



# TRIBUNALE DI SALERNO

## III SEZIONE CIVILE

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. ENZA FARACCHIO**

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**Esecuzione Immobiliare R.E. 140/2021**

*Promossa da*

**JULIET S.P.A. in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L.**

*Contro*

**-OMISSIS-, -OMISSIS- e -OMISSIS-**



Salerno, marzo 2023



**L'ESPERTO**

**Ing. Mauro Davascio**  
*Firma apposta digitalmente*



SOMMARIO

Incarico.....	4
Note e criticità sulla procedura.....	6
Premessa .....	7
Cronologia delle operazioni peritali.....	8
Elenco della documentazione acquisita.....	8
Descrizione dei beni – Quesiti n. 1-2-3-4.....	10
Dati riportati nell’atto di pignoramento.....	11
Individuazione del compendio staggito e raggruppamento in lotti.....	11
Descrizione dei singoli Lotti.....	13
Dati Catastali Lotto 1 .....	13
Storia Catastale Lotto 1 .....	14
Titolarità Lotto 1.....	15
Confini lotto 1 .....	15
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato.....	15
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.....	16
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO 1.....	16
Consistenza dei cespiti di cui al lotto 1.....	20
Dati Catastali Lotto 2.....	22
Storia Catastale Lotto 2.....	23
Titolarità Lotto 2.....	23
Confini lotto 2 .....	24
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato.....	24
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.....	24
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO 2.....	24
Consistenza dei cespiti di cui al lotto 2 .....	28
Dati Catastali Lotto 3.....	30
Storia Catastale Lotto 3 .....	31
Titolarità Lotto 3.....	31
Confini lotto 3 .....	32
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato.....	32
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.....	32
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO 3.....	32
Consistenza dei cespiti di cui al lotto 3 .....	36
Dati Catastali Lotto 4.....	38
Storia Catastale Lotto 4 .....	39
Titolarità Lotto 4.....	40

Confini lotto 4 .....	40
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato .....	40
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati .....	40
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO 4.....	40
Consistenza dei cespiti di cui al lotto 4 .....	44
Dati Catastali Lotto 5 .....	45
Storia Catastale Lotto 5 .....	48
Titolarità Lotto 5.....	49
Confini lotto 5 .....	49
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato.....	50
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati .....	50
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO 5.....	50
Consistenza dei cespiti di cui al lotto 5 .....	56
Titolo di proprietà e provenienza ventennale – Quesito N.5 .....	58
Divisibilità dei beni – Quesito n. 6 .....	60
Stato di possesso del bene – Quesito n. 7 .....	60
Più probabile canone di locazione – Quesito n. 8.....	62
Regime patrimoniale debitore – Quesito n. 9.....	62
Vincoli ed oneri – Quesito n. 10.....	63
Formalità pregiudizievoli – Quesito n. 11.....	66
Acquisizione visure ipocatastali – Quesito n. 12 .....	70
Documentazione urbanistica edilizia – Quesito n. 13 .....	70
Strumento urbanistico vigente.....	70
Regolarità edilizia .....	71
Stima / Formazione lotti – Quesito n. 14.....	83
Spese per rimozione beni mobili – Quesito n. 15 .....	93
Descrizione sintetica Lotti di vendita – Quesito n. 16.....	93
Repertorio fotografico - Quesito N. 17 .....	94
CONCLUSIONI.....	94
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	95

## INCARICO

Con Decreto di Nomina depositato il 27/09/2022, il sottoscritto **Ing. Davascio Mauro**, con studio tecnico in Via Posidonia, 307 bis - 84129 - Salerno (SA), e-mail [mauro.davascio@gmail.com](mailto:mauro.davascio@gmail.com), PEC [mauro.davascio@ordingsa.it](mailto:mauro.davascio@ordingsa.it), Tel. 089 94 38 712, Fax 089 94 38 712, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. ed in data 28/09/2022 depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico, debitamente sottoscritto, attenendosi alle raccomandazioni generali fornitegli (cfr. **Allegato A1**) e rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti quesiti:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 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 senz'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 ed 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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

*Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*

4. *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.;*
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;*
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;*
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;*
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.;*
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;*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 e 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**);

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed 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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 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, comma 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, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e 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. 28.02.85 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;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie 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 di 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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.

Nella stessa ordinanza di nomina il Sig. G.E. fissava l'udienza di determinazione delle modalità di vendita per il giorno **28/03/2023** ed assegnava il termine per il deposito della relazione di stima entro il 30° giorno antecedente tale udienza. Pertanto, il termine ultimo di consegna dell'elaborato peritale, era il **26/02/2023** ed il termine, assegnato alle parti entro cui far pervenire allo scrivente esperto le eventuali note, era fissato per il **13/03/2023**, coincidente con il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita.

## NOTE E CRITICITÀ SULLA PROCEDURA

- All'udienza del 27/09/2022, il G.E. disponeva lo stralcio dalla presente procedura **R.E. 140/2021** dei cespiti di seguito indicati, essendo tali beni già oggetto della procedura esecutiva **R.E. 107/2020**:

1. Locale terraneo in Salerno censito in CF Fg. 36 part. 763 sub. 84 cat. C/1 cl. 7 mq. 44 piano T – via Fiume 76-78;
2. Locale terraneo in Salerno censito in CF Fg. 36 part. 763 sub. 85 cat. C/1 cl. 7 mq. 86 piano T-S1 – via Fiume 80-82,
3. Locale terraneo in Salerno censito in CF Fg. 36 part. 763 sub. 3 cat. C/1 cl. 5 mq. 34 piano T – via Fiume 84-86;
4. Locale terraneo in Salerno censito in CF Fg. 36 part. 763 sub. 1 cat. C/1 cl. 7 mq. 74 piano S1-T – via Fiume 68;
5. Locale terraneo in Salerno censito in CF Fg. 36 part. 763 sub. cat. C/1 cl. 7 mq. 40 piano T – via Fiume 88-90;
6. Fabbricato per civile abitazione in Montecorvino Pugliano (SA) censito in CF Fg. 3 part. 411 cat. A/7 cl. 1 vani 14,5 piano T-1-1S – via Fontana Vecchia;
7. Terreno in Montecorvino Pugliano (SA) censito in CT Fg. 3 part. 1280 seminativo cl. 4 mq. 15640;
8. Terreno in Montecorvino Pugliano (SA) censito in CT Fg. 3 part. 1281 seminativo cl. 4 mq. 653;
9. Terreno in Montecorvino Pugliano (SA) censito in CT Fg. 3 part. 1282 seminativo cl. 1 mq. 91;
10. Terreno in Montecorvino Pugliano (SA) censito in CT Fg. 3 part. 722 seminativo cl. 4 mq. 12;
11. appezzamento di terreno agricolo, in Montecorvino Pugliano (SA), con entrostante locale terraneo rurale adibito a deposito, della superficie catastale complessiva di are 91.81 censito in CT Fg. 3 partt. 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289 e 1290;

- In data 07/10/2021 l'Agenzia delle Entrate Riscossione effettuava intervento nella presente procedura per un credito complessivo di € 76.305,60 nei confronti di -OMISSIS- e per un credito complessivo di € 6.987,93 nei confronti di -OMISSIS-;

- In data 28/11/2022 l’Agenzia delle Entrate Riscossione effettuava intervento nella presente procedura per un credito complessivo di € 33.585,90 nei confronti di -OMISSIS-;
- In data 29/11/2022 l’Agenzia delle Entrate Riscossione effettuava intervento nella presente procedura per un credito complessivo di € 28.569,43 nei confronti di -OMISSIS-;
- In data 30/11/2022 il Custode della presente procedura, -OMISSIS-, unitamente allo scrivente esperto, depositava istanza di istruzioni sul proseguimento delle operazioni peritali, limitatamente ai cespiti staggiti censiti in CT di Colliano (SA) col Fg. 30, p.lla 36 ed in CT di Palomonte (SA) col Fg. 4, p.lla 740, atteso che la relazione sostitutiva ex art. 567 c.p.c., versata in atti, **è inidonea** a certificarne la provenienza;
- In data 12/12/2022 il G.E. sospendeva le operazioni di stima e di custodia sui cespiti censiti in Catasto terreni di Colliano col Fg. 30, p.lla 36 ed in Catasto terreni di Palomonte col Fg. 4, p.lla 740 e, al contempo, invitava gli ausiliari a proseguire le attività con riguardo agli altri beni pignorati;
- In data 22/02/2023 lo scrivente esperto ha depositato telematicamente istanza di proroga di trenta giorni per il deposito del proprio elaborato peritale (cfr. **Allegato A2**);
- Con provvedimento del 08/03/2023 il G.E. concedeva la proroga richiesta e differiva l’udienza di fissazione delle modalità di vendita al giorno 09/05/2023 (cfr. **Allegato A3**).

In merito alle criticità, si segnala, sin da ora, che con **Atto di Donazione e Divisione**, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Bruno Frauenfelder, il 05/17/2017, Racc. N. 21020, Rep. N. 44175, trascritto a Salerno il 18/07/2017 ai nn. 27795/21492 – 27796/21493 – 27797/21494 – 27798/21495 (cfr. **Allegato H3**) il Sig. -OMISSIS-, come sopra generalizzato, **ha trasferito al germano -OMISSIS- la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà sull’immobile riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 62, particella 39, sub. 16 (LOTTO 5). Pertanto, il diritto di nuda proprietà di tale cespite afferisce ai Sigg. -OMISSIS- e -OMISSIS- per la quota di 1/2 ciascuno.**

## PREMESSA

In data 28/09/2022, contestualmente alla sottoscrizione del Verbale di accettazione incarico e giuramento, il sottoscritto **ing. Mauro Davascio** ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l’esame, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, della documentazione presente nel fascicolo di causa **n. Reg. Es. 140/2021** con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

Le operazioni sono poi proseguite secondo l’ordine cronologico riportato nel paragrafo seguente e, durante il corso delle stesse, lo scrivente ha eseguito diversi sopralluoghi volti all’accertamento dei cespiti pignorati. Le indagini sono state esperite sia sui luoghi di causa, con rilievi metrici e fotografici (coadiuvato dal proprio collaboratore), sia presso Enti Pubblici, per l’esame e l’acquisizione della documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice ed elencata nei paragrafi successivi.

## CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le principali operazioni peritali svolte dallo scrivente esperto, al netto delle varie comunicazioni succedutesi con le parti e/o con altri Enti Pubblici e/o studi notarili (Allegati raggruppati nei **Fascicoli B** ed **F**), così come rimesse in allegato alla presente, sono altresì sinteticamente elencabili:

- **Sopralluoghi presso i cespiti staggiti:** nei giorni 14/10/2022, 17/10/2022, 28/10/2022 e 06/12/2022 sono stati effettuati gli accessi ai beni esegutati, come meglio descritti nel seguito della presente relazione, per l'esecuzione dei necessari rilievi metrici e fotografici;
- **Accessi presso il Comune di Salerno:** nei giorni 18/01/2023 e 28/02/2023, 07/03/2023 e 10/03/2023 sono stati effettuati i necessari accessi presso l'Ufficio Tecnico comunale per l'esame e conseguente ritiro dei titoli edilizi abilitativi d'interesse;
- **Ricerche ed acquisizioni di documentazioni catastali:** nei giorni 04/10/2022, 27/10/2022, 28/10/2022 e 07/11/2022, è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale di riferimento (visure storiche per immobili e per soggetti, stralci dei fogli di mappa, planimetrie catastali, ecc.);
- **Ricerche ed acquisizioni telematiche di documentazioni ipotecarie:** nei giorni 27 e 28/10/2022 e nei giorni 07 08/11/2022 è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione ipotecaria di riferimento (ispezioni ipotecarie per immobili e per soggetti, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale);
- **Ricerche ed acquisizioni di atti di provenienza:** nei giorni 27/10/2022, 10-12-16/11/2022, sono state reperite telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Conservatoria dei Registri Immobiliari, le copie degli atti di provenienza degli immobili de quo;

## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Nel seguito si elenca la documentazione acquisita, utile allo svolgimento della presente Perizia:

- 1) Nel fascicolo di causa: Decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati; Verbale di accettazione dell'incarico all'esperto con giuramento di rito (cfr. **Allegato A1**); Fascicolo delle Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili; Atto di pignoramento; Certificazione notarile (**art. 567 II comma C.P.C.**) redatta dal Notaio **Dott.ssa Giulia Messina Vitrano**;
- 2) Planimetrie catastali degli immobili pignorati, visure catastali storiche, per immobili e per soggetti, Stralci dei Fogli di Mappa catastale (WEGIS) (cfr. **Allegato C**);
- 3) Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobili e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura (comunque estratte in forma estesa per verificare l'estraneità di altri immobili rispetto a quelli oggetto di pignoramento – cfr. **Allegato G**);
- 4) Certificati anagrafici / Stato Civile dei debitori esegutati e loro dante causa (cfr. **Allegato H1**);
- 5) **Atto di Vendita**, redatto dal Notaio in Sarno (SA), Dott. Bruno Frauenfelder, il 26/05/1998, Racc. N. 7960, Rep. N. 24369, trascritto a Salerno il 09/06/1998 ai nn. 17762/14535 (cfr. **Allegato H2**);

