valori "massimi" desumibili dai dati dell'"Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito internet *www.agenziaterritorio.it* dove la fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie, dalla rivista "Borsino Immobiliare" nonché dalla rivista "Quotazione Metro Quadro", e ciò tenendo conto delle ottime condizione di conservazione e manutenzione dell'appartamento nonché del pregio delle finiture interne dell'appartamento.

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

OMI: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: MONTECORVINO PUGLIANO
Fascia/zona: Suburbana/SANTA TECLA - CASTELPAGANO - GALLARA - MUNICIPIO
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	970	L	2,4	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	860	L	2	2,7	L
Box	NORMALE	405	510	L	1,6	2	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1100	L	2,5	3,5	L

Effettuando una media tra i due valori di riferimento (minimo e massimo), si determina il seguente **Valore di Mercato Medio (O.M.I)**:

$$V_{O.M.I(LOTTO\ 4-VILLA)} = \frac{780+1.100}{2} = 940{,}00\ €/m^2;$$

$$V_{O.M.I(LOTTO\ 4-APPARTAMENTO)} = \frac{650+970}{2} = 810{,}00\ €/m^2;$$

$$V_{O.M.I(LOTTO\ 4\ E5-BOX\ AUTO)} = \frac{405+510}{2} = 457{,}50\ €/m^2;$$

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: MONTECORVINO PUGLIANO
Fascia/zona: Suburbana/SANTA TECLA - CASTELPAGANO - GALLARA - MUNICIPIO
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	380	480	L	2,2	3	L

Effettuando una media tra i due valori di riferimento (minimo e massimo), si determina il seguente **Valore di Mercato Medio (O.M.I)**:

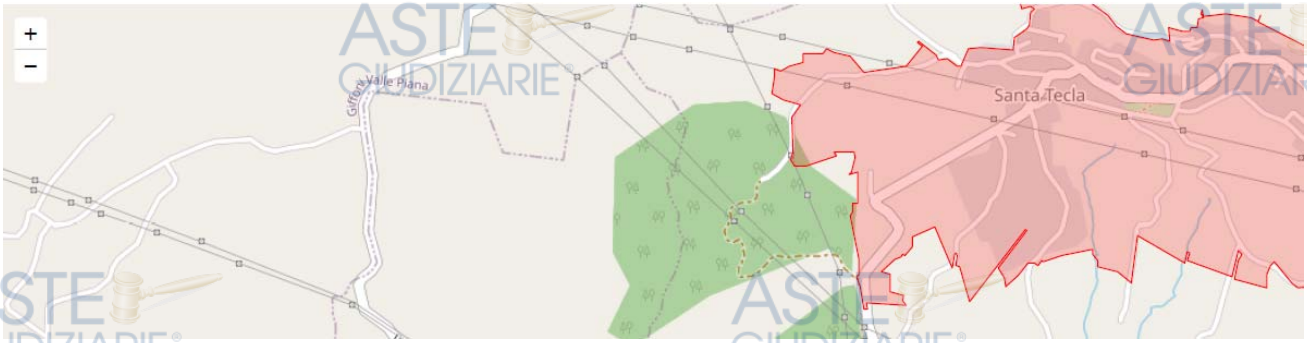
$$V_{O.M.I(LOTTO\ 4\ \ CANTINA)} = \frac{380+480}{2} = 430{,}00\ €/m^2;$$

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

Borsino Immobiliare

Montecorvino Pugliano (SA)
Santa Tecla, Montecorvino Pugliano, Campania, Italia

ZONA SANTA TECLA CASTELPAGANO GALLARA MUNICIPIO



Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 636,93	Euro 826,16	Euro 1.015,39

Valuta questo immobile

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 304,74	Euro 362,62	Euro 420,49

Valuta questo immobile

Laboratori

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 256,90	Euro 359,66	Euro 462,42

Valuta questo immobile

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Borsino Immobiliare)** in misura pari a:

$$V_{borsino\ immobiliare\ (LOTTO\ 4-VILLA)} = 826{,}16\ €/m^2;$$

$$V_{borsino\ immobiliare\ (LOTTO\ 4-APPARTAMENTO)} = 636{,}16\ €/m^2;$$

$$V_{borsino\ immobiliare\ (LOTTO\ 4\ E\ 5-BOX\ AUTO)} = 362{,}62\ €/m^2;$$

$$V_{borsino\ immobiliare\ (LOTTO\ 4-CANTINA)} = 359{,}66\ €/m^2;$$

$$V_{borsino\ immobiliare\ (LOTTO\ 5-SALA\ PROVE\ MUSICALI)} = 462{,}42\ €/m^2$$ *(valore massimo considerate le dotazioni impiantistiche e il buono stato manutentivo).*

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

Listino Quotazioni Metro Quadro

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
MONTECORVINO PUGLIANO										
CENTRALE - CENTRO STORICO PUGLIANO - MUNICIPIO - P.ZZA D'AIUTOLO - V.SORBO - V.TRIESTE - V.CALABRITTO - V.S.MATTEO - V.A.GRECO										
Valore € / mq Vendita	550	500		600	300		550			
Valore € / mq Locazione	2	1,5		1,5	1		2,5			
SUBURBANA - ZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE PAGLIARONE - BIVIO PRATOLE										
Valore € / mq Vendita	1100	900		1000	450		900			
Valore € / mq Locazione	3,5	3		3	2,5		4,5			
SUBURBANA - SANTA TECLA - CASTELPAGANO - GALLARA										
Valore € / mq Vendita	550	500		550	300		500			
Valore € / mq Locazione	2,5	2		2	1		2			
SUBURBANA - SAN VITO - V.MACCHIA MORESE - V.C.COLOMBO										
Valore € / mq Vendita	800	600		800	350		600			
Valore € / mq Locazione	3	2		3	1		2,5			
EXTRAURBANA - RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE										
Valore € / mq Vendita	400	400		600	250		450			
Valore € / mq Locazione	1	1		2	1		1,5			

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Quotazioni Metro Quadro)** in misura pari a:

$$V_{quotazioni\ metro\ quadro\ (LOTTO\ 4-VILLA)} = 550{,}00\ €/m^2;$$

$$V_{quotazioni\ metro\ quadro\ (LOTTO\ 4-APPARTAMENTO)} = 500{,}00\ €/m^2;$$

$$V_{quotazioni\ metro\ quadro\ (LOTTO\ 4\ E\ 5-BOX\ AUTO)} = 300{,}00\ €/m^2;$$

$$V_{quotazioni\ metro\ quadro\ (LOTTO\ 4-CANTINA)} = 300{,}00\ €/m^2;$$

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse banche dati, effettuando una media dei tre valori unitari è possibile individuare il **Valore di Mercato (Banche Dati)** in euro a m² per i Lotto 4 e 5, in buone condizioni interne di conservazione e manutenzione, che risulta essere pari a:

$$V_{banche\ dati\ (LOTTO\ 4-VILLA)} = \frac{940{,}00+626{,}16+650{,}00}{3} = 772{,}05\ €/m^2;$$

$$V_{banche\ dati\ (LOTTO\ 4-APPARTAMENTO)} = \frac{810{,}00+636{,}16+500{,}00}{3} = 648{,}72\ €/m^2;$$

$$V_{banche\ dati\ (LOTTO\ 4\ E\ 5-BOX\ AUTO)} = \frac{467{,}50+352{,}62+304{,}00}{3} = 373{,}37\ €/m^2;$$

$$V_{banche\ dati\ (LOTTO\ 4-CANTINA)} = \frac{420{,}00+359{,}66+310{,}00}{3} = 363{,}22\ €/m^2;$$

$$V_{banche\ dati\ (LOTTO\ 5-SALA\ PROVE\ MUSICALI)} = 462{,}42\ €/m^2.$$

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

In relazione alle corti esterne dei rispetti Lotti 4 e 5, il valore unitario di mercato è stato determinato con riferimento ai **Valori Fondiari Medi Unitari Anno 2020**:

Zona n°2 - Valle dell'Irno e del Picentino - Comprende i Comuni di Baronissi, Calvanico, Castiglione dei Genovesi, Fisciano, Giffoni Sei Casali, Giffoni Valle Piana, Mercato San Severino, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Pellezzano, Salerno, San Cipriano Picentino e San Mango Piemonte.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
A) Parte Piana e Pianeggiante	
Seminativo irriguo	58.739,00
Seminativo arborato irriguo	60.311,00
Vigneto	23.658,80
Frutteto	57.733,00
Agrumeto	43.016,00
Nocelleto	60.000,00
B) Parte Collinare	
Seminativo irriguo	25.994,00
Seminativo arborato irriguo	27.941,00
Seminativo asciutto	10.032,00
Seminativo arborato asciutto	20.873,00
Uliveto	22.041,00
Vigneto	24.245,10
Nocelleto	43.693,00
Bosco ceduo m.	2.336,00
Bosco ceduo ca..	3.474,00
Castagneto da frutto	13.596,00
Pascolo	2.156,00

Considerando l'uso effettivo dei terreni a prescindere dalla categoria catastale, si possono congruamente attribuire alle tipologie di terreni i seguenti **VALORI UNITARI MEDI DI VENDITA**:

$$V_{\text{unitario medio (SEMINATIVO)}} = 20.873{,}00\ €/Ha = 2{,}10\ €/m^2$$

Considerate le Superfici Commerciali Equivalenti e le estensioni terriere precedentemente determinate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 4			
Descrizione	**Superficie**	**Coefficiente**	**Superficie Commerciale**
Locale Cantina (Piano Secondo Seminterrato)	*51.66*	*0,4*	*20,65*
Appartamento per Civile Abitazione (Piano Primo Seminterrato)	*102,90*	*1*	*102,90*
Box Auto (Piano Primo Seminterrato comunicante con il Piano Terra)	*37,00*	*0,6*	*22,20*
Box Auto/Locale Deposito		*0,6*	*24,95*

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

(Piano Primo Seminterrato con accesso indipendente)	*41,55*		
Appartamento per Civile Abitazione (Piano Terra	*132,75*	*1*	*132,75*
Balconata Esterna (Piano Terra)	*52,40*	*0,4*	*20,95*
Appartamento per Civile Abitazione (Piano Mansardat0)	*116,60*	*1*	*116,60*
Terrazzi Esterni (Piano Mansardato)	*21,45 + 11,00 + 11,00 + 6,20 = 49,65 mq*	*0,4*	*19,85*
CONSISTENZA METRICA COMMERCIALE FABBRICATO DEL LOTTO 4			***460,85 mq***
CONSISTENZA METRICA CORTE PERIMETRALE ESTERNA AL FABBRICATO DEL LOTTO 4			
PARTICELLA 722	*12,00*		
PARTICELLA 1280	*15.640,00*		
PARTICELLA 1281	*653,00*		
PARTICELLA 1282	*91,00*		
FABBRICATO LOTTO 4	*150,00*		
CONSISTENZA METRICA CORTE PERIMETRALE ESTERNA AL FABBRICATO DEL LOTTO 4			***16.246,00 mq***

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO 5			
Descrizione	**Superficie**	**Coefficiente**	**Superficie Commerciale**
Sala Prove Musicali (Piano Seminterrato)	*147,65*	*1*	*147,65*
Box Auto 1 (Piano Seminterrato)	*74,10*	*0,6*	*44,45*
Box Auto 2 (Piano Seminterrato)	*74,10*	*0,6*	*44,45*
Lastrico Solare	*391,75*	*0,2*	*78,35*
CONSISTENZA METRICA COMMERCIALE FABBRICATO DEL LOTTO 5			***314,90 mq***
CONSISTENZA METRICA COMMERCIALE FABBRICATO DEL LOTTO 5			
PARTICELLA 1283	*1224*		
PARTICELLA 1284	*1425,00*		
PARTICELLA 1285	*426,00*		
PARTICELLA 1286	*454,00*		
PARTICELLA 1287	*1227,00*		
PARTICELLA 1288	*232,00*		
PARTICELLA 1289	*4067,00*		
PARTICELLA 1290	*126,00*		
FABBRICATO LOTTO 5	*300,00*		
CONSISTENZA METRICA CORTE PERIMETRALE ESTERNA AL FABBRICATO DEL LOTTO 5			***8.881,00 mq***

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

È possibile determinare il **Valore di Mercato dei LOTTI 4-5** secondo il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo:

$$V_{VALORE\ DI\ MERCATO\ (LOTTO\ 4-VILLA)} = (132{,}75 + 20{,}95 + 116{,}60 + 19{,}85)m^2 \times 772{,}05\frac{€}{m^2} \sim 224.000{,}00\ €/m^2$$

;

$$V_{VALORE\ DI\ MERCATO\ (LOTTO\ 4-CANTINA)} = (102{,}90)m^2 \times 648{,}72\frac{€}{m^2} \sim 66.750{,}00\ €/m^2;$$

$$V_{VALORE\ DI\ MERCATO\ (LOTTO\ 4-CANTINA)} = (51{,}66)m^2 \times 363{,}22\frac{€}{m^2} \sim 18.750{,}00\ €/m^2;$$

$$V_{VALORE\ DI\ MERCATO\ (LOTTO\ 4-BOX\ AUTO/DEPOSITO)} = (37{,}00 + 41{,}55)m^2 \times 373{,}37\frac{€}{m^2} \sim 29.350{,}00\ €/m^2$$

;

$$V_{VALORE\ DI\ MERCATO\ (LOTTO\ 4-CORTE\ ESTERNA/TERRENI)} = (16.246{,}00)m^2 \times 2{,}10\frac{€}{m^2} \sim 34.100{,}00\ €/m^2$$

;

VALORE DI MERCATO LOTTO 4: 372.950,00 €

$$V_{VALORE\ DI\ MERCATO\ (LOTTO\ 5-SALA\ PROVE+LASTICO\ SOLARE\ CORRISPONDENTE)} = (147{,}65 + 39{,}175)\ m^2 \times 462{,}42\frac{€}{m^2} \sim 86.000{,}00\ €/m^2$$

;

$$V_{VALORE\ DI\ MERCATO\ (LOTTO\ 5-BOX\ AUTO+LASTICO\ SOLARE\ CORRISPONDENTE)} = (44{,}45 + 44{,}45 + 39{,}175)m^2 \times 373{,}37\frac{€}{m^2} \sim 47.800{,}00\ €/m^2$$

;

$$V_{VALORE\ DI\ MERCATO\ (LOTTO\ 5-CORTE\ ESTERNA/TERRENI)} = (8.881{,}00)m^2 \times 2{,}10\frac{€}{m^2} \sim 18.650{,}00\ €/m^2$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA LOTTI 4-5

Venendo dunque alla formazione dei Valori a Base d'Asta, tenendo conto delle porzioni non assentite dei manufatti sia insistenti sul Lotto 4 che sul Lotto 5 nonché del quadro fessurati che affligge in particolare il Lotto 4, avendo già invece in precedenza contemperato con l'omogeneizzazione dei lastrici le plusvalenze derivanti dalle potenzialità di completamento delle parti al grezzo assentite, il sottoscritto C.T.U. ritiene, nella formazione a base d'asta, di praticare l'abbattimento del 50% limitandolo al valore delle porzioni dei manufatti non assentite e/o afflitte da fessurazioni per fenomeni franosi, in quanto

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

non ravvede significativi detrazioni sul valore dei terreni peraltro prossimo al valore fondiario medio della regione agraria di pertinenza, né sulle porzioni di manufatto assentito che presentano solo lievi discrasie in termini di destinazione d'uso e lievi incidenze in termini di accatastamento planimetrico ed immissione in mappa.