- 6) Atto di Donazione e Divisione, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Bruno Frauenfelder, il 05/07/2017, Racc. N. 21020, Rep. N. 44175, trascritto a Salerno il 18/07/2017 ai nn. 27795/21492 – 27796/21493 – 27797/21494 – 27798/21495 (cfr. **Allegato H3**);
- 7) Atto di Vendita, redatto dal Notaio in Sarno (SA), Dott. Bruno Frauenfelder, il 31/10/1994, Racc. N. 5867, Rep. N. 20601, registrato a Salerno il 15/11/1994 col n. 7387, trascritto a Salerno il 02/11/1994 ai nn. 28588/22060 (cfr. **Allegato H4**);
- 8) Atto di Vendita, redatto dal Notaio in Sarno (SA), Bruno Frauenfelder, il 21/12/1996, Racc. N. 7118, Rep. N. 22760, trascritto a Salerno il 03/01/1997 ai nn. 190/168 (cfr. **Allegato H5**);
- 9) Atto di Vendita, redatto dal Notaio in Teggiano (SA), Dott. Antonio Orlando, il 19/06/1991, Racc. N. 1460, Rep. N. 9553, trascritto a Salerno il 05/07/1991 ai nn. 17621/14077 (cfr. **Allegato H6**);
- 10) Atto di Compravendita, redatto dal Notaio in Battipaglia (SA), Dott. Claudia Petraglia, il 14/06/2000, Racc. N. 1669, Rep. N. 5139, trascritto a Salerno il 22/06/2000 ai nn. 17947/14220 (cfr. **Allegato H7**);
- 11) Atto di Donazione, redatto dal Notaio in buccino (SA), Dott. Elio Rosapepe, il 16/02/1967, Racc. N. 7762, Rep. N. 35157, trascritto a Salerno il 09/03/1967 ai nn. 6327/5533 (cfr. **Allegato H8**);
- 12) Parte del Fascicolo della Autorizzazione Edilizia n. 11666, del 27/12/1967, comprendente il titolo e gli elaborati grafici, inerente alla costruzione del fabbricato di Via Trento in Salerno (cfr. **Allegato H9**);
- 13) Certificato di Abitabilità n. 64 del 20/02/1969 del fabbricato di Via Trento in Salerno (cfr. **Allegato H10**);
- 14) Fascicolo della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 670/2017, del 23/05/1967 (ex L. 326/2003), comprendente il titolo, gli elaborati grafici ed altra documentazione tecnica, inerente alla realizzazione di una veranda ad uso residenziale e n. 3 locali tecnologici sul terrazzo di copertura del fabbricato di Via Trento in Salerno (cfr. **Allegato H11**);
- 15) Parte del Fascicolo della Autorizzazione Edilizia n. 6040, del 14/02/1966, comprendente il titolo e gli elaborati grafici, inerente alla costruzione del fabbricato di Via Palermo in Salerno (cfr. **Allegato H12**);
- 16) Certificato di Abitabilità n. 13 del 08/03/1967 del fabbricato di Via Palermo in Salerno (cfr. **Allegato H13**);
- 17) Parte del Fascicolo della Autorizzazione Edilizia del 09/05/1963, comprendente il titolo e gli elaborati grafici, inerente alla costruzione del fabbricato di Via Bartolo Eustachio (ex Via S. Margherita) in Salerno (cfr. **Allegato H14**);
- 18) Parte del Fascicolo della Autorizzazione Edilizia N. 902, del 24/03/1964, comprendente il solo titolo, inerente alla sopraelevazione del 5° e 6° piano del fabbricato di Via Bartolo Eustachio (ex Via S. Margherita) in Salerno (cfr. **Allegato H15**);
- 19) Certificato di Abitabilità n. 35 del 04/04/1964 del fabbricato di Via Bartolo Eustachio (ex Via S. Margherita) in Salerno (cfr. **Allegato H16**);
- 20) Fascicolo della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12/95, del 25/01/1995 (ex art. 13, L. 47/85), comprendente il titolo e gli elaborati grafici, inerente alla realizzazione di una tettoia nel giardino della proprietà di Via Gaspare Mosca in Salerno (cfr. **Allegato H17**);
- 21) Fascicolo della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13/95, del 25/01/1995 (ex art. 13, L. 47/85), comprendente il titolo, relazione e gli elaborati grafici, inerente alla realizzazione di tende

parasole e solarium nel giardino della proprietà di Via Gaspare Mosca in Salerno (cfr. **Allegato H18**);

- 22) Fascicolo della **Autorizzazione Edilizia n. 188/88, del 21/06/1988**, comprendente il titolo e gli elaborati grafici, inerente alla realizzazione sistemazione del giardino e realizzazione di una scala di accesso alla proprietà di Via Gaspare Mosca in Salerno (cfr. **Allegato H19**);
- 23) Fascicolo della **Concessione Edilizia n. 129/1998, del 29/06/1998**, comprendente il titolo, relazione e gli elaborati grafici, inerente alla realizzazione di autorimessa con n. 25 box auto nell'interrato del giardino della proprietà di Via Gaspare Mosca in Salerno (cfr. **Allegato H20**);
- 24) Documentazione fornita dall'Amm. p.t. del Condominio sito in Salerno alla Via Trento n. 141bis, con indicazione dei millesimi dei beni eseguiti e spese ordinarie (cfr. **Allegato H21**);
- 25) Documentazione fornita dall'Amm. p.t. del Condominio sito in Salerno alla Via Palermo n. 2, con indicazione delle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate (cfr. **Allegato H22**);
- 26) Documentazione fornita dall'Amm. p.t. del Condominio sito in Salerno alla Via B. Eustachio n. 8, circa l'indicazione dei millesimi dei beni eseguiti e delle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate (cfr. **Allegato H23**);
- 27) Documentazione fornita dall'Amm. p.t. del Condominio sito in Salerno alla Via M. Vernieri n. 73, circa l'indicazione dei millesimi dei beni eseguiti e spese ordinarie (cfr. **Allegato H24**);
- 28) Documentazione fornita dall'Amm. p.t. del Condominio box auto sito in Salerno alla Via G. Mosca, circa l'indicazione dei millesimi dei beni eseguiti, delle spese ordinarie e dei lavori straordinari approvati (cfr. **Allegato H25**);
- 29) Fascicolo della **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 109433, del 16/06/2009**, comprendente la denuncia, il titolo di proprietà, la relazione tecnica, gli elaborati grafici progettuali e la dichiarazione di fine lavori, inerente alla ristrutturazione edilizia interna dell'appartamento di Via Gennaro Palermo n. 2 in Salerno (cfr. **Allegato H26**);
- 30) Comunicazione del Settore Trasformazioni Edilizie del Comune di Salerno, in data 07/03/2023, circa il rinvenimento della sola **D. I. A. prot. n. 109433, del 16/06/2009**, (cfr. **Allegato H27**);
- 31) **Schede sintetiche riepilogative dei Lotti** (cfr. Allegati **I.1, I.2, I.3, I.4 e I.5**);

## DESCRIZIONE DEI BENI – QUESITI N. 1-2-3-4

..... 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.:

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto ha potuto accertare che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 - C.P.C. è presente (certificazione notarile a firma del **Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano**), **ma inidonea limitatamente a certificare la provenienza** dei cespiti staggiti censiti in CT di Colliano (SA) col Fig. 30, p.lla 36 d in CT di Palomonte (SA) col Fig. 4, p.lla 740.

Ai fini del buon esito della presente Procedura Espropriativa, lo scrivente esperto ha provveduto in autonomia a verificare e ad aggiornare la documentazione catastale ed ipotecaria relativa agli immobili staggiti ed ai debitori eseguiti e loro danti causa.

In conformità a quanto sopra enunciato, il sottoscritto ha ritenuto di poter procedere secondo i quesiti da 4 a 12.

## DATI RIPIPORTATI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, estratto in copia dal fascicolo di causa della R.E. **140/2021**, si evince che la "**JULIET S.p.A., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, non in proprio ma in nome e per conto di Siena NPL 2018 S.r.l.**", meglio generalizzata nell'Atto, ha sottoposto ad esecuzione forzata le consistenze immobiliari dei Sigg. **-OMISSIS-**, **-OMISSIS-**, nata a **-OMISSIS-**, il **-OMISSIS-**, **-OMISSIS-**, **-OMISSIS-**, nato a **-OMISSIS-**, il **-OMISSIS-**, e **-OMISSIS-**, **-OMISSIS-**, nato a **-OMISSIS-**, il **-OMISSIS-**, e più precisamente (si considerano solo i beni oggetto della presente procedura – Cfr. precedenti "**Note sulla procedura**"):

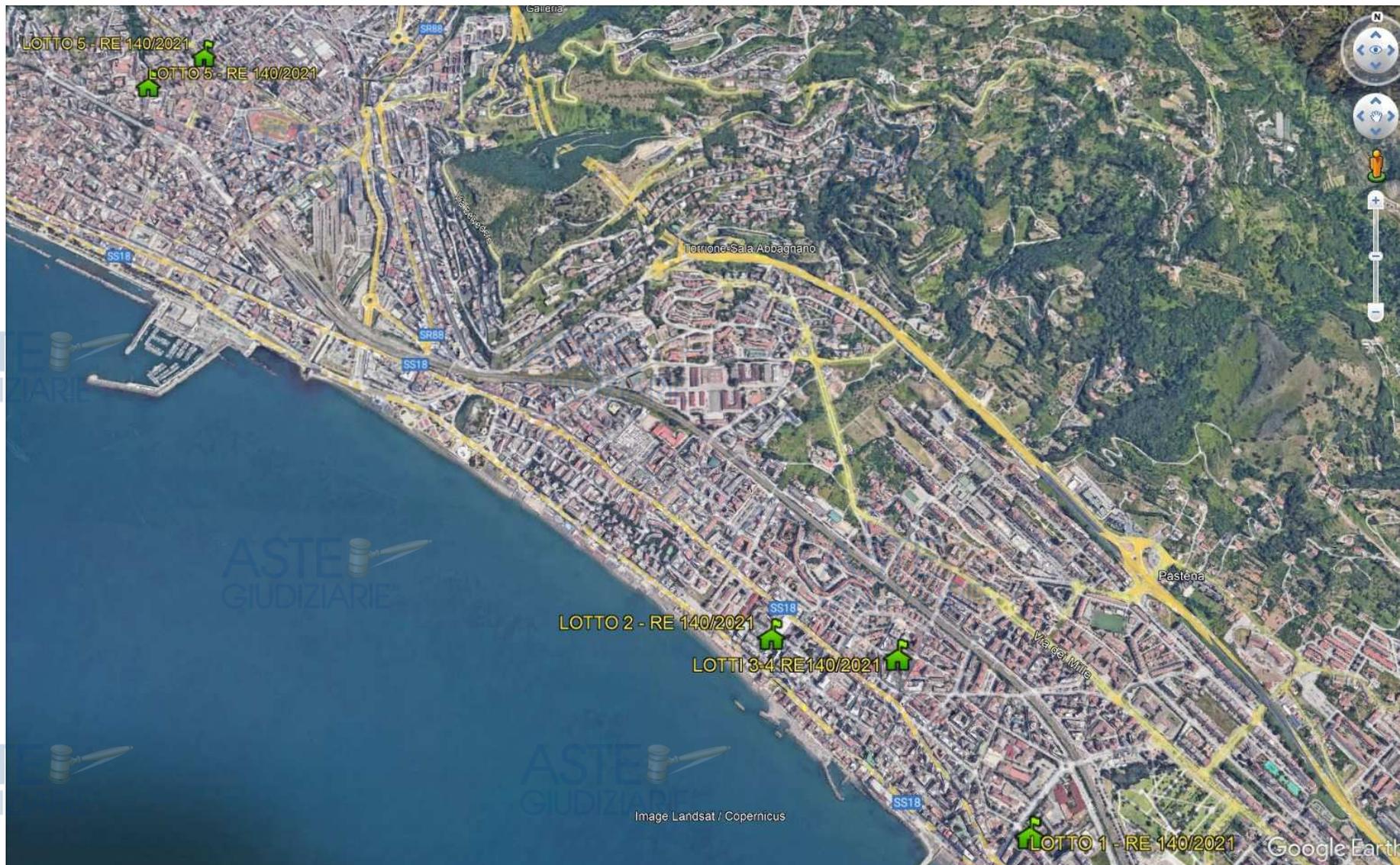
1. Bene riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 36, particella 468, sub. 91 (ex Fg. 36, part. 504 sub. 47, sub. 46, sub. 45 e sub. 41) in piena proprietà, per l'intero di **-OMISSIS-**;
2. Bene riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 35, particella 568, sub. 23 in piena proprietà, per l'intero del Sig. **-OMISSIS-**;
3. Bene riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 35, particella 546, sub. 52 in piena proprietà, per l'intero del Sig. **-OMISSIS-**;
4. Bene riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 62, particella 39, sub. 16, per la nuda proprietà del Sig. **-OMISSIS-**;
5. Bene riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 35, particella 568, sub. 3, per la nuda proprietà per l'intero del Sig. **-OMISSIS-** e per l'usufrutto della Sig.ra **-OMISSIS-**;
6. Bene riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 61, particella 104, sub. 6, per la nuda proprietà in ragione di 1/2 ciascuno dei Sigg. **-OMISSIS-** e **-OMISSIS-**;

L'Atto di pignoramento immobiliare è stato regolarmente notificato il 07/06/2021 ed in seguito è stato trascritto in data 29/06/2021 al n. 26459 del Registro generale ed al n. 20807 del Registro particolare. (cfr. Nota di trascrizione in atti). **Si richiama quanto già esplicitato al precedente paragrafo "Note e criticità sulla procedura", in ordine al pignorato diritto di nuda proprietà sull'immobile riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 62, particella 39, sub. 16.**

## INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO STAGGITO E RAGGRUPPAMENTO IN LOTTI

I beni staggiti di cui trattasi sono tutti ubicati nel territorio comunale di Salerno e consistono in: 1) un **ampio alloggio**, con **soprastanti locali e terrazzo esclusivo**, ubicati ai piani 6° e 7°, scala A del fabbricato con accesso da *Via Trento n. 141 bis*; 2) un **appartamento** situato al piano 2°, scala B del fabbricato con accesso da *Via Gennaro Palermo n. 2*; 3) un **appartamento** situato al piano 3° del fabbricato con accesso da *Via Bartolomeo Eustachio n. 8*; 4) un **locale terraneo** con accesso da *Via Bartolomeo Eustachio n. 10*; 5) un **appartamento** situato al piano 3° del fabbricato con accesso da *Via Michele Vernieri n. 73*, oltre a **pertinenziale box auto** situato al piano seminterrato dell'autorimessa con accesso da *Via Gaspare Mosca n. 11*.

Per una migliore individuazione dei beni ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati in complessivi **5 (cinque) distinti lotti di vendita**, funzionali alle caratteristiche e peculiarità di ognuno. Nel seguito si riporta la descrizione dei singoli lotti di vendita.