Praticando alle detrazioni come sopra descritto si perviene ai seguenti Valori a Base d'Asta:

$V_{BASE\ D'ASTA(LOTTO\ 4)}$
$= 224.000\ € \times 0,5\ (presenza\ quadro\ fessurativo)$
$+ (66.750 + 18.750$
$+ 29.350) \times 0,5\ (presenza\ quadro\ fessurativo\ e\ mancanza\ di\ titoli\ abilitativi) + 34.100$
$= €203.525,00$

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 4)*: 203.000,00 €

(duecentotremila/00 €)

$V_{BASE\ D'ASTA(LOTTO\ 5)}$
$= 86.000\ € - 5.000\ (accatastamento\ e\ cambio\ di\ destinazione\ d'uso)$
$+ 47.800 \times 0,5\ (mancanza\ di\ titoli\ abilitativi) + 18.650 = €123.550,00$

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 5)*: 123.000,00 €

(centoventitremila/00 €)

Quesito 15: ***"Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato."***

All'esito dei sopralluoghi effettuati in data 05/03/2021 (Lotti 1-2-3 in Salerno) e 12/03/2021 (Lotti 4-5 in Montecorvino Pugliano) si rappresenta quanto segue:

- all'**interno del Lotto 1** risultano presenti modesti quantitativi di materiale di risulta essendo tale cespite in stato di momentaneo disuso. I costi ridotti di smaltimento sono stati contemperati nella formazione del prezzo base di vendita di tale lotto per il tramite di opportune detrazioni dal valore di mercato;

- all'**interno del Lotto 2** risultano presenti attrezzature di proprietà del locatario il cui valore si demanda a specifico inventario che lo stesso ha facoltà di produrre agli atti del procedimento;

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

- all'**interno del Lotto 3** risultano presenti beni mobili attrezzature di proprietà del locatario il cui valore si demanda a specifico inventario che lo stesso ha facoltà di produrre agli atti del procedimento. Inoltre risultano presenti ingenti quantitativi di materiali di risulta accantonati nel locale deposito interrato dei cui costi sono stati contemperati nella formazione del prezzo base di vendita di tale lotto per il tramite di opportune detrazioni dal valore di mercato;

- all'**interno del manufatto afferente al Lotto 4** risultano presenti beni mobili (con particolare riferimento a strumentazione musicale) e materiali di arredo di proprietà dei nuclei familiari dei debitori presumibilmente interessati alla loro conservazione, i cui costi di trasloco, pertanto, non sono stati detratti nella formazione a base di vendita, e per il cui valore si demanda a specifico inventario che gli stessi hanno facoltà di produrre agli atti del procedimento;

- all'**interno del manufatto afferente al Lotto 5** risultano presenti beni mobili (con particolare riferimento a strumentazione musicale e apparecchiature di registrazione) e materiali di arredo di proprietà dei nuclei familiari dei debitori presumibilmente interessati alla loro conservazione, i cui costi di trasloco, pertanto, non sono stati detratti nella formazione a base di vendita, e per il cui valore si demanda a specifico inventario che gli stessi hanno facoltà di produrre agli atti del procedimento.

Sui terreni afferenti ai Lotti 4 e 5 non insistono né manufatti né significative quantità di beni mobili ne tantomeno rifiuti e materiali di risulta che risultano visibili.

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

Quesito 16: *"Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o* ***descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft.***
Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. *La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato."*

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

IDENTIFICAZIONE LOTTI E.I.107/2020):

LOTTO UNO (E.I. 107/2020):

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno e relativo interrato (Sub 1)**, ubicato in via Fiume N.68 (invero attualmente civico 92-94-96) del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, momentaneamente in disuso, è composto da open space e da un locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 62,00 mq ed altezza utile di 4,00 m. Inoltre risulta presente un locale deposito al piano interrato di superficie pari a circa 65,75 mq ed altezza utile di 1,80 m. Tale locale deposito risulta collegato, ovvero intercomunicante per il tramite di un varco munito di cancellata a battente, ad altro locale deposito, di superficie pari a circa 37,65 mq ed altezza utile di 1,80 m, non riportato nella planimetria catastale del Sub 1 situato al di sotto dell'unità immobiliare contraddistinta con il Sub 2 (afferente al Lotto 2), all'interno della quale non risulta presente all'attualità nessuna botola per l'accesso verticale. Tale volumetria è indicata come box 10 in planimetria catastale. L'ampliamento se inteso quale accessione e pertinenza potrebbe essere accorpato - salvo diritti di terzi - nel Lotto 1 sulla scorta del quadro D della nota della trascrizione del pignoramento, peraltro evidenziata anche nella certificazione notarile, in base alla quale il pignoramento si intende normalmente esteso anche ai miglioramenti ed alle costituzioni di pertinenze ed altri accessioni degli immobili esecutati, tenendo conto anche di operazioni di frazionamento e fusioni.

Diversamente poiché tale ampliamento risulta posizionato lungo la verticale del Sub 2 (afferente al Lotto 2) sarebbe conveniente intercludere il varco di intercomunicazione ed eventualmente perfezionare l'apertura di un varco di intercomunicazione in verticale, esistendo peraltro già una scala predisposta, accorpando quindi tale volumetria accessoria al soprastante Sub 2.
Poiché tale volumetria risulta allo stato attuale anche asservita al passaggio di linee impiantistiche che potrebbero risultare a servizio di unità immobiliari diverse dal Lotto 1 e di natura privata e/o condominiale si rende necessario lo spostamento degli attuali impianti a servizio dei locali relativi

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

al Lotto 2. La volumetria degli interrati trova comunque riscontro negli elaborati dei titoli edilizi originari differenti dall'attualità solo per taluni dettagli (suddivisione degli interrati, scale di accesso, lucernari, etc.). Al fine di separare gli interrati per corrispondenza verticale pertinenziale potrebbe rendersi necessaria l'interclusione del varco di intercomunicazione unitamente allo spostamento della suddetta impiantistica presente.
In definitiva comunque sia lo stato grezzo sia il carattere interrato della volumetria in oggetto incide in maniera ridotta sui fattori estimativi e risulta importante maggiormente per una corretta tutela delle reti tecnologiche da esse ospitate.

Il LOTTO 1 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 1*** *(P.T. – S1), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 74, , Superficie Catastale mq 99, Rendita Catastale 1.383,48€.*

LOTTO DUE (E.I. 107/2020):

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno (Sub 2)**, ubicato in via Fiume N.88-90 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso pizzeria, è composto da un locale cucina e da un open space commerciale per una superficie commerciale pari a circa 45,60 mq ed altezza utile di 4,00 m. Lo stesso risulta intercomunicante – a piano terra - con il Sub 3 afferente allo stesso lotto e di seguito descritto. Detta intercomunicazione è recepita in planimetria catastale la quale non riporta nessun locale interrato. Ai fini funzionali delle reti tecnologiche sottoposte, tuttavia, si ritiene eventualmente perseguibile l'ipotesi di separare la porzione di interrato in corrispondenza verticale con il Lotto 2 eventualmente assegnandola a tale lotto e separandola dal Lotto 1 (con la quale attualmente intercomunica) come già illustrato nella precedente descrizione del Lotto 1 stesso.

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno (Sub 3)**, ubicato in via Fiume N.84-86 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso pizzeria – stesso proprietario terzo rispetto ai debitori, è composto da open space commerciale, locali deposito e servizi igienici tutti al livello terraneo per una superficie commerciale pari a circa 38,20 mq ed altezza utile di 4,00 m. Detto Sub 3 risulta intercomunicante – a piano terra - con il Sub 2 e pur avendo diversa provenienza e diverso regime di proprietà debitoria rispetto al Sub 2 è stato accorpato ai tali subalterni in un unico lotto (Lotto 2).

Il LOTTO 2 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 2*** *(P.T.), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 40, , Superficie Catastale mq 46, Rendita Catastale 747,83€.*

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

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 3*** *(P.T.), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 34, , Superficie Catastale mq 38, Rendita Catastale 468,84€.*

LOTTO TRE (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terra (Sub 84)**, ubicato in via Fiume N.76-78 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso sala giochi, è composto da open space e locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 38,90 mq ed altezza utile di 4,00 m. Il suddetto subalterno risulta attualmente collegato con il Sub 85 (afferente allo stesso Lotto 2) per il tramite di un varco di intercomunicazione (vano porta).

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno e relativo interrato (Sub 85)**, ubicato in via Fiume N.80-82 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso sala giochi – stesso proprietario terzo rispetto ai debitori, è composto da open space e locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 39,70 mq ed altezza utile di 4,00 m, nonché da un locale deposito al piano interrato di superficie pari 115,20 ed altezza utile di 1,80 m, che si estende anche al di sotto dell'unità immobiliare identificata con il Sub 84 e Sub 3 (attualmente impraticabile per la presenza di ingenti quantità di rifiuti provenienti da attività di demolizione e ricostruzione).