**Figura 1:** Individuazione dei **Lotti di vendita** sulla ortofoto satellitare (Fonte Google Earth)

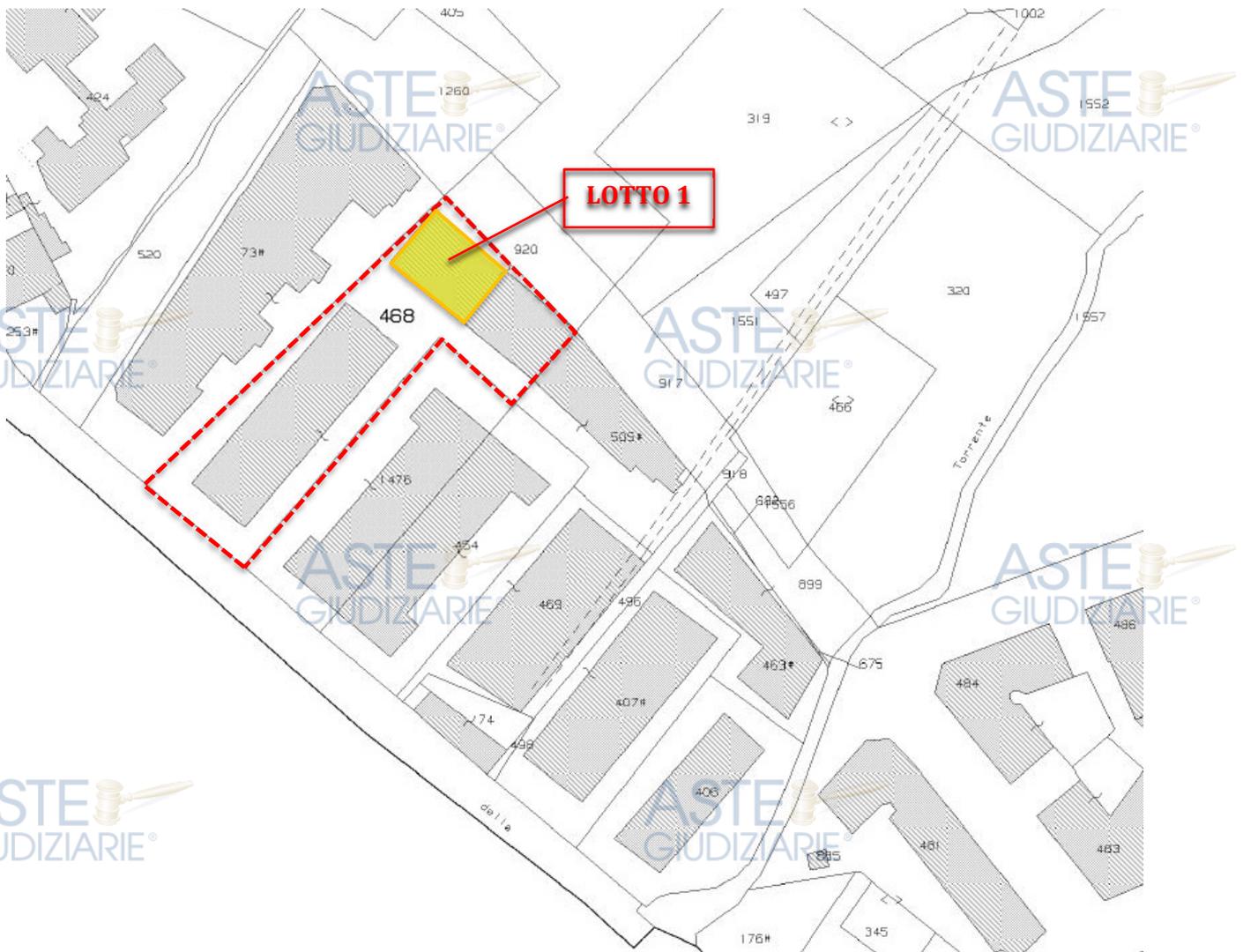
DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

<b>LOTTO 1</b>	<b><u>SALERNO – C.F. – Fg. 36, p.lla 468, sub. 91</u></b>
----------------	---

DATI CATASTALI LOTTO 1

Il **LOTTO 1** è identificato al **Catasto Fabbricati di Salerno**, alla **Via Trento n. 141 bis, Scala A, interno 12**, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
36	468	91	2	A/2	4	18 vani	Totale: 336 mq	€ 1.951,21	6-7
Intestatari									
1	-OMISSIS-, con <b>Proprietà per 1/1</b>								



**Figura 2:** Individuazione del LOTTO 1 su mappa catastale del Foglio 36

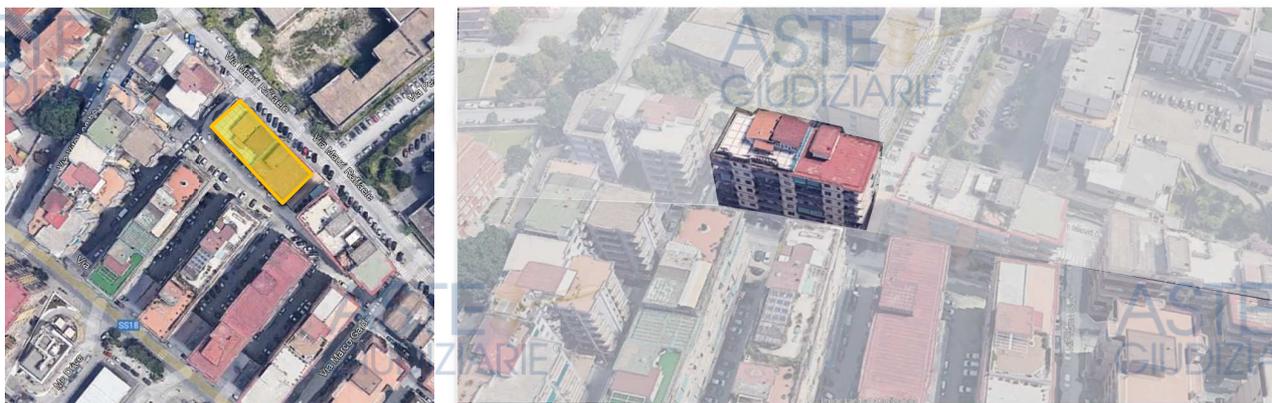


Figura 3: Individuazione del fabbricato con Lotto 1 staggio – (ortofoto satellitare G. Earth)



Figura 4: Individuazione dell'immobile staggio di cui al Lotto 1

## STORIA CATASTALE LOTTO 1

L'attuale identificativo dell'appartamento e dei soprastanti locali con terrazzo (**C.F. Foglio n. 36, particella n. 468, sub.91**) deriva dal **Fg. 36, p.lla 504, sub. 47** a seguito di Variazione del 03/04/2014 Pratica n. SA0096312 in atti dal 03/04/2014 - BONIFICA IDENTIFICATIVO

CATASTALE (n. 20907.1/2014).

A sua volta, il subalterno 47 (Fg. 36, p.lla 504) deriva dai subb. 45 e 46 per FUSIONE del 17/04/2007 Pratica n. SA0269150 in atti dal 17/04/2007 FUSIONE (n. 12647.1/2007).

In particolare, il **sub. 45** deriva dai subb. 14 e 15 per FUSIONE del 21/05/1998 in atti dal 21/05/1998 (n. 5629.1/1998), mentre il **sub. 46** è derivato dal sub. 41 per effetto di Variazione del 30/10/2006 Pratica n. SA0343174 in atti dal 30/10/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 30651.1/2006). Il sub. 41, a sua volta è stato oggetto di VARIAZIONE del 08/05/1998 in atti dal 08/05/1998 SFUGGITE ACCATASTAMENTO AFFERENTI A (n. 4178.1/1998).

### **Note sull'identificazione catastale**

La planimetria catastale del sub. 91 (alloggio in piano 6° e terrazzo con locali tecnici al piano 7°) non risulta congruente con quanto rilevato sui luoghi, in relazione alla sensibile diversa distribuzione interna dei locali dell'appartamento ed alla lieve diversa distribuzione interna dei locali tecnici al piano superiore, nonché alla presenza di una tettoia sullo stesso terrazzo.

Sarà pertanto necessario per l'acquirente, al fine di una corretta identificazione catastale dell'immobile, procedere con una variazione catastale tipo DOCFA.

### **TITOLARITÀ LOTTO 1**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, afferenti al **Lotto 1**, appartengono al seguente esecutato:

- **-OMISSIS- (Piena Proprietà per 1/1)**

Nata a -OMISSIS-,

Codice fiscale: -OMISSIS-,

### **CONFINI LOTTO 1**

L'appartamento del **LOTTO 1**, nel complesso **confina** con: Via Raffaele Mauri e gabbia scale a Nord; altro appartamento della Scala B sul lato Est; corte comune di accesso collegata con la Via Trento sul lato Sud; traversa privata sul lato Ovest.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO**

I dati catastali relativi ai beni immobili, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 140/2021, ad eccezione delle differenze evidenziate nelle precedenti "Note sull'identificazione catastale".

## SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sugli immobili oggetto della presente relazione non gravano altre procedure esecutive, oltre alla presente (cfr. Formalità pregiudizievoli in risposta la Quesito n. 11 della presente).

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1

Il **Lotto uno** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà** di un ampio **appartamento** ubicato al piano sesto del fabbricato "Palazzo Parenti 141 bis", *Scala A, interno 12 e 13*, oltre soprastanti locali e terrazzo al piano settimo dello stesso edificio. Il tutto è situato in Comune di Salerno *alla Via Trento n. 141 bis*.

Gli accessi all'area scoperta pertinenziale del fabbricato residenziale avvengono sia da Via Trento, a Sud, che da via Raffaele Mauri a Nord, mentre l'ingresso allo stabile avviene da detta area comune *attraverso* il civico 141 bis.

Il complesso residenziale, realizzato intorno alla fine degli anni '60 (in particolare il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia è del 27/12/1967 mentre l'abitabilità è del 27/05/1969), è inserito nel tessuto urbano periferico del popoloso quartiere residenziale "Mercatello" della Città del Capoluogo di Provincia, ricco di attività commerciali e servizi oltre alla presenza del più grande polmone verde della città denominato "Parco del Mercatello".

Lo stabile in esame, inserito in una cortina di edifici attigui tra loro, si articola su complessivi sette livelli fuori terra, con sottostanti magazzini e locali commerciali, collegati internamente da due corpi scala ed ascensori. Nel complesso, l'edificio ospita (come si evince dalla originaria configurazione) n. 24 alloggi (si precisa che l'appartamento staggito è derivato dalla fusione di due alloggi contigui), distribuiti in ragione di quattro per piano e serviti, a due a due, da due distinti corpi scala con ascensori (*Scala A e Scala B*) con accesso unico dal civico 141 bis.



Figura 5: Vista dell'ingresso da spazio scoperto



Figura 6: Vista dell'ingresso dal civico 141 bis



**Figura 7:** Vista del prospetto Sud



**Figura 8:** Vista del prospetto Nord (Via R. Mauri)



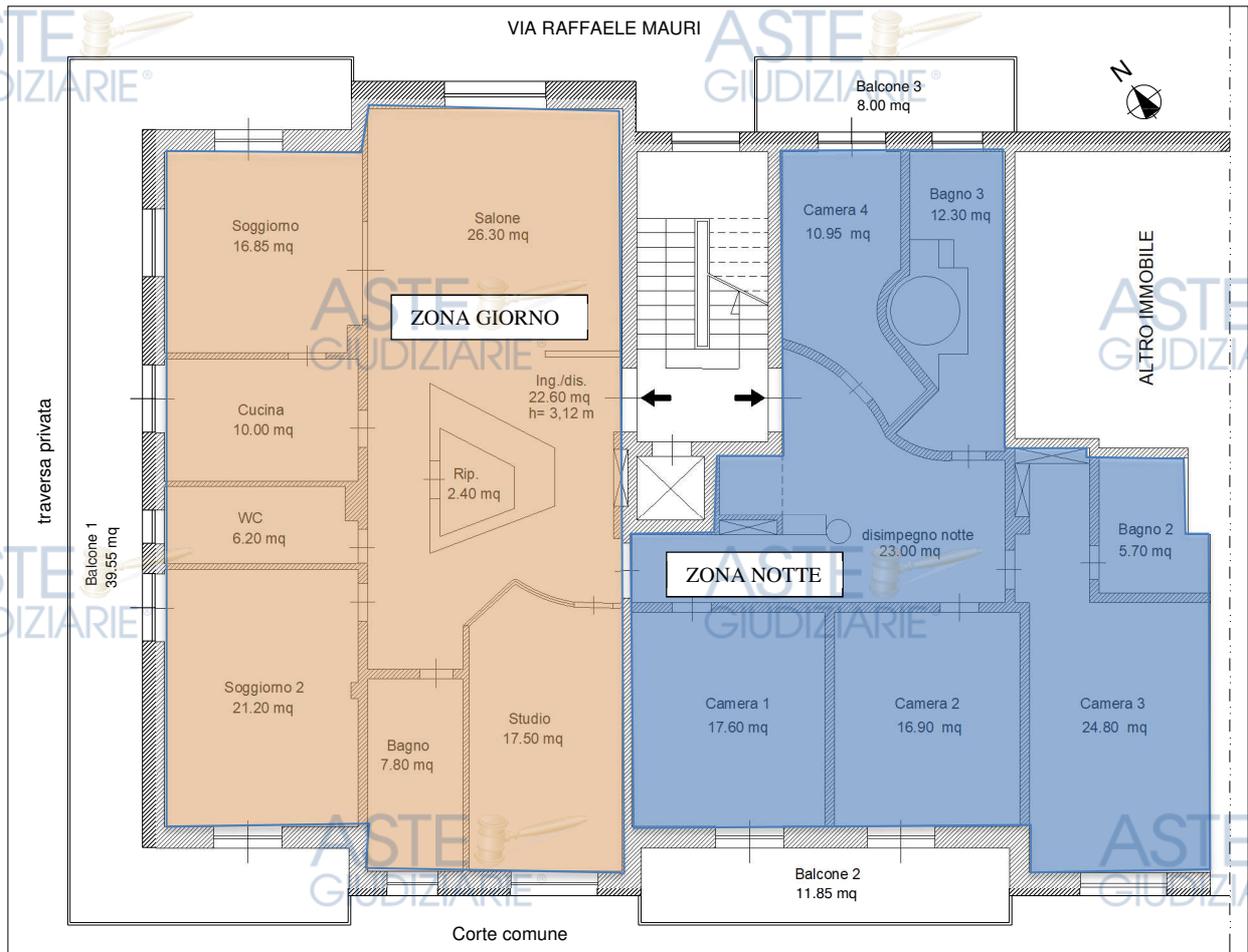
**Figura 9:** Altra vista del prospetto Nord



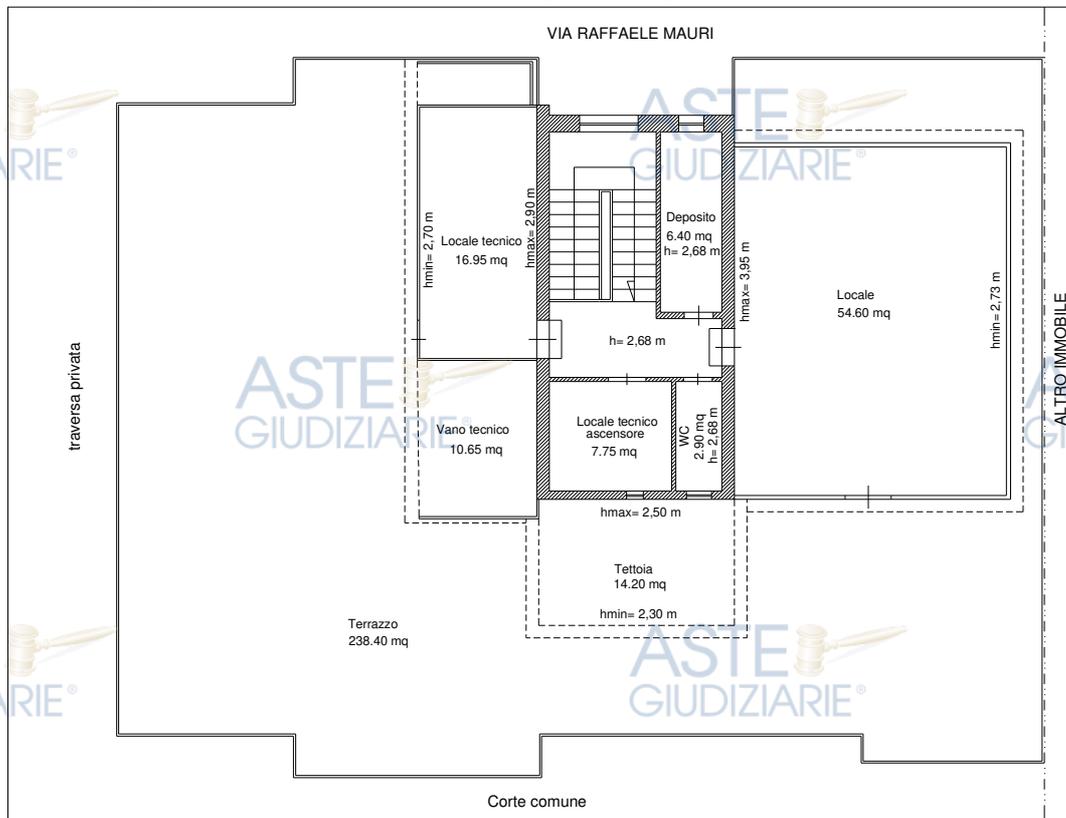
**Figura 10:** Vista del prospetto Ovest

Realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana, il fabbricato è dotato di ascensori interne comuni ed è perimetralmente chiuso da pareti in laterizio intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione. La zona di rispetto antistante lo stabile è una corte scoperta adibita alla viabilità interna, parcheggi.