Il LOTTO 3 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 84****, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 44, Superficie Catastale mq 50, Rendita Catastale 822,61€;*
- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 85****, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 86, , Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale 1.607,83€.*

Note catastali inerenti la procedura esecutiva – LOTTO 1-2-3:

- I dati catastali dei lotti 1-2-3 coincidono con i dati riportati nel Pignoramento e nella sua Nota di Trascrizione.
- Sui lotti non insiste alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.107/2020 né altro pignoramento.
- La mappa catastale Wegis riporta correttamente l'identificativo della Particella 763 con la sagoma del fabbricato indicata in mappa stessa entro cui ricadono i Lotti 1-2-3.

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

- Le unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 36 Particella 763 Sub. 84 e 85 derivano, giusta frazionamento e fusione del 8 marzo 2013 - Protocollo n. SA0079569 in atti dal 8 marzo 2013 (n. 11410.1/2013), dalla soppressione delle unità già identificate all'N.C.E.U. Foglio 36 Particella 763 Sub. 4 e 5.
- L'unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 36 Particella 763 Sub. 1 è stata oggetto di variazione per aggiornamento planimetrico del 27 settembre 2016 protocollo n. SA0293882 in atti dal 27 settembre 2016 (n. 148168.1/2016).
- L'unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 36 Particella 763 Sub. 2 è stata oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 11 luglio 2016 protocollo n. SA0221383 in atti dal 12 luglio 2016 (n. 108627.1/2016) che ne ha variato la consistenza da mq. 53 a mq. 40.
- L'unità immobiliare N.C.E.U. Foglio 36 Particella 763 Sub. 3 è stata oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 11 luglio 2016 protocollo n. SA0221381 in atti dal 12 luglio 2016 (n. 108624.1/2016) che ne ha variato la consistenza da mq. 30 a mq. 34.
- Le planimetrie catastali dei Lotti 1-2-3 se confrontate con lo stato affettivo dei luoghi presentano talune difformità legate a:
    3. AMPLIAMENTO GIA' DESCRITTO DEL SEMINTERRATO AFFERENTE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL SUB 1 (LOTTO 1) CHE SI ESTENDE AL DI SOTTO DEL SUB 2 AFFERENTE AL LOTTO 2. TALE AMPLIAMENTO AD OGGI NON RISULTA INTERCOMUNICANTE CON IL SOPRASTANTE SUB 2 SEPPUR RISULTANDO PRESENTE UNA SCALA METALLICA PREDISPOSTA. DA CUI LA POSSIBILITA' DI ACCORPAMENTO DELLA SUDDETTA VOLUMETRIA CON IL SOVRASTANTE PIANO TERRA DEL LOTTO 2, FERMA RESTANDO L'EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DELLA STESSA;
    4. VARCO DI INTERCOMUNICAZIONE TRA I SUB 84 E 85 AFFERENTI ENTRAMBI AL LOTTO 3;
- Tali difformità sono state contemperate nella formazione dei prezzi base di vendita per il tramite di opportune detrazioni dai valori di mercato legate a pratiche di riaggiornamento planimetrico catastale.

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

LOTTO QUATTRO (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **fabbricato per civile abitazione,** ubicato in via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), con accesso da strada carrabile interpoderale con accesso carrabile indipendente, composto da locali adibiti a deposito e cantina ai piani seminterrati, da tre stanze ed accessori al piano terra e da quattro vani ed accessori al piano primo, **con annesso appezzamento di terreno agricolo che circonda il fabbricato della superficie catastale complessiva di ettari 1 are 63 e centiare 96**. I due livelli sottostanti il piano terreno (N.2 seminterrati) risultano non assentiti e l'intero fabbricato è soggetto a quadro fessurativo per effetto dei fenomeni franosi quiescenti che interessano tutta la zona Santa Tecla di Montecorvino Pugliano.

Il LOTTO 4 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 411, Categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 1, Consistenza vani 14,5 , Rendita Catastale 2.059,37;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1280, seminativo Cl.4, superficie 15.640,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1281, seminativo Cl.4, superficie 653,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1282, seminativo Cl.1, superficie 91,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 722, seminativo Cl.4, superficie 12,00 mq.*

LOTTO CINQUE (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **appezzamento di terreno agricolo di una superficie catastale di are 91 e centiare 81,** ubicato in via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), denominato "Seura" e accessibile a mezzo strada carrabile interpoderale, **con entrostante locale terraneo/seminterrato adibito a sala prove ad uso privato nonché a box auto**. Il locale terraneo è assentito come locale deposito, pur essendo adibito ad altro uso e nell'ambito della volumetria esistente risultano compresi n.2 box non assentiti. Al di sopra del livello terraneo risulta spiccare una pilastrata di sopraelevazione in stato grezzo priva di copertura di cui una parte rientra nelle previsioni del titolo edilizio originario (realizzazione di un superiore piano terra adibito a civile abitazione).

Il LOTTO 5 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1283, seminativo erborato cl.2, superficie 224,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1284, seminativo erborato cl.2, superficie 1425,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1285, seminativo erborato cl.2, superficie 426,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1286, seminativo erborato cl.2, superficie 454,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1287, seminativo erborato cl.2, superficie 1227,00 mq;*

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

- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1288, seminativo erborato cl.2, superficie 232,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1289, uliveto cl.4, superficie 4067,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1290, uliveto cl.4, superficie 126,00 mq.*

Note catastali inerenti la procedura esecutiva – LOTTO 4-5:

- I dati catastali dei lotti 4-5 non coincidono con i dati riportati nel Pignoramento e nella sua Nota di Trascrizione, in quanto **i terreni già identificati nel pignoramento con il Foglio 3 Particelle 411, 503 e 504 del Catasto Terreni sono stati soppressi a seguito di riordino fondiario del 17 luglio 2020**, successivo alla notifica del pignoramento stesso avvenuta in data 17 giugno 2020, come rilevabile dalle visure catastali storiche (riordino dipende da istanza N.108347/20 e si riferisce al mod. 8 Prot. 205399/95). Tale circostanza è peraltro contenuta in certificazione notarile a firma del Notaio Frediani. Il sottoscritto C.T.U. ha configurato i Lotti con gli attuali identificativi che trovano peraltro rispondenza in Mappa Wegis come pure rispondenza trova la verifica delle congruenze particellari;
- Le visure storiche per immobile non riportano la corretta intestazione catastale (non risultano aggiornate). Anche tale aspetto di mancata voltura trova spazio in certificazione notarile per Notaio Frediani ed è stato già trattato ai quesiti precedenti, relativamente al carattere di non probatorietà circa il diritto di proprietà in capo ai debitori che trova ampio assenso dalla continuità delle trascrizioni ivi comprese successioni ed accettazioni di eredità;
- Le planimetria catastali dei manufatti insistenti sui Lotti 4 e 5 non risultano presenti agli atti informatizzati del catasto. Peraltro il manufatto insistente sul Lotto 5 è da ritenersi ancora in stato grezzo e non risulta censito al catasto fabbricati, mentre del manufatto insistente sul Lotto 4 esiste visura storica ai fabbricati ma non risulta la planimetria agli atti informatizzati. Entrambe le sagome dei fabbricati non risultano riportate in Mappa Wegis, circostanza questa già rimarcata in certificazione notarile per Notaio Frediani. Considerando anche gli aspetti di difformità già accennati nella configurazione dei lotti, il sottoscritto C.T.U. ha pertanto contemperato tali fattori di minusvalenza per il tramite di opportune detrazioni legate a oneri di accatastamento (procedure DOCFA, tipi mappali, etc.), oltre ad oneri legati al conseguimento di eventuali titoli edilizi in sanatoria e/o in alternativa a quelli legati alla rimozione degli abusi presenti.
- L'immobile identificato al N.C.E.U. con il Foglio 3 Particella 411 – **ABITAZIONE DEL LOTTO 4** - è stato accatastato giusta costituzione del 18 dicembre 1983 in atti dal 30 giugno 1987 (n. 57/1983);