L'ingresso all'alloggio staggito, *interno n. 12 e 13*, avviene attraverso pianerottolo comune di piano cui si perviene attraverso scala (*Scala A*) ed ascensore comune che si dipartono da androne comune su area comune. I locali con terrazzo esclusivo, di cui al piano superiore, sono raggiungibili unicamente mediante la stessa scala comune (*Scala A*).



**Figura 11:** Pianta dell'abitazione pignorata – piano sesto, interno 12 e 13



**Figura 12:** Pianta dei locali e terrazzo afferenti – piano settimo

Internamente l'unità abitativa del piano sesto, cui vi si accede da doppio ingresso, è composta da: 1) *Zona giorno* articolata in ingresso/disimpegno prospettante sull'ampio salone, in due soggiorni (uno a Nord e l'altro a Sud), uno studio, una cucina, un ripostiglio/armadio, un bagno ed un wc, oltre ad ampio balcone corrente lungo il lato Ovest con accesso dalla cucina e dai due soggiorni; 2) *Zona notte* costituita da disimpegno, quattro camere da letto, due bagni e due balconi (a Nord e a Sud).

Superiormente all'alloggio, cui si perviene attraverso le stesse rampe di scala comune, sono situati, oltre all'ampio terrazzo di copertura, un locale tecnico, un vano tecnico, il locale tecnico per l'ascensore, un deposito, un wc, ed un ampio locale veranda ad uso residenziale ed una tettoia in legno.

### **Caratteristiche generali del fabbricato**

- Struttura portante in calcestruzzo armato;
- Copertura piana a terrazzo;
- Numero complessivo dei piani: sette;
- Dotato di impianto: elettrico, citofonico, e di ascensori;
- L'androne di accesso è dotato di portone vetrato in ferro, pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate;
- I corpi scala, sviluppantesi ognuno su due rampanti per piano, sono pavimentati con lastre di marmo, zoccolatura in marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- Le finiture esterne sono realizzate con intonaco di tipo civile tinteggiato;
- Stato di conservazione generale: buono.

### **Caratteristiche generali dell'unità immobiliare**

- Le *superfici utili* sono indicate nelle tabelle che seguono;
- *Altezza interna*: è indicata negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente
- *Dotato di*: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto di riscaldamento; impianto di acqua calda sanitaria; impianto di condizionamento; impianto telefonico; impianto televisivo;
- *Distribuzione dei locali*: suddivisione in zona giorno e zona notte;
- *Esposizione*: l'abitazione è dotata di esposizione su tre lati (Nord, Sud ed Ovest);
- *Finiture e loro stato di conservazione*: le finiture, nel complesso, sono di ottimo livello con grado di conservazione e manutenzione ottimo. Si evidenziano pavimenti in marmo chiaro nella zona giorno e pavimenti in parquet con in essenza di ulivo nella zona notte. I bagni sono dotati di vasche idromassaggio e nel bagno 2 della zona notte è presente una cabina per la sauna. Gli ambienti interno sono dotati di controsoffittatura in cartongesso con faretti.

### **Infissi**

- *Interni*: bussole in legno cieche e vetrate;
- *Esterni*: in legno alluminio con vetrocamera;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. **Allegato E**).

## CONSISTENZA DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 1

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della “superficie commerciale” del **LOTTO 1**, determinata con riferimento alla effettiva destinazione d’uso dei locali assentita (cfr. coefficienti di ragguaglio).

In particolare, il calcolo della superficie commerciale è stato riferito al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, dal quale si sono dedotti i seguenti criteri validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

- *Superfici da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150;*
- *Superficie dell’abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell’abitazione) da computarsi al 100%;*
- *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.*
- *Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell’abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell’abitazione;*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti;*
- *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell’abitazione e al 2% per la parte eccedente;*

<b>LOTTO UNO</b>						
<b>Salerno - unità immobiliare in Via Trento n. 141 bis</b>						
Fig. 36, p.lla 468, sub 91						
	<b>VANI</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE UTILE (mq)</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>Coefficiente di ragguaglio</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)</b>
Piano sesto	Ing./dis.	Ingresso/disimpegno	22,60	292,30	1,00	292,30
	S	Salone	26,30			
	Sog. 1	Soggiorno a Nord	16,85			
	Sog. 2	Soggiorno a Sud	21,20			
	St	Studio	17,50			
	K	Cucina	10,00			
	WC	Servizio igienico	6,20			
	B	Bagno zona giorno	7,80			
	Dis. Notte	Disimpegno zona notte	23,00			
	C1	Camera	17,60			
	C2	Camera	16,90			
	C3	Camera	24,80			
	C4	Camera	10,95			
	B2	Bagno zona notte	5,70			
	B3	Bagno zona notte	12,30			
Piano settimo	B1	Balcone	39,55	25,00	0,30	7,50
				14,55	0,10	1,46
	B2	Balcone	11,85	11,85	0,30	3,56
	B3	Balcone	8,00	8,00	0,30	2,40
	Dep.	Deposito	6,40	111,70	0,25	27,93
	LT	Locale tecnico	16,95			
	VT	Vano tecnico	10,65			
	LTA	Locale tecnico ascensore	7,75			
	LV	Locale veranda	54,60			
	WC	Servizio igienico	2,90			
T	Terrazzo		238,40	25,00	0,15	3,75
				213,40	0,05	10,67
<b>TOTALE</b>			<b>636,75</b>	<b>701,80</b>	<b>-</b>	<b>349,56</b>

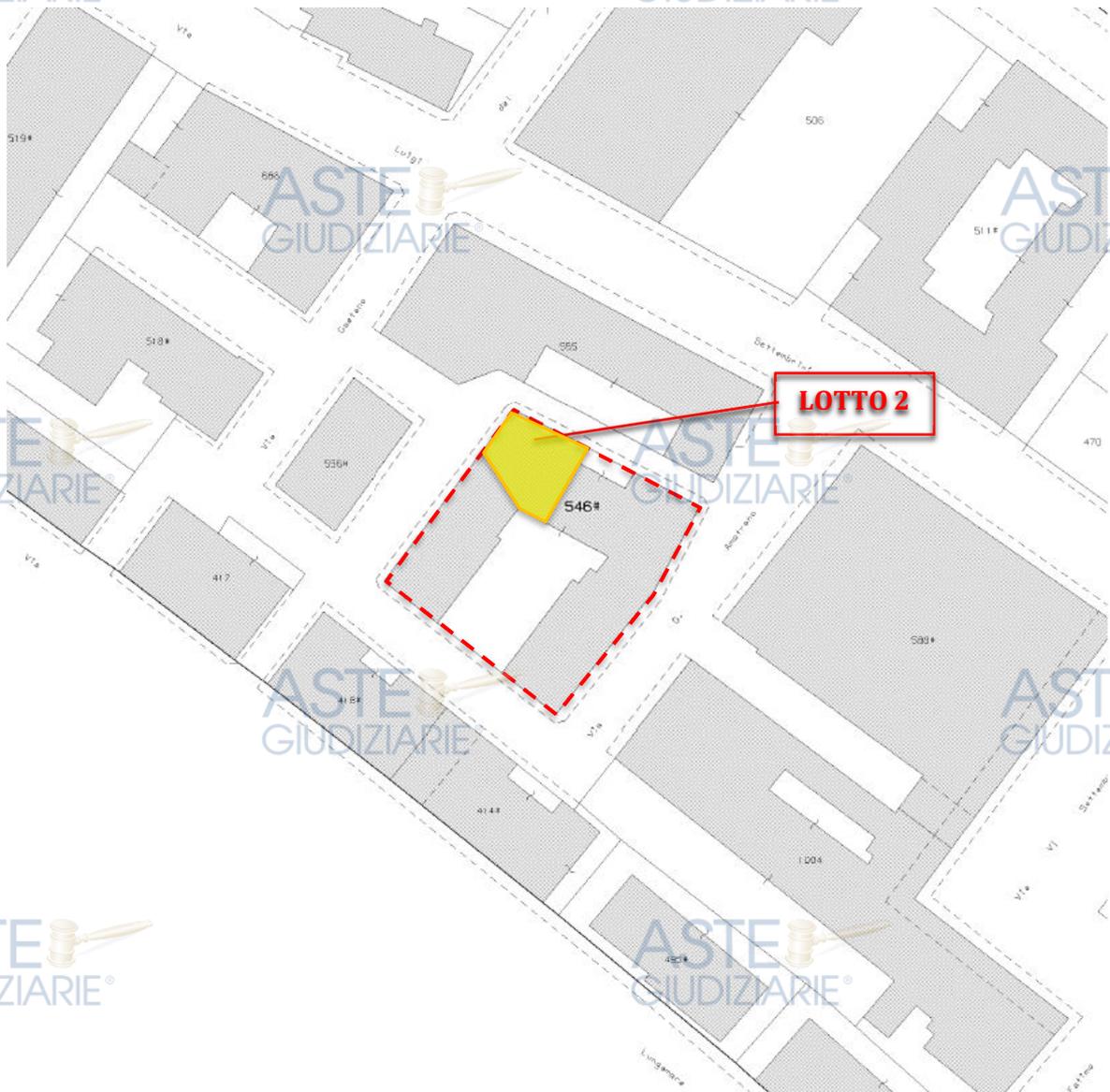
La Superficie Convenzionale del **Lotto 1** è pari complessivamente a **350,00 mq in cifra tonda**.

<b>LOTTO 2:</b>	<b>SALERNO – C.F. – Fg. 35, p.lla 546, sub. 52</b>
-----------------	--

**DATI CATASTALI LOTTO 2**

Il **LOTTO 2** è identificato al **Catasto Fabbricati di Salerno**, alla **Via Gennaro Palermo n.16, interno 3**, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
35	546	52	2	A/2	3	8 vani	Totale: 195 mq	€ 743,70	2
Intestatari									
1	-OMISSIS- con <b>Proprietà per 1/1</b>								



**Figura 13: Individuazione del LOTTO 2 su mappa catastale del Foglio 35**

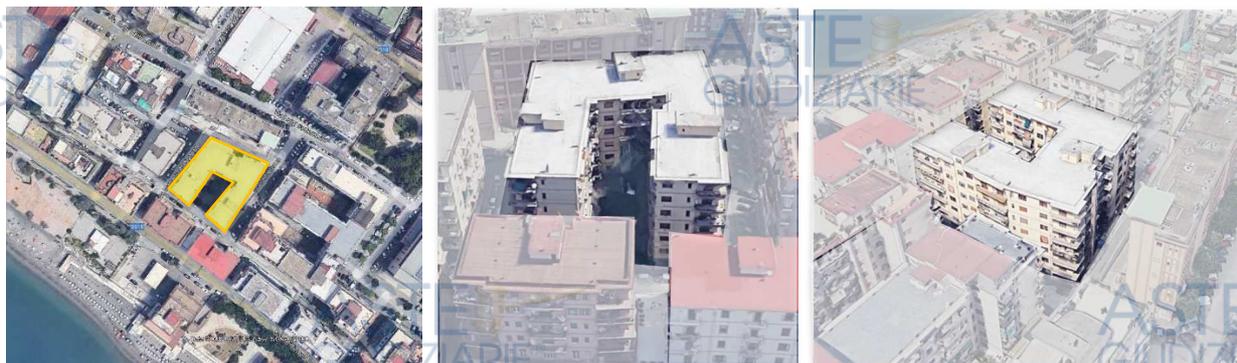


Figura 14: Individuazione del fabbricato con Lotto 2 staggito – (ortofoto satellitare G. Earth)



Figure 15 e 16: Individuazione dell'immobile staggito di cui al Lotto 2

## STORIA CATASTALE LOTTO 2

L'attuale identificativo dell'appartamento (**C.F. Foglio n. 35, particella n. 546, sub.52**) risulta così censito sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

### Note sull'identificazione catastale

Il civico indicato in visura catastale non corrisponde con quanto rilevato (n. 16 in luogo di n. 2). Inoltre, la planimetria catastale del sub. 52 (alloggio in piano 2°, Scala B) non risulta congruente con quanto rilevato sui luoghi, in relazione alla diversa distribuzione interna dei locali dell'appartamento.

Sarà pertanto necessario per l'acquirente, al fine di una corretta identificazione catastale dell'immobile, procedere con una variazione catastale tipo DOCFA.

## TITOLARITÀ LOTTO 2

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, afferenti al **Lotto 2**, appartengono al seguente esecutato:

- **-OMISSIS- (Piena Proprietà per 1/1)**  
Nato a -OMISSIS-,  
Codice fiscale: -OMISSIS-,

## CONFINI LOTTO 2

L'appartamento del **LOTTO 2**, nel complesso **confina** con: Via Matteo di Stefano a Nord; altro appartamento della Scala B sul lato Est; altro alloggio di altra scala e corte comune di accesso collegata con la Via Palermo sul lato Sud; Via Mariano Abbignente sul lato Ovest.

## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi ai beni immobili, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 140/2021, **ad eccezione delle differenze evidenziate nelle precedenti "Note sull'identificazione catastale"**.

## SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sugli immobili pignorati non gravano altre procedure esecutive, oltre alla presente (cfr. Formalità pregiudizievoli in risposta la Quesito n. 11 della presente).

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 2

Il **Lotto due** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà** di un **appartamento** ubicato al piano secondo del fabbricato "Condominio Incam", *Scala B, interno 3*. Il tutto è situato in Comune di Salerno *alla Via Palermo n. 2*.