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

- Il fabbricato N.C.E.U. Foglio 3 Particella 411 insiste attualmente sull'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 1281 e non risulta rappresentato sull'estratto di mappa catastale informatizzato.
- Gli immobili identificati al N.C.T. con il Foglio 3 Particelle 1280, 1281 e 1282 – **CORTE ESTERNA LOTTO 4** - derivano, giusta riordino fondiario del 17 luglio 2020 - Protocollo N.SA0108417 in atti dal 17 luglio 2020 definiz. t. f. s. a mod.8 prot. 205399/95 ist.108347/20 (n. 967.1/2020), dalla soppressione dell'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 411 di mq 16384;
- Il fabbricato in parte allo stato grezzo ed assentito come deposito – **LOTTO 5** - non risulta accatastato al N.C.E.U. ed insiste sul terreno identificato al N.C.T. Foglio 3 Particella 1285 e, di fatto, non risulta rappresentato sull'estratto di mappa catastale informatizzato.
- Gli immobili identificati al N.C.T. con il Foglio 3 Particelle 1283, 1284, 1285, 1286, 1287 e 1288 – **CORTE ESTERNA LOTTO 5** - derivano, giusta riordino fondiario del 17 luglio 2020 - Protocollo n. SA0108429 in atti dal 17 luglio 2020 definiz. t. f. s. a mod.8 prot. 205399/95 ist.108347/20 (n. 968.1/2020), dalla soppressione dell'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 503 di mq. 4988.
- Gli immobili identificati al N.C.T. con il Foglio 3 Particelle 1289 e 1290 – **CORTE ESTERNA LOTTO 5** - derivano, giusta riordino fondiario del 17 luglio 2020 - Protocollo n. SA0108429 in atti dal 17 luglio 2020 definiz. t. f. s. a mod.8 prot. 205399/95 ist.108347/20 (n. 968.1/2020), dalla soppressione dell'area identificata al N.C.T. Foglio 3 Particella 504 di mq. 4193.

TITOLI DI PROPRIETA':

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta il seguente regime di titolarità delle unità immobiliari di cui ai **LOTTI 1-2-3-4-5**:

- ***LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA E RELATIVO INTERRATO - (LOTTO 1)***: *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 1, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 74, , Superficie Catastale mq 99, Rendita Catastale 1.383,48€*, appartiene per il **diritto di piena proprietà al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**;
- ***LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA (SUB 2 e 3) - (LOTTO 2)***:
  N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 3, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 34, , Superficie Catastale mq 38, Rendita Catastale 468,84€, appartiene per il **diritto di piena proprietà al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS** e
  N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 2, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 40, , Superficie Catastale mq 46, Rendita Catastale 747,83€, appartiene per il **diritto di piena proprietà al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**;
- ***LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA (SUB 84 e 85) - (LOTTO 3)***:

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

N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 84, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 44, Superficie Catastale mq 50, Rendita Catastale 822,61€, appartiene per il **diritto di piena proprietà al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**;

N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763 Sub 85, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 86, , Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale 1.607,83€, appartiene per il **diritto di piena proprietà al Sig OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**;

- ***FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E CORTE ESTERNA– (LOTTO 4)***:

  N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 411, Categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 1, Consistenza vani 14,5 , Rendita Catastale 2.059,37;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1280, seminativo Cl.4, superficie 15.640,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1281, seminativo Cl.4, superficie 653,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1282, seminativo Cl.1, superficie 91,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 722, seminativo Cl.4, superficie 12,00 mq

  appartengono per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS** e per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 alla Sig.ra OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**;

- ***APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO CON ENTROSTANTE MANUFATTO (LOTTO 5)***:

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1283, seminativo erborato cl.2, superficie 224,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1284, seminativo erborato cl.2, superficie 1425,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1285, seminativo erborato cl.2, superficie 426,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1286, seminativo erborato cl.2, superficie 454,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1287, seminativo erborato cl.2, superficie 1227,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1288, seminativo erborato cl.2, superficie 232,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1289, uliveto cl.4, superficie 4067,00 mq;

  N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1290, uliveto cl.4, superficie 126,00 mq;

  MANUFATTO NON CENSITO: ricadente su porzione delle Partielle 1286 e 1285;

  appartiene per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 al Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS** e per il **diritto di piena proprietà pari ad 1/3 alla Sig.ra OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**.

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

Tale regime di titolarità si è consolidato negli anni in virtù dei seguenti **titoli di proprietà principali** (*cif.to. All.ti 3 Vol. Allegati)*:

All. 3a) Atto di Compravendita del 12.12.2005 a firma del notaio Claudia Petraglia Rep. 14005 Rac. 5657, trascritto il 14.12.2005 ai n.ri R.G.40046 e R.P.61397, mediante il quale veniva acquistato da **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 20/30 (venti trentesimi) di piena proprietà, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà, **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, in ragione di 2/30 (due trentesimi) di piena proprietà, il complessivo **diritto di intera piena proprietà dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di SALERNO al NCEU al Foglio 36, Particella 763 e sub. 3 –** PORZIONE LOTTO 2;

All. 3b) Decreto di Trasferimento del Tribunale di Salerno in data 26/02/2001 Rep.1040, trascritto il 21.03.2001 ai numeri 5652/7150, mediante il quale veniva trasferito da **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, il **diritto di intera proprietà degli immobili in Salerno censiti al N.C.E.U. del Comune di Salerno al Foglio 36, Particella 763 e Subb. 1 e 2 –** LOTTO 1 E PORZIONE LOTTO 2;

All. 3c) Decreto di Trasferimento del Tribunale di Salerno in data 26/02/2001 Rep.1041, trascritto il 21.03.2001 ai numeri 5653/7151, mediante il quale veniva trasferito da **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, il **diritto di intera proprietà degli immobili in Salerno censiti al N.C.E.U. del Comune di Salerno al Foglio 36, Particella 763 e Subb. 4 e 5** (le unità immobiliare N.C.E.U. fg. 36 part. 763 sub. 84 e 85 derivano, giusta frazionamento e fusione del 8 marzo 2013 protocollo n. SA0079569 in atti dal 8 marzo 2013 (n. 11410.1/2013), dalla soppressione delle unità già identificate come segue: - NCEU Foglio 36 Particella 763 Sub. 4 - NCEU Foglio 36 Particella 763 Sub. 5) – LOTTO 3;

All. 3d) Dichiarazione di Successione Legittima in morte di OMISSIS, mediante la quale venivano trasferiti ai signori **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, e **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (**OMISSIS**) il **OMISSIS**, **per la quota di 1/3** (un terzo) **di piena proprietà ciascuno degli immobili in Montecorvino Pugliano censiti al N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano al Foglio 3 e Particella 411 nonché al N.C.T. di Montecorvino Pugliano al Foglio 3 e Particelle 1280, 1281, 1282, 722, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289 e 1290** – LOTTI 4-5. In particolare la dichiarazione di successione è stata oggetto di molteplici trascrizioni relativamente ai seguenti aspetti:

1. *prima dichiarazione di successione registrata a Salerno il 13 marzo 2015 al numero 587 volume 9990/15 trascritta il 13 aprile 2015 ai numeri 10167/12264;*
2. *rettificata con seconda dichiarazione di successione registrata a Salerno il 27 novembre 2015 al numero 2772 volume 9990/15 trascritta il 13 gennaio 2016 ai numeri 789/969;*
3. *terza dichiarazione di successione registrata a Salerno il 30 giugno 2017 al numero 1529 volume 9990/17 trascritta il 24 luglio 2017 ai numeri 22151/28706;*
4. *accettazioni tacite di eredità trascritte il 18 luglio 2017 ai numeri 21493/27796, il 13 novembre 2018 ai numeri 33391/43467 e il 12 agosto 2020 ai numeri 19930/25737.*

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETA':

- ✓ Da confronti incrociati tra Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile, il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato nessuna incongruenza, mentre relativamente alle numerose discrasie di natura catastale (mancate volture degli attuali intestatari, variazione di indentificativi successiva alla notifica del pignoramento, discrasie nelle planimetrie esistenti o mancata immissione in mappa

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

con mancanza di planimetri relativamente ad alcuni manufatti) si è ampiamente detto ai quesiti precedenti cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio, fermo restando che non è stato riscontrato alcun motivo ostativo alla prosecuzione dell'iter procedurale.

- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli All.ti 3 del Volume Allegati ed a quanto già ampiamente contenuto nella Certificazione Notarile - ex art.567 c.p.c. - del 26.08.2020, agli Atti del Procedimento e peraltro riportata anche in All.3b (*cfr. Volume Allegati*).