In particolare, l'accesso alla Scala B dello stabile avviene dall'area scoperta comune *attraverso il civico 2 di Via Gennaro Palermo*



Figura 17: Vista dell'ingresso da Via Palermo n. 2

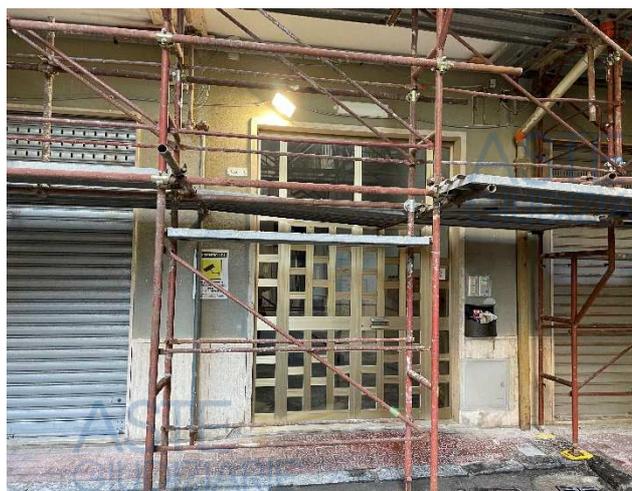


Figura 18: Vista dell'ingresso alla Scala B

Il complesso residenziale, realizzato intorno alla fine degli anni '60 (in particolare il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia è del 14/02/1966 mentre l'abitabilità è del 08/03/1967), è inserito nel tessuto urbano periferico del popoloso quartiere residenziale "Pastena" della Città del Capoluogo di Provincia, ricco di attività commerciali e servizi.

Lo stabile in esame, con forma planimetrica a "C", si articola su complessivi sette livelli fuori terra, con sottostanti magazzini e locali commerciali, collegati internamente da tre corpi scala ed ascensori. Nel complesso, l'edificio ospita (come si evince dalla originaria configurazione) n. 36 alloggi, distribuiti in ragione di sei per piano e serviti, a due a due, da tre distinti corpi scala con ascensori (*Scala A, Scala B e Scala C*), tutti con accesso da area pertinenziale del civico 2.



**Figura 19:** Vista del prospetto Sud (Via Palermo)



**Figura 20:** Vista del prospetto Nord (Via Di Stefano)



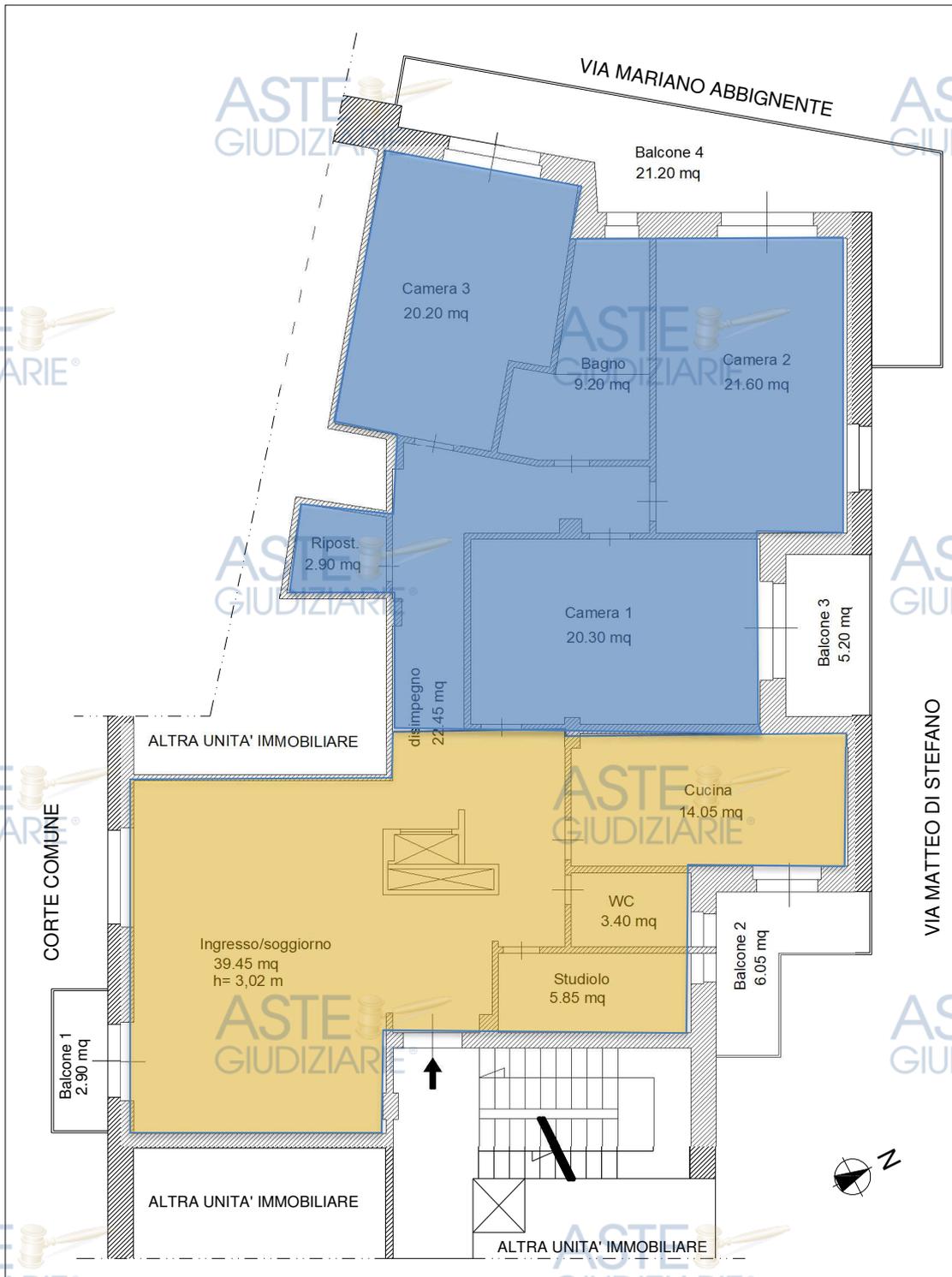
**Figura 21:** Vista del prospetti Est e Nord



**Figura 22:** Vista del prospetto Ovest

Realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana, il fabbricato è dotato di ascensori interne comuni ed è perimetralmente chiuso da pareti in laterizio intonacate e tinteggiate. Per quanto concerne lo stato di conservazione, si segnala che, ad oggi, sono in corso lavori di straordinaria manutenzione per il rifacimento delle facciate con realizzazione di cappotto termico (superbonus). La zona di rispetto antistante lo stabile è una corte scoperta adibita alla viabilità interna, parcheggi.

L'ingresso all'alloggio staggito, *interno n. 3*, avviene attraverso pianerottolo comune di piano cui si perviene attraverso scala (*Scala B*) ed ascensore comune che si dipartono da androne comune su area comune.



**Figura 23:** Pianta dell'abitazione pignorata – piano secondo, interno 3

Internamente l'unità abitativa del piano secondo è composta da: 1) *Zona giorno* articolata in ingresso/soggiorno, uno studiolo, una cucina ed un wc, oltre a due balconi (il primo a sud con accesso dal soggiorno e il secondo a nord con accesso dalla cucina); 2) *Zona notte* costituita da disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, un bagno e due balconi (a Nord e a Ovest).

### **Caratteristiche generali del fabbricato**

- Struttura portante in calcestruzzo armato;
- Copertura piana a terrazzo;
- Numero complessivo dei piani: sette;
- Dotato di impianto: elettrico, citofonico, e di ascensori;
- L'androne di accesso è dotato di portone vetrato in alluminio anodizzato, pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate;
- I corpi scala, sviluppati ognuno su due rampanti per piano, sono pavimentati con lastre di marmo, zoccolatura in marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- Le finiture esterne sono realizzate con intonaco di tipo civile tinteggiato;
- Stato di conservazione generale: in ristrutturazione.

### **Caratteristiche generali dell'unità immobiliare**

- Le *superfici utili* sono indicate nelle tabelle che seguono;
- *Altezza interna*: è indicata negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente;
- *Dotato di*: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto di riscaldamento; impianto di acqua calda sanitaria; impianto di condizionamento (split); impianto telefonico; impianto televisivo;
- *Distribuzione dei locali*: suddivisione in zona giorno e zona notte;
- *Esposizione*: l'abitazione è dotata di esposizione su tre lati (Nord, Sud ed Ovest);
- *Finiture e loro stato di conservazione*: le finiture, nel complesso, sono di buon livello con grado di conservazione e manutenzione buono. Si evidenziano pavimenti in parquet in tutti gli ambienti ad eccezione dei locali di servizio. I bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienici necessari.

### **Infissi**

- *Interni*: bussole in legno vetrate;
- *Esterni*: in PVC con vetrocamera;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr.

**Allegato E).**

## CONSISTENZA DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 2

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della “superficie commerciale” del **LOTTO 2**, determinata con riferimento alla effettiva destinazione d’uso dei locali assentita (cfr. coefficienti di ragguaglio).

In particolare, il calcolo della superficie commerciale è stato riferito al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, dal quale si sono dedotti i seguenti criteri validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

- *Superfici da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150;*
- *Superficie dell’abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell’abitazione) da computarsi al 100%;*
- *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.*
- *Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell’abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell’abitazione;*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti;*
- *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell’abitazione e al 2% per la parte eccedente;*

LOTTO DUE						
Salerno - unità immobiliare in Via Gennaro Palermo n. 2						
Fig. 35, p.lla 546, sub 52						
	VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Piano secondo	Ing./sog.	Ingresso/soggiorno	39,45	189,50	1,00	189,50
	St	Studiolo	5,85			
	K	Cucina	14,05			
	WC	Servizio igienico	3,40			
	Dis.	Disimpegno	22,45			
	Rip.	Ripostiglio	2,90			
	B	Bagno	9,20			
	C1	Camera	20,30			
	C2	Camera	21,60			
	C3	Camera	20,20			
	B1	Balcone	2,90	2,90	0,30	0,87
	B2	Balcone	6,05	6,05	0,30	1,82
	B3	Balcone	5,20	5,20	0,30	1,56
	B4	Balcone	21,20	21,20	0,30	6,36
	<b>TOTALE</b>		<b>194,75</b>	<b>224,85</b>	-	<b>200,11</b>

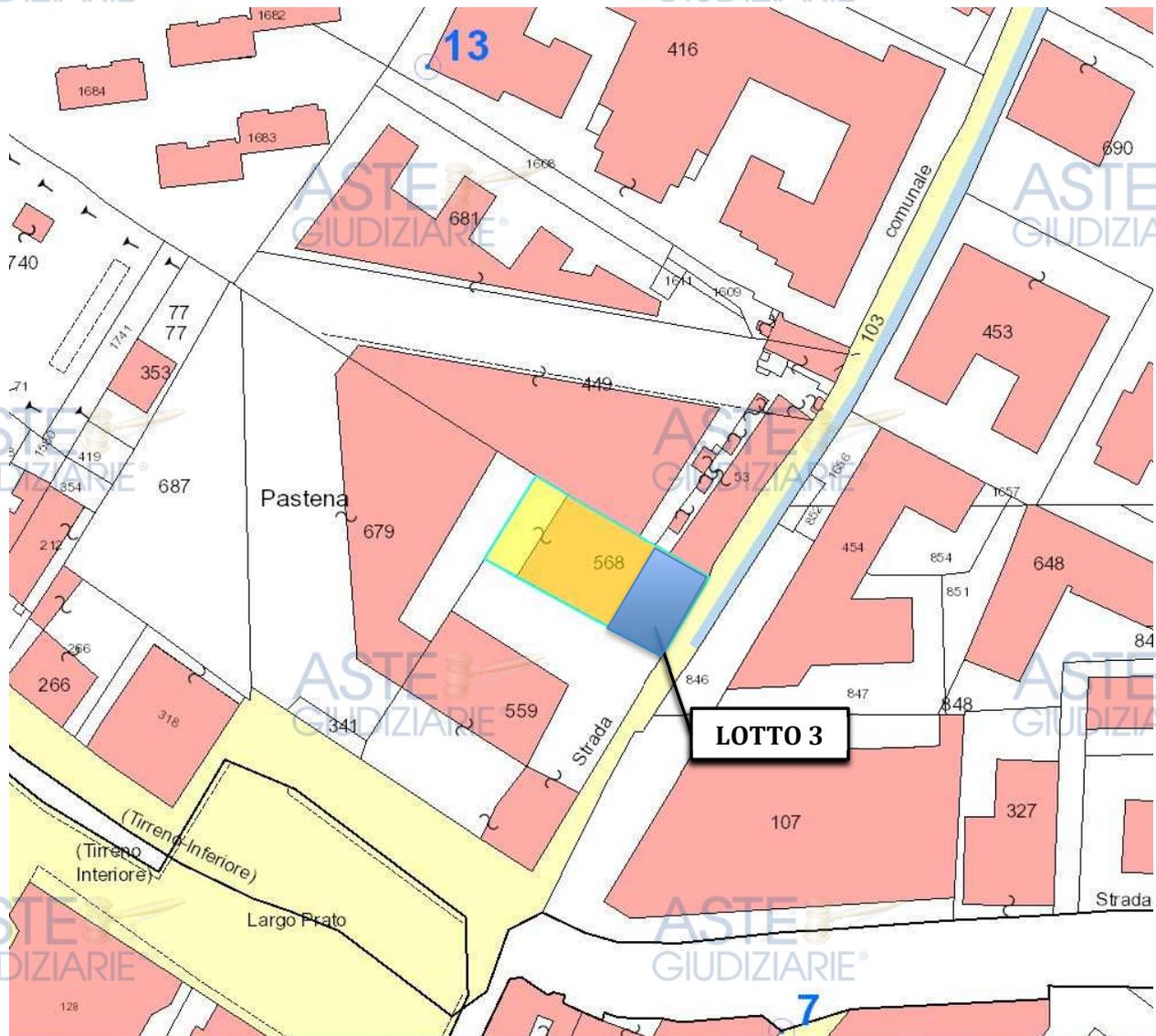
La Superficie Convenzionale del **Lotto 2** è pari complessivamente a **200,00 mq in cifra tonda**.

<b>LOTTO 3:</b>	<b>SALERNO – C.F. – Fg. 35, p.lla 568, sub. 23</b>
-----------------	--

### DATI CATASTALI LOTTO 3

Il **LOTTO 3** è identificato al **Catasto Fabbricati di Salerno**, alla **Via Bartolomeo Eustachio n. 8**, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
35	568	23	2	A/2	4	9 vani	Totale: 198 mq	€ 976,10	3
Intestatari									
1	-OMISSIS- con <b>Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni</b>								



**Figura 24:** Individuazione del LOTTO 3 su mappa catastale del Foglio 35 (Fonte Geoportale Prov. Salerno)



Figura 25: Individuazione del fabbricato con Lotto 3 staggito – (ortofoto satellitare G. Earth)



Figure 26 e 27: Individuazione dell'immobile staggito di cui al Lotto 3

### STORIA CATASTALE LOTTO 3

L'attuale identificativo dell'appartamento (**C.F. Foglio n. 35, particella n. 568, sub.23**) risulta così censito sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### **Note sull'identificazione catastale**

La planimetria catastale del sub. 23 (alloggio in piano 3°) non risulta congruente con quanto rilevato sui luoghi, in relazione alla diversa distribuzione interna dei locali dell'appartamento.

Sarà pertanto necessario per l'acquirente, al fine di una corretta identificazione catastale dell'immobile, procedere con una variazione catastale tipo DOCFA.

### TITOLARITÀ LOTTO 3

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, afferenti al **Lotto 3**, appartengono al seguente esecutato:

- **-OMISSIS-** (***Piena Proprietà per 1/1***)  
Nato a -OMISSIS-,  
Codice fiscale: -OMISSIS-,

### CONFINI LOTTO 3

L'appartamento del **LOTTO 3**, nel complesso **confina** con: altra unità immobiliare e vano scala a Nord; Via S. Margherita sul lato Est; Via Bartolo Eustachio a Sud; altro appartamento ad Ovest.

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi ai beni immobili, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 140/2021, **ad eccezione delle differenze evidenziate nelle precedenti "Note sull'identificazione catastale"**.

### SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sugli immobili pignorati non gravano altre procedure esecutive, oltre alla presente (cfr. Formalità pregiudizievoli in risposta la Quesito n. 11 della presente).

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 3

Il **Lotto tre** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà** di un **appartamento** ubicato al piano terzo del fabbricato situato in Comune di Salerno **alla Via Bartolo Eustachio n. 8**.



Figura 28: Vista dell'ingresso da Via Bartolo Eustachio n. 8

Lo stabile, realizzato intorno agli inizi degli anni '60 (in particolare il rilascio delle Autorizzazioni Edilizie è del 09/05/1963 e 24/03/1964, mentre l'abitabilità è del 04/04/1964), è inserito nel tessuto urbano periferico del popoloso quartiere residenziale "Pastena" della Città del Capoluogo di Provincia, ricco di attività commerciali e servizi.

L'edificio in esame, con forma planimetrica regolare, si articola su complessivi sette livelli fuori terra, con sottostanti magazzini e locali commerciali, collegati internamente da un unico corpo scala ed ascensore. Nel complesso, l'edificio ospita (come si evince dalla originaria configurazione) n. 24 alloggi, distribuiti in ragione di quattro per piano e serviti da corpo scala con ascensore con accesso diretto dal civico 8 di via B. Eustachio.

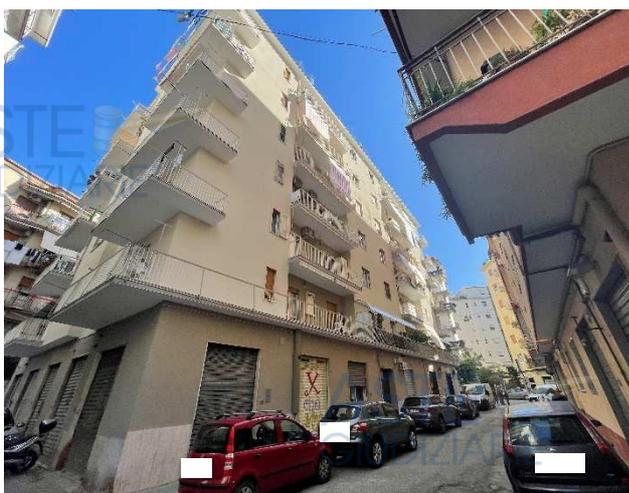


Figura 29: Vista prospetto Sud (Via B. Eustachio)



Figura 30: Vista dei prospetti Sud ed Est



Figura 31: Vista prospetto Est (Via S. Margherita)



Figura 32: Vista dei prospetti Est e Nord

Realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana, il fabbricato è dotato di ascensore interna comune ed è perimetralmente chiuso da pareti in laterizio intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione.

L'ingresso all'alloggio staggito, interno n. 11, avviene attraverso pianerottolo comune di piano cui si perviene attraverso scala ed ascensore comune che si dipartono da androne comune.

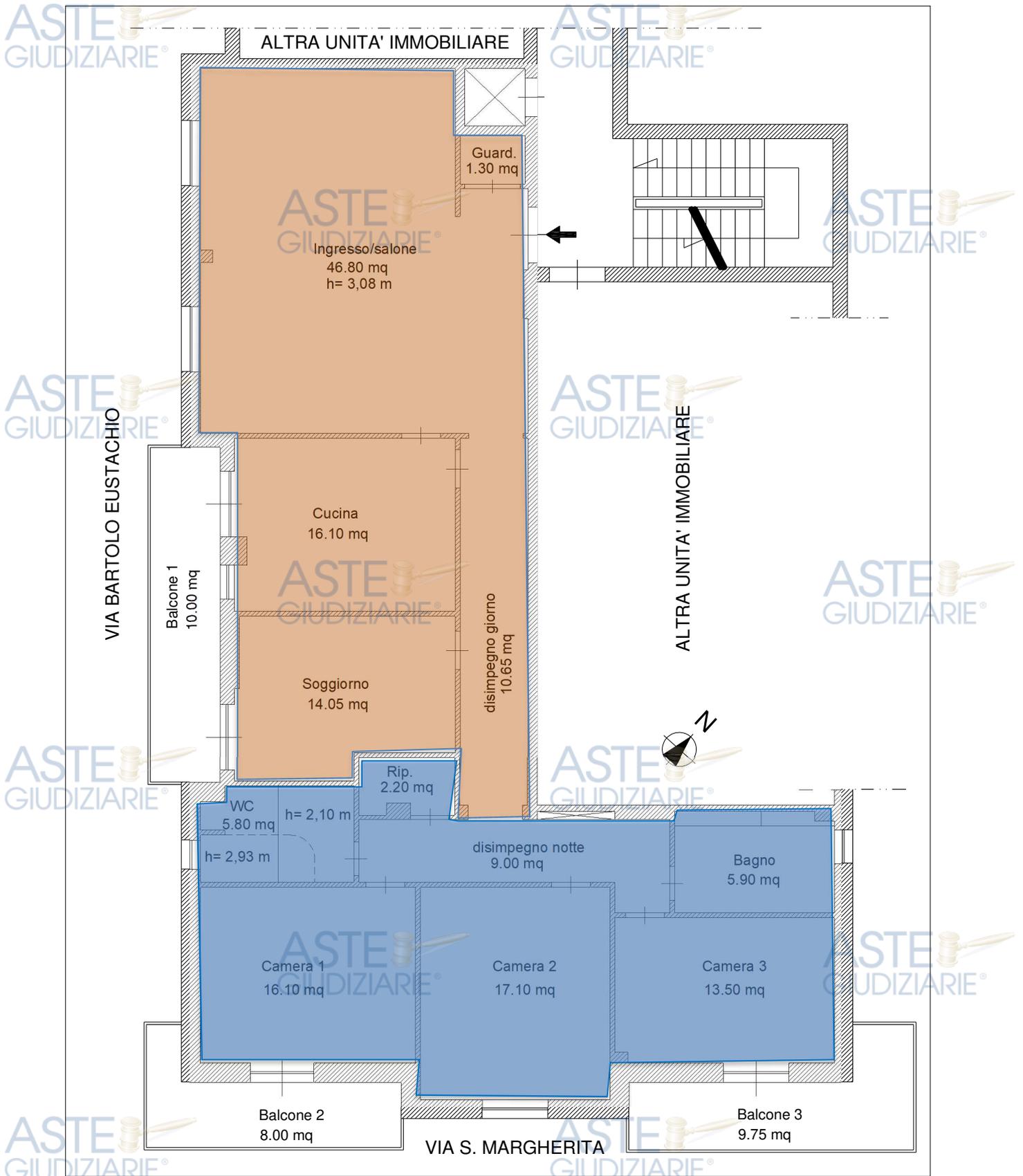


Figura 33: Pianta dell'abitazione pignorata – piano terzo, interno 11

Internamente l'unità abitativa del piano secondo è composta da: 1) *Zona giorno* articolata in ingresso/salone, guardaroba, disimpegno, cucina e soggiorno, oltre ad un balcone con accesso sia dalla cucina che dal soggiorno; 2) *Zona notte* costituita da disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto, un bagno, un wc e due balconi (il primo con accesso dalla camera 1 ed il secondo dalla camera 3).

### **Caratteristiche generali del fabbricato**

- Struttura portante in calcestruzzo armato;
- Copertura piana a terrazzo;
- Numero complessivo dei piani: sette;
- Dotato di impianto: elettrico, citofonico, e di ascensore;
- L'androne di accesso è dotato di portone vetrato in ferro, pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti parzialmente rivestite con mattonelle in gres porcellanato;
- Il corpo scala, sviluppantesi su due rampanti per piano, è pavimentato con lastre di marmo, zoccolatura in marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- Le finiture esterne sono realizzate con intonaco di tipo civile tinteggiato;
- Stato di conservazione generale: buono.

### **Caratteristiche generali dell'unità immobiliare**

- Le *superfici utili* sono indicate nelle tabelle che seguono;
- *Altezza interna*: è indicata negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente;
- *Dotato di*: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto di riscaldamento; impianto di acqua calda sanitaria; impianto telefonico; impianto televisivo;
- *Distribuzione dei locali*: suddivisione in zona giorno e zona notte;
- *Esposizione*: l'abitazione è dotata di esposizione prevalentemente su due lati (Sud-Est e Sud-Ovest);
- *Finiture e loro stato di conservazione*: le finiture, nel complesso, sono di buon livello con grado di conservazione e manutenzione buono. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato ad eccezione della camera 1 in cui è presente il parquet in legno. I bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienici necessari.

### **Infissi**

- *Interni*: bussole in legno vetrate;
- *Esterni*: in PVC con vetrocamera ed in legno con vetro singolo;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr.

**Allegato E).**

## CONSISTENZA DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 3

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della “superficie commerciale” del **LOTTO 3**, determinata con riferimento alla effettiva destinazione d’uso dei locali assentita (cfr. coefficienti di ragguaglio).

In particolare, il calcolo della superficie commerciale è stato riferito al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, dal quale si sono dedotti i seguenti criteri validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

- *Superfici da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150;*
- *Superficie dell’abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell’abitazione) da computarsi al 100%;*
- *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.*
- *Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell’abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell’abitazione;*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti;*
- *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell’abitazione e al 2% per la parte eccedente;*

LOTTO TRE						
Salerno - unità immobiliare in Via Bartolomeo Eustachio n. 8						
Fig. 35, p.lla 568, sub 23						
	VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Piano terzo	Ing./S.	Ingresso/salone	46,80	185,55	1,00	185,55
	Gd	Guardaroba	1,30			
	K	Cucina	16,10			
	Sogg.	Soggiorno	14,05			
	Dis. giorno	Disimpegno giorno	10,65			
	Dis. Notte	Disimpegno notte	9,00			
	Rip.	Ripostiglio	2,20			
	WC	Servizio igienico	5,80			
	B	Bagno	5,90			
	C1	Camera	16,10			
	C2	Camera	17,10			
	C3	Camera	13,50			
	B1	Balcone	10,00	10,00	0,30	3,00
	B2	Balcone	8,00	8,00	0,30	2,40
B3	Balcone	9,75	9,75	0,30	2,93	
	<b>TOTALE</b>		<b>186,25</b>	<b>213,30</b>	<b>-</b>	<b>193,88</b>

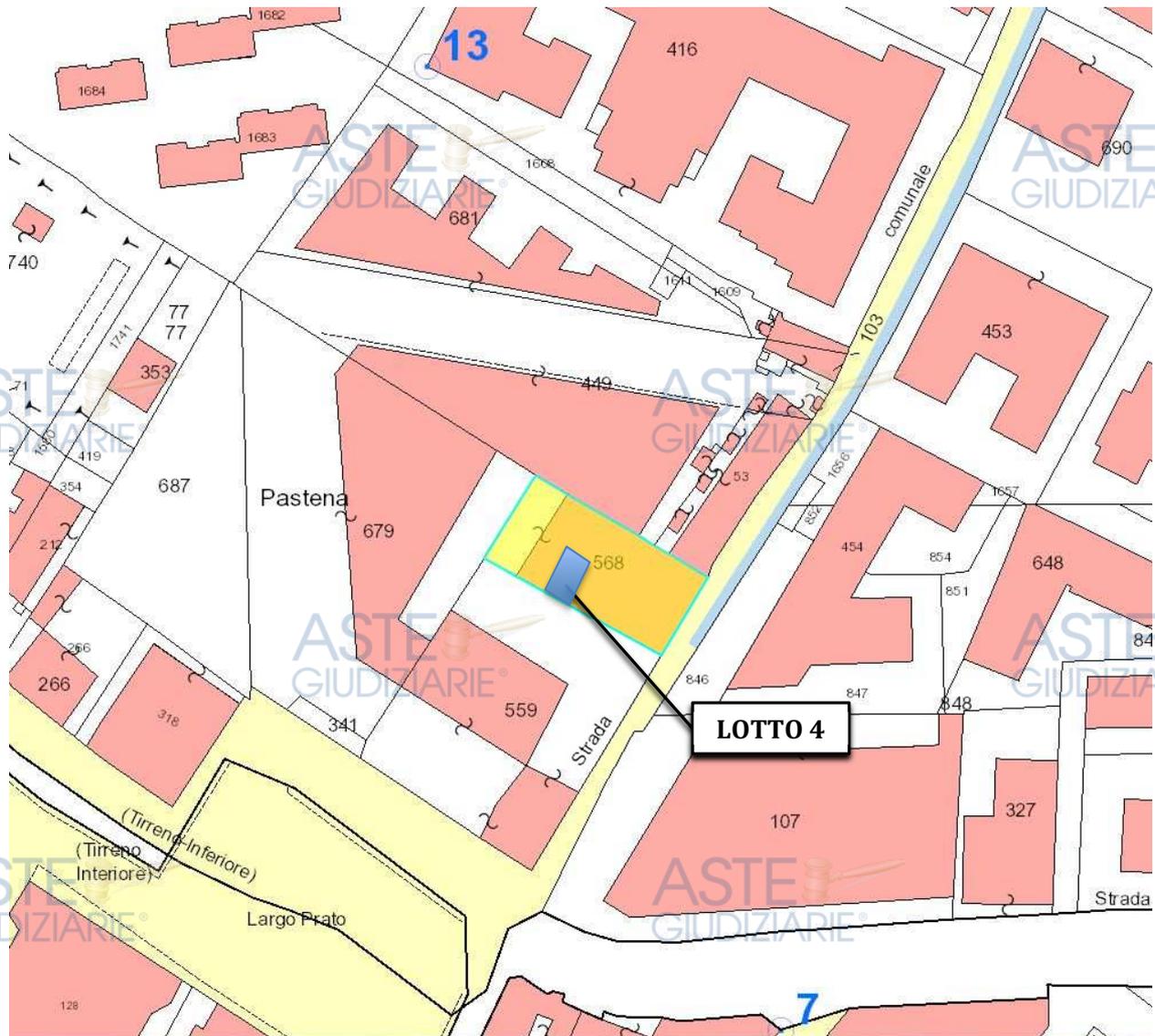
La Superficie Convenzionale del **Lotto 3** è pari complessivamente a **194,00 mq in cifra tonda**.