STATO DI OCCUPAZIONE:

Per quanto attiene alla situazione di possesso, come confermato dai Sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** in sede dei sopralluoghi del 05.03.2021 e del 12.03.2021:

- il **Lotto 1 risulta attualmente nel possesso materiale del debitore esecutato Sig. OMISSIS**, attualmente non utilizzato e privo di contratto di locazione in essere e, pertanto, lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I.107/2020**.
- **il Lotto 2 risulta attualmente nel possesso materiale della società individuale denominata "OMISSIS" che svolge la propria attività commerciale di "Pizzeria".** Pertanto allo stato attuale **le unità immobiliari Sub 2 e 3 afferenti al Lotto 2 sono da ritenersi non libere ai fini della procedura esecutiva E.I.107/2020**;
- **il Lotto 3 risulta attualmente nel possesso materiale del locatario Sig. OMISSIS che svolge la propria attività commerciale di "Sala Giochi e Sala Slot".** Pertanto allo stato attuale **le unità immobiliari di cui al Lotto 3 non sono libere ai fini della procedura esecutiva E.I.107/2020**;
- il **Lotto 4 risulta attualmente nel possesso materiale dei debitori esecutati, attualmente disabitato e privo di contratto di locazione in essere** e, pertanto, lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I.107/2020**.
- il **Lotto 5 risulta attualmente nel possesso materiale dei debitori esecutati, utilizzato come sala prove ad uso privato e privo di contratto di locazione in essere** e, pertanto, lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I.107/2020**.

Per maggiori dettagli si rimanda la Quesito 7) della presente relazione.

CANONE DI LOCAZIONE:

I più probabili canoni di locazione per i singoli Lotti 1-2-3-4-5 sono i seguito riportati:

- ❖ **Canone Locativo Locale Commerciale (LOTTO 1) =** 6,26 (€/mese) / mq x (62,00 + 26,30) mq ~ **550,00 €/mese;**
- ❖ **Canone Locativo Locale Commerciale (LOTTO 2) =** 6,26 (€/mese) / mq x (82,30 – PIANO TERRA) mq = **500,00 €/mese;**

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

- **Canone Locativo Locale Commerciale (LOTTO 3) =** 6,26 (€/mese) / mq x 79,24 mq (115,20 mq del piano interrato non quantificati in quanto allo stato attuale risulta inagibile) = **500,00 €/mese;**
- **Canone Locativo Terreni (LOTTO 4) =** 87,00 (€/Ha/mese) / mq x (1,63) Ha ~**142,00 €/mese;**
- **Canone Locativo Terreni (LOTTO 5) =** 87,00 (€/Ha/mese) / mq x (0,9) Ha ~ **78,00 €/mese.**

Per maggiori dettagli si rimanda la Quesito 8) della presente relazione.

ONERI CONDOMINIALI PENDENTI:

LOTTI 1-2-3

Sul complesso edilizio di cui al Fabbricato Particella 736, entro cui ricadono i LOTTI 1-2-3, insiste regime condominiale. L'amministratore condominiale è la società "**OMISSIS**" di Avv. **OMISSIS**. Nonostante la richiesta trasmessa a mezzo p.e.c. in data 22.03.2021 nonché le numerose sollecitazioni telefoniche, l'**Amministrazione Condominiale non si è reso disponibile a fornire allo scrivente C.T.U. il resoconto sulle pendenze condominiali in capo ai locali commerciali di cui ai Lotti 1-2-3**, il cui accesso avviene tuttavia da pertinenze condominiali anche di uso pubblico.

LOTTI 4 – 5

Per quanto attiene l'esistenza di oneri di natura condominiale, si ritiene opportuno evidenziare che **sui LOTTI 4 - 5 non risulta istituito alcun regime condominiale**.

Relativamente ai vincoli di altra natura si rimanda al successivo Quesito 13).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI LOTTI 1-2-3-4-5:

- **All. 6b) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 14.12.2005** ai numeri R.G. 35744 e R.P. 7606, contro **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** (quali terzi datori di ipoteca), a garanzia di un mutuo di €500.000,00, a favore della **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto di Notaio Claudia Petraglia Rep. 14066 del 12.12.2005;
- **All.6c) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento** (su cui è incardinata la **presente E.I. 107/2020**): **Atto di Pignoramento immobiliare** del **17/06/2020**, trascritto il **29/07/2020** ai num.ri **R.G. 17787 R.P. 23049**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) e contro i debitori **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** (terzi datori di ipoteca), per la somma di **812.953,10 €**, oltre interessi e spese successive, sui Lotti 1-2-3-4-5 (All.2b);
- **All.6d) Iscrizione Ipoteca Giudiziale** del 13 ottobre 2020 R.G. 31918 e R.P. 3699, **a favore di OMISSIS** contro **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** (debitori) – **COMPRENDE ANCHE SU ALTRI BENI IMMOBILI OLTRE QUELLI AFFERENTI AI LOTTI DELLA PRESENTE E.I.107/2020**. Tale formalità risulta **successiva alla trascrizione del pignoramento e successiva anche alla certificazione notarile in cui non compare**.
  L'ipoteca giudiziale è stata iscritta per la somma di € 5.271.166,23 oltre interessi con riferimento all'intero compendio ipotecato.

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

Relativamente ai **costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli** il sottoscritto C.T.U., quant'anche elevato, ritiene di non detrarre dai Lotti 1-2-3-4-5 in quanto l'ipoteca giudiziale che costituisce la maggiore incidenza sui costi di cancellazione aggredisce un compendio molto più vasto rispetto agli immobili ricadenti nei 5 lotti esecutati nella presente E.I.107/2020. Peraltro i costi di cancellazione potrebbero non ricadere sull'acquirente finale ma rientrare negli oneri dei creditori procedente ed intervenuto.

Per maggiori dettagli si rimanda la Quesito 11) della presente relazione.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:

Il fabbricato entro cui ricadono i **Lotti 1-2-3** oggetto della presente E.I.107/2020 è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia N.97/74 - Prot.61408/12590 - del 20.12.1974** (richiamata sia nell'atto di compravendita che negli elaborati tecnici per la C.I.L.A. in sanatoria del Lotto 2 – Sub 2 e 3) e successive variante con **Concessione Edilizia di Variante in Corso d'Opera del 12.05.1975 – Prot. 21566/4317**, e con **Atto N.765 del 21.12.1977 di approvazione della Commissione Edilizia con vidimazione del Sindaco del 25.01.1977**.

In **data 23.02.1977** è stata dichiarata l'**abitabilità dell'immobile con Certificato N.3 e Prot. 900**.

In **data 07.07.2016 con Prot. N.0115579** del Comune di Salerno è stata presentata al S.U.E la **C.I.L.A. in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione dei lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti nei locali di via Fiume ai civici 88 e 90**, di proprietà del Sig. **OMISSIS**, **ed ai civici 84 e 86**, di proprietà di **OMISSIS** (rispettivamente Sub 2 e Sub 3 del **LOTTO 2**). Gli interventi hanno riguardato l'abbattimento della parete divisoria fra i due locali individuati al Foglio 36, Particella 736, sub 2 e sub 3 al fine di poter locale gli immobili uniti ad un unico conduttore (attuale locale pizzeria) nonché la modifica dei servizi igienici interni. In data 10.10.2016 con Prot.0160495 è stata presentata al S.U.E. l'attestazione di conformità e di agibilità per i locali del Lotto 2 (Sub 2 e Sub 3).

Relativamente al **livello interrato sottoposto ai locali commerciali di piano terra (compresi il Lotto 1-2-3)**, all'esito dell'ispezione dei grafici dei titoli edilizi originari effettuata presso l'Archivio Storico del Comune di Salerno, dette volumetrie interrate risultano comparire nei grafici assentiti. Semplicemente mancano le indicazioni dei divisori interni, delle scale e delle botole di accesso nonché dei lucernari.