<b>LOTTO 4:</b>	<b><u>SALERNO – C.F. – Fg. 35, p.lla 568, sub. 3</u></b>
-----------------	--

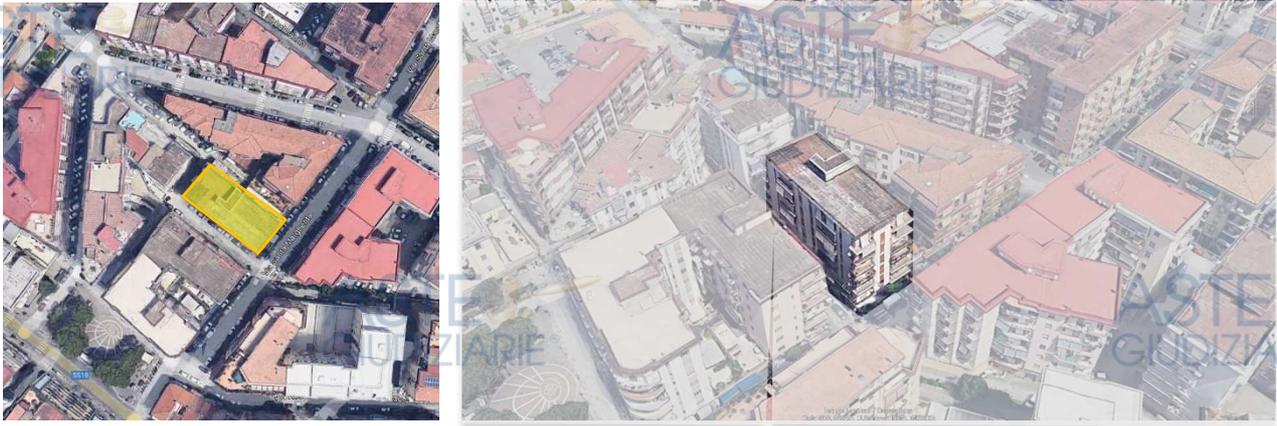
### DATI CATASTALI LOTTO 4

Il **LOTTO 4** è identificato al **Catasto Fabbricati di Salerno**, alla **Via Bartolomeo Eustachio n. 10**, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
35	568	3	2	C/1	5	28 mq	Totale: 30 mq	€ 386,10	T
Intestatari									
1	-OMISSIS- con <b>Proprietà</b>								
2	-OMISSIS- con <b>Usufrutto</b>								



**Figura 34:** Individuazione del LOTTO 4 su mappa catastale del Foglio 35 (Fonte Geoportale Prov. Salerno)



**Figura 35:** Individuazione del fabbricato con Lotto 4 staggito – (ortofoto satellitare G. Earth)



**Figura 36:** Individuazione dell'immobile staggito di cui al Lotto 4

## STORIA CATASTALE LOTTO 4

L'attuale identificativo del locale terraneo (**C.F. Foglio n. 35, particella n. 568, sub.3**) risulta così censito sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

### Note sull'identificazione catastale

La planimetria catastale del sub. 3 (locale in piano terra) non risulta congruente con quanto rilevato sui luoghi, in relazione alla diversa distribuzione interna.

Sarà pertanto necessario per l'acquirente, al fine di una corretta identificazione catastale dell'immobile, procedere con una variazione catastale tipo DOCFA.

#### TITOLARITÀ LOTTO 4

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, afferenti al **Lotto 4**, appartengono ai seguenti esecutati:

- **-OMISSIS- (Nuda Proprietà per 1/1)**  
Nato a -OMISSIS-,  
Codice fiscale: -OMISSIS-;
- **-OMISSIS- (Usufrutto per 1/1)**  
Nata a -OMISSIS-,  
Codice fiscale: -OMISSIS-;

#### CONFINI LOTTO 4

Il locale del **LOTTO 4**, nel complesso **confina** con: androne e vano scala a Sud-Est; Via Bartolomeo Eustachio sul lato Sud-Ovest; altro locale terraneo a Nord-Ovest; altro immobile a Nord-Est.

#### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi ai beni immobili, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 140/2021, **ad eccezione delle differenze evidenziate nelle precedenti "Note sull'identificazione catastale"**.

#### SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sugli immobili pignorati non gravano altre procedure esecutive, oltre alla presente (cfr. Formalità pregiudizievoli in risposta la Quesito n. 11 della presente).

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 4

Il **Lotto quattro** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà** di un **locale commerciale** ubicato al piano terra del fabbricato situato in Comune di Salerno **alla Via Bartolo Eustachio n. 10**.



**Figura 37:** Vista dell'ingresso al terraneo da Via Bartolo Eustachio n. 10

Lo stabile, realizzato intorno agli inizi degli anni '60 (in particolare il rilascio delle Autorizzazioni Edilizie è del 09/05/1963 e 24/03/1964, mentre l'abitabilità è del 04/04/1964), è inserito nel tessuto urbano periferico del popoloso quartiere residenziale "Pastena" della Città del Capoluogo di Provincia, ricco di attività commerciali e servizi.

L'edificio in esame, con forma planimetrica regolare, si articola su complessivi sette livelli fuori terra, con sottostanti magazzini e locali commerciali, collegati internamente da un unico corpo scala ed ascensore. Nel complesso, l'edificio ospita (come si evince dalla originaria configurazione) n. 24 alloggi, distribuiti in ragione di quattro per piano e serviti da corpo scala con ascensore con accesso diretto dal civico 8 di via B. Eustachio.



**Figura 38:** Vista prospetto Sud (Via B. Eustachio)



**Figura 39:** Vista dei prospetti Sud ed Est



Figura 40: Vista prospetto Est (Via S. Margherita)



Figura 41: Vista dei prospetti Est e Nord

Realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana, il fabbricato è dotato di ascensore interna comune ed è perimetralmente chiuso da pareti in laterizio intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione. L'ingresso al negozio/bottega staggiato avviene direttamente dal civico 10 di via Bartolomeo. Eustachio.

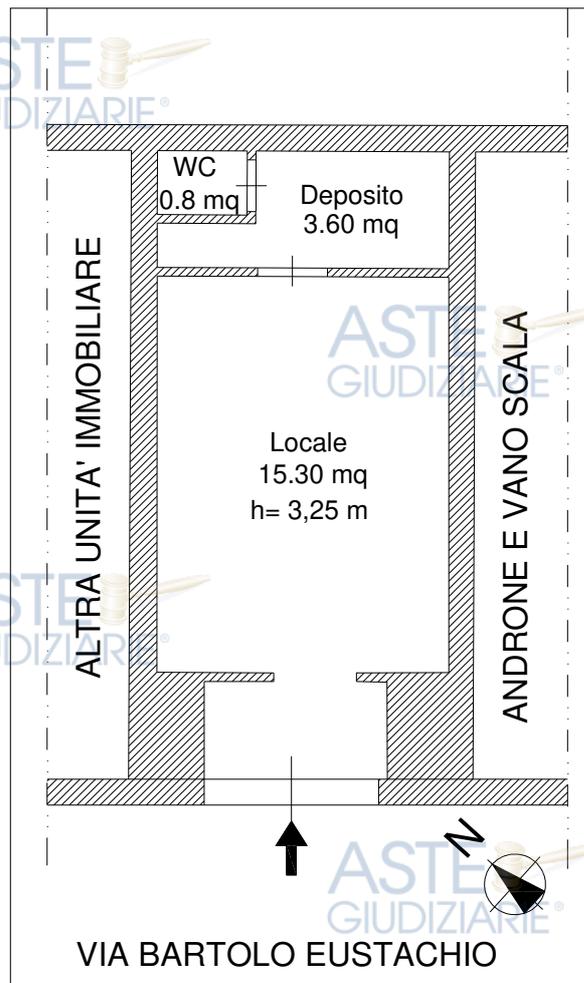


Figura 42: Pianta del locale commerciale pignorato – piano terra

Internamente l'immobile del piano terra è composto da locale esteso per circa 15,30 mq con retrobottega (o deposito) con piccolo wc.

### Caratteristiche generali del fabbricato

- Struttura portante in calcestruzzo armato;
- Copertura piana a terrazzo;
- Numero complessivo dei piani: sette;
- Dotato di impianto: elettrico, citofonico, e di ascensore;
- L'androne di accesso è dotato di portone vetrato in ferro, pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti parzialmente rivestite con mattonelle in gres porcellanato;
- I corpi scala, sviluppantesi ognuno su due rampanti per piano, sono pavimentati con lastre di marmo, zoccolatura in marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- Le finiture esterne sono realizzate con intonaco di tipo civile tinteggiato;
- Stato di conservazione generale: buono.

### Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- Le **superfici utili** sono indicate nelle tabelle che seguono;
- **Altezza interna**: è indicata negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente;
- **Dotato di**: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico;
- **Distribuzione dei locali**: tipica di un negozio o locale commerciale;
- **Esposizione**: affaccio diretto su via Bartolomeo Eustachio;
- **Finiture e loro stato di conservazione**: il locale è attualmente utilizzato come laboratorio musicale con pareti perimetrali dotate di insonorizzazione in cattivo stato manutentivo.

### Infissi

- **Interni**: bussole in legno;
- **Esterni**: Saracinesca con doghe in ferro azionabile elettricamente e retro infisso in alluminio vetrato;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr.

**Allegato E).**

## CONSISTENZA DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 4

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della “superficie commerciale” del **LOTTO 4**, determinata con riferimento alla effettiva destinazione d’uso dei locali assentita (cfr. coefficienti di ragguaglio).

In particolare, il calcolo della superficie commerciale è stato riferito al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, dal quale si sono dedotti i seguenti criteri validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

- Superfici da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150;
- Superficie del locale commerciale principale da computarsi al 100%;
- Superficie dei locali accessori da computarsi al 50% se comunicanti con i locali commerciali; da computarsi al 25% se non comunicanti;

LOTTO QUATTRO						
Salerno - unità immobiliare in Via Bartolomeo Eustachio n. 10						
Fig. 35, p.lla 568, sub 3						
	VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Piano T	Lp	Locale principale	15,30	22,60	1,00	22,60
	Dep.	Deposito	3,60	4,55	0,50	2,28
	WC	WC	0,80	1,15	0,50	0,58
	<b>TOTALE</b>		<b>19,70</b>	<b>28,30</b>	-	<b>25,45</b>

La Superficie Convenzionale del **Lotto 4** è pari complessivamente a **25,00 mq in cifra tonda**.

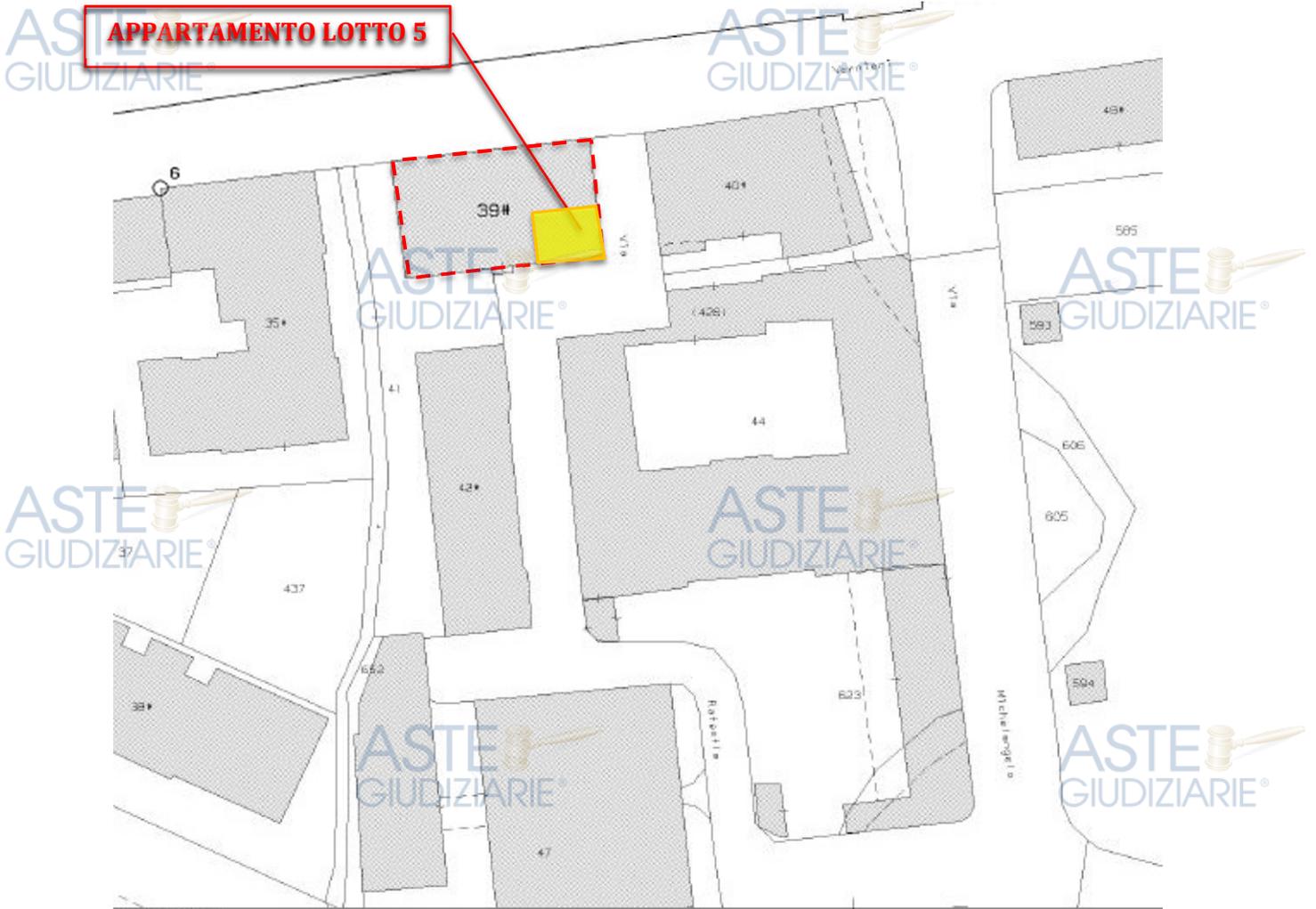
<b>LOTTO 5:</b>	<b><u>SALERNO – C.F. – Fg. 62, p.lla 39, sub. 16</u></b>
	<b><u>SALERNO – C.F. – Fg. 61, p.lla 104, sub. 6</u></b>