Il fabbricato di cui al **Lotto 4** oggetto della presente E.I.107/2020 è stato edificato in virtù di progetto edilizio approvato dalla Commissione Comunale nella seduta del 24.11.1965 (il titolo di proprietà parla di **Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Montecorvino Pugliano in data 24.11.1965**), dichiarato abitabile in data 14.10.1967 nonché accatastato giusta costituzione del 18.12.1983

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

in atti dal 30.06.1987 (n.57/1983) – (circostanza questa riportata anche in certificazione notarile). La commissione approvò un progetto che prevedeva la realizzazione di un villino distribuito su due livello, un piano terra ed un piano primo. Al piano terra era previsto il tinello, la cucina, il pranzo soggiorno, un ripostiglio ed una cameretta con annesso piccolo bagno, mentre al piano primo o piano sottotetto due camere da letto, di cui una matrimoniale con bagno vicino, un salottino studio ed un laboratorio attrezzato per la pittura con ripostiglio incorporato. Tale progetto, pertanto, non prevedeva nessun piano seminterrato ma solo un vano garage, situato esternamente al livello superiore del piano campagna (si rimanda agli Allegati 7).

Il titolo di proprietà del 27.02.1996 riporta in descrizione un immobile costituito da: "alcuni locali adibiti a deposito e cantina al piano interrato, da tre stanze ed accessori al piano e da quattro vani ed accessori al piano primo; con copertura a tetto", evidenziando la presenza di un ulteriore piano seminterrato adibito a locale deposito e cantina.

Lo stato dei fatti riscontrato nel sopralluogo del 12.03.2021 ha mostrato la presenza di un villino costituito da due piani fuori terra (piano terra e primo piano mansardato in buona sostanza conforme al titolo edilizio rilasciato in data 24.11.1965) nonché la presenza di due piani seminterrati non previsti nell'originario titolo edilizio. Il primo risulta adibito in parte a garage ed in parte a civile abitazione e l'altro adibito a locale cantina (si rimanda agli elaborati planimetrici digitalizzati).

Il locale terraneo adibito a deposito-cantina - in corso di costruzione - di cui al **Lotto 5** della presente E.I.107/2020 è stato edificato i virtù della Concessione Edilizia N.86/77 del 30.07.1977. Il *progetto* allegato alla licenza edilizia di cui sopra prevedeva la realizzazione di una casa colonica costituita da una cantina al piano interrato e la relativa casa di abitazione al piano terra con soprastante copertura a falde.

Lo **stato dei fatti** riscontrato nel sopralluogo C.T.U. del 12.03.2021 ha mostrato la presenza di una struttura monopiano in parte interrata (lato nord ed est con presenza di intercapedine perimetrale) con pilastrata di attesta sul soprastante lastrico solare. In particolare, da una sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto con quella assentita nel titolo edilizio del "77, sembrerebbe che la parte adibita di fatto a sala prove musicale risulti conforme a quanto assentito a meno della destinazione d'uso (assentito come locale cantina), mentre la restante parte – ampliamento - adibita a N.2 box auto risulta priva di titolo abilitativo.

Nel considerare le condizioni di applicabilità o meno del percorso di regolarizzazione in virtù della legislazione sul condono edilizio (L.47/85 e s.m.i.) pur essendo i titoli edilizi originari e, dunque, i presumibili inizi delle edificazioni antecedenti al 1985, occorre valutare i numeri fattori di incertezza legati sia all'origine delle ragioni del credito, sia alle notevoli volumetrie non assentite, sia alle potenzialità

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

edificatorie rapportate con le consistenze particellari, sia ad altri fattori minusvalenti quali il quadro fessurativo che affligge il manufatto afferente al Lotto 4, sia lo stato parzialmente grezzo del manufatto afferente al Lotto 5 e dunque alla riproposizione del titolo edilizio.

Tutti questi fattori, fermo restando che il parere ultimo sull'effettiva sanabilità mediante oblazione o alternativo ripristino dello stato dei luoghi assentito spetta agli Enti preposti per competenza (U.T.C. di Montecorvino Pugliano) porta il sottoscritto C.T.U. a ritenere congruamente, a fini puramente estimativi, di **praticare sulle volumetrie non assentite una decurtazione del 50% rispetto al valore pieno**.

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

VALORE A BASE D'ASTA LOTTI 1-2-3-4-5 ESECUTATI (E.I. 107/2020):

LOTTO UNO (E.I. 107/2020):

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno e relativo interrato (Sub 1)**, ubicato in via Fiume N.68 (invero attualmente civico 92-94-96) del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, momentaneamente in disuso, è composto da open space e da un locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 62,00 mq ed altezza utile di 4,00 m. Inoltre risulta presente un locale deposito al piano interrato di superficie pari a circa 65,75 mq ed altezza utile di 1,80 m. Tale locale deposito risulta collegato, ovvero intercomunicante per il tramite di un varco munito di cancellata a battente, ad altro locale deposito, di superficie pari a circa 37,65 mq ed altezza utile di 1,80 m, non riportato nella planimetria catastale del Sub 1 situato al di sotto dell'unità immobiliare contraddistinta con il Sub 2 (afferente al Lotto 2), all'interno della quale non risulta presente all'attualità nessuna botola per l'accesso verticale. Tale volumetria è indicata come box 10 in planimetria catastale. L'ampliamento se inteso quale accessione e pertinenza potrebbe essere accorpato - salvo diritti di terzi - nel Lotto 1 sulla scorta del quadro D della nota della trascrizione del pignoramento, peraltro evidenziata anche nella certificazione notarile, in base alla quale il pignoramento si intende normalmente esteso anche ai miglioramenti ed alle costituzioni di pertinenze ed altri accessioni degli immobili esecutati, tenendo conto anche di operazioni di frazionamento e fusioni.

Diversamente poiché tale ampliamento risulta posizionato lungo la verticale del Sub 2 (afferente al Lotto 2) sarebbe conveniente intercludere il varco di intercomunicazione ed eventualmente perfezionare l'apertura di un varco di intercomunicazione in verticale, esistendo peraltro già una scala predisposta, accorpando quindi tale volumetria accessoria al soprastante Sub 2.
Poiché tale volumetria risulta allo stato attuale anche asservita al passaggio di linee impiantistiche che potrebbero risultare a servizio di unità immobiliari diverse dal Lotto 1 e di natura privata e/o condominiale si rende necessario lo spostamento degli attuali impianti a servizio dei locali relativi al Lotto 2. La volumetria degli interrati trova comunque riscontro negli elaborati dei titoli edilizi originari differenti dall'attualità solo per taluni dettagli (suddivisione degli interrati, scale di accesso, lucernari, etc.). Al fine di separare gli interrati per corrispondenza verticale pertinenziale potrebbe rendersi necessaria l'interclusione del varco di intercomunicazione unitamente allo spostamento della suddetta impiantistica presente.

In definitiva comunque sia lo stato grezzo sia il carattere interrato della volumetria in oggetto incide in maniera ridotta sui fattori estimativi e risulta importante maggiormente per una corretta tutela delle reti tecnologiche da esse ospitate.

Il LOTTO 1 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 1*** *(P.T. – S1), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 74, , Superficie Catastale mq 99, Rendita Catastale 1.383,48€.*

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 1)*: 135.000,00 €

(centotrentacinquemila/00 €)

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

LOTTO DUE (E.I. 107/2020):

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno (Sub 2)**, ubicato in via Fiume N.88-90 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso pizzeria, è composto da un locale cucina e da un open space commerciale per una superficie commerciale pari a circa 45,60 mq ed altezza utile di 4,00 m. Lo stesso risulta intercomunicante – a piano terra - con il Sub 3 afferente allo stesso lotto e di seguito descritto. Detta intercomunicazione è recepita in planimetria catastale la quale non riporta nessun locale interrato. Ai fini funzionali delle reti tecnologiche sottoposte, tuttavia, si ritiene eventualmente perseguibile l'ipotesi di separare la porzione di interrato in corrispondenza verticale con il Lotto 2 eventualmente assegnandola a tale lotto e separandola dal Lotto 1 (con la quale attualmente intercomunica) come già illustrato nella precedente descrizione del Lotto 1 stesso.

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno (Sub 3)**, ubicato in via Fiume N.84-86 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso pizzeria – stesso proprietario terzo rispetto ai debitori, è composto da open space commerciale, locali deposito e servizi igienici tutti al livello terraneo per una superficie commerciale pari a circa 38,20 mq ed altezza utile di 4,00 m. Detto Sub 3 risulta intercomunicante – a piano terra - con il Sub 2 e pur avendo diversa provenienza e diverso regime di proprietà debitoria rispetto al Sub 2 è stato accorpato ai tali subalterni in un unico lotto (Lotto 2).

Il LOTTO 2 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 2*** *(P.T.), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 40, , Superficie Catastale mq 46, Rendita Catastale 747,83€.*
- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 3*** *(P.T.), Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 5, Consistenza mq 34, , Superficie Catastale mq 38, Rendita Catastale 468,84€.*

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 2)*: 152.000,00 €

(centocinquantaduemila/00 €)

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

LOTTO TRE (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terra (Sub 84)**, ubicato in via Fiume N.76-78 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso sala giochi, è composto da open space e locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 38,90 mq ed altezza utile di 4,00 m. Il suddetto subalterno risulta attualmente collegato con il Sub 85 (afferente allo stesso Lotto 2) per il tramite di un varco di intercomunicazione (vano porta).

Diritto di piena proprietà di **locale commerciale al piano terreno e relativo interrato (Sub 85)**, ubicato in via Fiume N.80-82 del Comune di Salerno al piano terra di un fabbricato che si compone di unità immobiliari ad uso residenziale sui 4 livelli superiori (piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) e da unità immobiliari ad uso negozi e botteghe ubicate al piano terra e piano seminterrato (complesso immobiliare insistente su area censita al NCT – partita 1 – foglio 36 – particella 763 – ente urbano di mq. 6795). Il locale commerciale, attualmente locato ad uso sala giochi – stesso proprietario terzo rispetto ai debitori, è composto da open space e locale servizio igienico per una superficie commerciale pari a circa 39,70 mq ed altezza utile di 4,00 m, nonché da un locale deposito al piano interrato di superficie pari 115,20 ed altezza utile di 1,80 m, che si estende anche al di sotto dell'unità immobiliare identificata con il Sub 84 e Sub 3 (attualmente impraticabile per la presenza di ingenti quantità di rifiuti provenienti da attività di demolizione e ricostruzione).

Il LOTTO 3 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 84****, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 44, Superficie Catastale mq 50, Rendita Catastale 822,61€;*
- *N.C.E.U. di Salerno, Foglio 36, Particella 763* ***Sub 85****, Categoria C/1 (negozi e botteghe), Classe 7, Consistenza mq 86, , Superficie Catastale mq 100, Rendita Catastale 1.607,83€.*

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 3)*: 172.000,00 €

(centosettantaduemila/00 €)

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

LOTTO QUATTRO (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **fabbricato per civile abitazione,** ubicato in via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), con accesso da strada carrabile interpoderale con accesso carrabile indipendente, composto da locali adibiti a deposito e cantina ai piani seminterrati, da tre stanze ed accessori al piano terra e da quattro vani ed accessori al piano primo, **con annesso appezzamento di terreno agricolo che circonda il fabbricato della superficie catastale complessiva di ettari 1 are 63 e centiare 96**. I due livelli sottostanti il piano terreno (N.2 seminterrati) risultano non assentiti e l'intero fabbricato è soggetto a quadro fessurativo per effetto dei fenomeni franosi quiescenti che interessano tutta la zona Santa Tecla di Montecorvino Pugliano.

Il LOTTO 4 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 411, Categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 1, Consistenza vani 14,5 , Rendita Catastale 2.059,37;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1280, seminativo Cl.4, superficie 15.640,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1281, seminativo Cl.4, superficie 653,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1282, seminativo Cl.1, superficie 91,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 722, seminativo Cl.4, superficie 12,00 mq.*

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 4)*: 203.000,00 €

(duecentotremila/00 €)

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

LOTTO CINQUE (E.I. 107/2020)**:**

Diritto di piena proprietà di **appezzamento di terreno agricolo di una superficie catastale di are 91 e centiare 81,** ubicato in via Fontana Vecchia del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), denominato "Seura" e accessibile a mezzo strada carrabile interpoderale, **con entrostante locale terraneo/seminterrato adibito a sala prove ad uso privato nonché a box auto**. Il locale terraneo è assentito come locale deposito, pur essendo adibito ad altro uso e nell'ambito della volumetria esistente risultano compresi n.2 box non assentiti. Al di sopra del livello terraneo risulta spiccare una pilastrata di sopraelevazione in stato grezzo priva di copertura di cui una parte rientra nelle previsioni del titolo edilizio originario (realizzazione di un superiore piano terra adibito a civile abitazione).

Il LOTTO 5 risulta attualmente nel suo complesso così IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1283, seminativo erborato cl.2, superficie 224,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1284, seminativo erborato cl.2, superficie 1425,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1285, seminativo erborato cl.2, superficie 426,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1286, seminativo erborato cl.2, superficie 454,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1287, seminativo erborato cl.2, superficie 1227,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1288, seminativo erborato cl.2, superficie 232,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1289, uliveto cl.4, superficie 4067,00 mq;*
- *N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 3, Particella 1290, uliveto cl.4, superficie 126,00 mq.*

VALORE A BASE D'ASTA *(LOTTO 5)*: 123.000,00 €

(centoventitremila/00 €)

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

Quesito 17:

"Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale -, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni."

In merito al quesito 17 è stata elaborata in un file separato di galleria grafico fotografica una sintesi con una estesa e puntuale descrizione della consistenza, dello stato dei luoghi e del contesto degli esterni comuni dei Lotti 1-2-3-4-5.

Quesito 18:

"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."

Durante il corso delle operazioni peritali e nell'espletamento del mandato non vi è stata la necessità di contattare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione da parte del sottoscritto C.T.U..

Quesito 19:

"Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."

Allo stato attuale nell'ambito della presente E.I.107/2020 non è stato sinora nominato un custode giudiziale. In ogni caso il sottoscritto C.T.U. si terrà a completa disposizione degli eventuali custodi e/o delegati alla vendita fino al completo perfezionamento della procedura esecutiva.

CONGEDO DELL'ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, in ogni modo il sottoscritto esperto presenzierà all'udienza del 04/05/2021 per fornire eventuali ulteriori delucidazioni e recepire le direttive del G.E. in merito alla prosecuzione della presente E.I.107/2020.

Con Osservanza

Eboli, 30 Aprile 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Vito Piemonte
Via Gaetano Salvemini, 27
84025 Eboli (SA)
Cell. 3286587454
P.E.C.: vito.piemonte@ordingsa.it

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

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE - E.I.107/2020

(n° 11 Gruppi di Allegati, n°2 relazione grafico-fotografica, presenti risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

ELENCO ALLEGATI:(**N.11 gruppi di Allegati** fascicolati in questo volume separato dalla relazione di Stima):

Allegati 1: Ricevuta Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato G.E. e Raccomandazioni Generali C.T.U. (da All. 1a ad All. 1b);

Allegati 2: Atto di Pignoramento, Nota di Trascrizione, Istanza di Vendita e Nota di Iscrizione a Ruolo della Procedura Esecutiva E.I.236/2019 (All. 2a ed All.2d);

Allegati 3: Decreti di Trasferimento Immobili ed Atti di Compravendita Sub 3 nonché Copia Certificato Ipotecario Speciale (da All.3a ad All.3e)

Allegato 4: Estratti per Riassunto dell'Atto di Matrimonio e Certificati Stato di Famiglia (da All. 4a ad All.4e);

Allegati 5: Dati Catastali Beni Esecutati (da All. 5a ad All. 5p);

Allegati 6: Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti ai cespiti esecutati in E.I. 107/2020 (da All. 6a ad All. 6d);

Allegati 7: Documentazione sui Titoli Edilizio del Lotto Unico (All. 7a e All.7d);

Allegato 8: Verbali di Sopralluogo C.T.U. del 05/03/2021 e del 12.03.2021 (All. 8a e 8b);

Allegati 9: Valori OMI, Valori Borsino, Valori Bollettino Quotazioni Immobiliari, DATI ESTIMATIVI (da All. 9a ad All. 9l);

Allegati 10: Planimetrie Digitalizzate Lotti 1-2-3-4-5 (da All. 10a ad All. 10f);

Allegati 11: Contratti di Locazione (All. 11a e 11b);

E' presente, inoltre, la seguente documentazione:

- **Presenti Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
- **Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
- **N° 2 Relazione grafico-fotografica (LOTTI 1-2-3 e LOTTI 4-5);**
- **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Vito Piemonte
Via Gaetano Salvemini, 27
84025 Eboli (SA)
Cell. 3286587454
P.E.C.: vito.piemonte@ordingsa.it

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