Il LOTTO 5 è costituito da un compendio immobiliare sito in Salerno, articolato in un **appartamento** situato al terzo piano del fabbricato con accesso da *Via Michele Vernieri n. 73*, e da un **pertinenziale box auto** ubicato al primo piano interrato dell'autorimessa con accesso da *Via Gaspare Mosca n. 11*. Il vincolo di pertinenzialità, ai sensi della L. 112/89, del box auto con il predetto appartamento di via M. Vernieri, è sancito dall' **Atto di Compravendita**, redatto dal Notaio in Battipaglia (SA), Dott. Claudia Petraglia, il 1914/06/2000, Racc. N. 1669, Rep. N. 5139, trascritto a Salerno il 22/06/2000 ai nn. 17947/14220 (cfr. **Allegato H7**). In particolare, nel Quadro D della nota di trascrizione di tale vincolo (trascrizione del 22/06/2000 ai nn. 17948/14221) si legge: “ **CON ATTO D'OBBLIGO PER NOTAIO D.M.BIASE DEL 29 MAGGIO 1998 REGI-STRATO A SALERNO IL 5 GIUGNO 1998, INTEGRATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO N.106296 DEL 25 OTTOBRE 1999, I PROPRIETARI SI SONO OBBLIGATI AD ALIENARE I BOXES, UNA VOLTA REALIZZATI, ESCLUSIVAMENTE A RESIDENTI NEL RAGGIO DI 500 (CINQUECENTO) METRI, RIPORTANDO NELL'ATTO DI ALIENAZIONE IL VINCOLO DI PERTINENZIALITA' DI CUI ALLA LEGGE N.122/89; LA PARTE ACQUIRENTE, PRESO ATTO DELL'IMPEGNO ASSUNTO DALLA PARTE VENDITRICE RICORRENDONE I PRESUPPOSTI, ACCETTA LA NON MODIFICABILITA' DELLA DESTINAZIONE A PARCHEGGIO DEL LOCALE ACQUISTATO, LO PONE A SERVIZIO DELL'APPARTAMENTO POSTO IN UN RAGGIO INFERIORE A CINQUECENTO METRI RISPETTO AL LOCALE GARAGE ACQUISTATO, E NEL RICONOSCERE IL RAPPORTO PERTINENZIALE, CONFERMA IL COLLEGAMENTO PERMANENTE ED IRREVOCABILE, GIURIDICO E DI DESTINAZIONE, FRA L'UNITA' ABITATIVA ED IL LOCALE BOX, IL QUALE NON POTRA' ESSERE CEDUTO INDIPENDENTEMENTE DALLA PRIMA E CON L'EFFETTO CHE OGNI ATTO DI DISPOSIZIONE RELATIVO AL BENE PRINCIPALE SI ESTENDE AL BENE ACCESSORIO PERTINENZIALE (ART.818 C.C.).”**

## DATI CATASTALI LOTTO 5

L'appartamento del **LOTTO 5** è identificato al **Catasto Fabbricati di Salerno**, alla *Via Michele Vernieri n.15*, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
62	39	16	1	A/4	4	5,5 vani	Totale: 107 mq	€ 695,93	3
Intestatari									
1	-OMISSIS- con <b>Nuda Proprietà per 1/2</b>								
2	-OMISSIS- con <b>Nuda Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</b>								
3	-OMISSIS-, con <b>Usufrutto per 1/1</b>								



**Figura 43:** Individuazione dell'appartamento del LOTTO 5 su mappa catastale del Foglio 62



**Figura 44:** Individuazione fabbricato con alloggio staggito Lotto 5 – (ortofoto satellitare G. Earth)



Figure 45 e 46: Individuazione dell'immobile staggiato di cui al Lotto 5

Il box auto del **LOTTO 5** è identificato al **Catasto Fabbricati di Salerno**, alla **Via Gaspare Mosca n. 11**, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
61	104	6	4	C/6	4	20 mq	Totale: 21 mq	€ 195,32	S1
Intestatari									
1	-OMISSIS- con <b>Nuda Proprietà per 1/2</b>								
2	-OMISSIS- - <b>Nuda Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</b>								
3	-OMISSIS- - <b>Usufrutto in regime di separazione dei beni per 1/1</b>								



Figura 47: Individuazione del box auto del LOTTO 5 su mappa catastale del Foglio 61



**Figura 48:** Individuazione del fabbricato con Lotto 6 staggiato – (ortofoto satellitare G. Earth)



**Figura 49:** Ingresso da Via G. Mosca all' autorimessa con box auto staggiato di cui al Lotto 5

## STORIA CATASTALE LOTTO 5

L'attuale identificativo dell'appartamento (**C.F. Foglio n. 62, particella n. 39, sub.16**) risulta così censito sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'attuale identificativo del box auto (**C.F. Foglio n. 61, particella n. 104, sub.6, Categoria C/6**) risulta così censito a seguito delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2021 Pratica n. SA0148794 in atti dal 18/11/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 35944.1/2021);

- VARIAZIONE del 28/01/2000 in atti dal 28/01/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 704055.1/2000) da **Categoria F/1**;
- FRAZIONAMENTO del 16/10/1997 in atti dal 16/10/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 7388.1/1997) da immobile censito in C.F. Fg. 61, p.lla 104 unita a p.lla 106, sub. 5;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 21/04/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994) da immobile censito in C.F. Fg. 61, p.lla 104 unita a p.lla 106, sub. 5, così censito sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

### Note sull'identificazione catastale

Per quanto concerne l'appartamento di Via M. Vernieri, il civico indicato in visura catastale non corrisponde con quanto rilevato (n. 73 in luogo di n. 15). Inoltre, la planimetria catastale del sub. 16 (alloggio in piano 3°) non risulta congruente con quanto rilevato sui luoghi, in relazione alla diversa distribuzione interna dei locali dell'appartamento.

Sarà pertanto necessario per l'acquirente, al fine di una corretta identificazione catastale dell'immobile, procedere con una variazione catastale tipo DOCFA.

Con riferimento al box auto di Via G. Mosca, non si segnala alcuna discrasia catastale.

### TITOLARITÀ LOTTO 5

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, afferenti al **Lotto 5**, appartengono ai seguenti soggetti:

- **-OMISSIS-** (*Nuda Proprietà per 1/2*) – *debitore esecutato*

Nato a -OMISSIS-,

Codice fiscale: -OMISSIS-,

- **-OMISSIS-** (*Nuda Proprietà per 1/2*) – *debitore esecutato*

Nato a -OMISSIS-,

Codice fiscale: CLLNCL73E06H703U

- **-OMISSIS-** (*Usufrutto per 1/1*) – *NON eseguita, estranea alla presente procedura*

nata a -OMISSIS-,

Codice fiscale: -OMISSIS-,

### CONFINI LOTTO 5

L'appartamento del **LOTTO 5**, nel complesso **confina** con: altro appartamento a Nord; altro Via Rafastia sui lati Est e Sud; altro alloggio di altra scala e corte comune di accesso collegata con la Via Palermo sul lato Sud; altro appartamento e vano scala lato Ovest.

Il garage del **LOTTO 5**, nel complesso **confina** con: altro box auto a Sud-Est; corsia di manovra sul lato Sud-Ovest; altro box auto a Nord-Ovest; altro immobile a Nord-Est

## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi ai beni immobili, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 140/2021, **ad eccezione delle differenze evidenziate nelle precedenti "Note sull'identificazione catastale"**.

## SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sugli immobili pignorati non gravano altre procedure esecutive, oltre alla presente (cfr. Formalità pregiudizievoli in risposta la Quesito n. 11 della presente).

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 5

L'immobile principale del **Lotto cinque** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/1 del diritto di NUDA proprietà** di un **appartamento** ubicato al piano terzo del fabbricato situato in Comune di Salerno *alla Via Michele Vernieri n. 73*.



Figura 50: Vista dell'ingresso da Via Michele Vernieri n. 73

L'edificio residenziale, realizzato intorno negli anni '30, è inserito nella zona centrale di Salerno e pertanto in vicinanza con le attività commerciali ed i principali servizi pubblici e privati.

Lo stabile in esame, con forma planimetrica regolare, si articola su complessivi cinque livelli fuori terra, collegati internamente da unico corpo scala con ascensore. Nel complesso, l'edificio ospita

n. 20 alloggi, distribuiti in ragione di quattro per piano e serviti da unico corpo scala, con ascensore, avente accesso dal civico 73 di via M. Vernieri.



Figura 51: Vista del prospetto Nord (Via Vernieri)



Figura 52: Vista dei prospetti Nord e Ovest



Figura 53: Vista dei prospetti Est e Nord

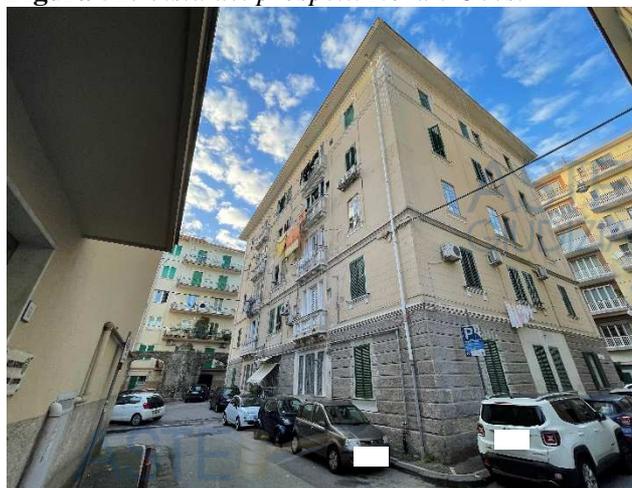


Figura 54: Vista dei prospetti Est e Nord

Realizzato con struttura portante mista (muratura e c.a.) e copertura piana, il fabbricato è dotato di ascensore interna comune ed è perimetralmente chiuso da pareti in tufo intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione. L'ingresso all'alloggio staggito, *interno n. 11*, avviene attraverso pianerottolo comune di piano cui si perviene attraverso scala ed ascensore comune che si dipartono da androne comune.

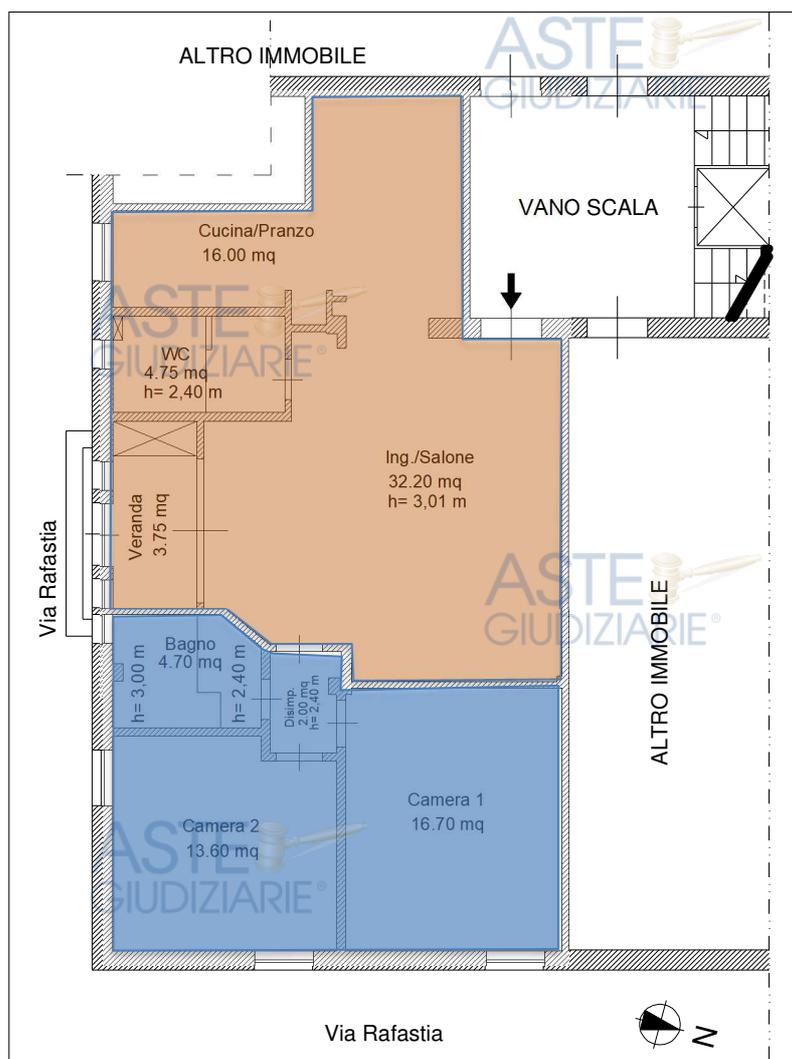


Figura 55: Pianta dell'abitazione pignorata – piano terzo

Internamente l'unità abitativa del piano secondo è composta da: 1) Zona giorno articolata in ingresso/salone, cucina/pranzo, veranda e wc; 2) Zona notte costituita da disimpegno, due camere da letto ed un bagno.

### Caratteristiche generali del fabbricato

- Struttura portante in muratura e calcestruzzo armato;
- Copertura piana a terrazzo;
- Numero complessivo dei piani: cinque;
- Dotato di impianto: elettrico, citofonico, e di ascensore;
- L'androne di accesso è dotato di portone vetrato in ferro, pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti parzialmente rivestite con mattonelle in gres porcellanato;
- Il corpo scala, sviluppantesi su due rampanti per piano, è pavimentato con lastre di marmo, zoccolatura in marmo e pareti parzialmente rivestite con mattonelle in gres porcellanato;
- Le finiture esterne sono realizzate con intonaco di tipo civile tinteggiato (bugnato nella parte basamentale);
- Stato di conservazione generale: mediocre.

### Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- Le **superfici utili** sono indicate nelle tabelle che seguono;
- **Altezza interna:** è indicata negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente
- **Dotato di:** impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto di riscaldamento; impianto di acqua calda sanitaria; impianto di condizionamento (split); impianto telefonico; impianto televisivo;
- **Distribuzione dei locali:** suddivisione in zona giorno e zona notte;
- **Esposizione:** l'abitazione è dotata di duplice esposizione (Sud ed Est);
- **Finiture e loro stato di conservazione:** le finiture, nel complesso, sono di buon livello con grado di conservazione e manutenzione buono. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato ad eccezione delle camere da letto in cui è presente il parquet in legno. I bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienici necessari.

### Infissi

- **Interni:** bussole in legno cieche e vetrate;
- **Esterni:** in PVC con vetrocamera;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr.

**Allegato E).**

La pertinenza del **Lotto cinque** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/1 del diritto di NUDA proprietà** di un **locale per ricovero di autovetture** ubicato al primo piano interrato dell'autorimessa a box situata in Comune di Salerno alla Via Gaspare Mosca n. 11.



**Figura 56:** Vista dell'ingresso al primo piano interrato dell'autorimessa

La costruzione, realizzata intorno alla fine degli anni '90 (in particolare il rilascio della Concessione Edilizia è del 29/06/1998), è inserita nella zona centrale di Salerno e pertanto in vicinanza con le attività commerciali ed i principali servizi pubblici e privati.

L'autorimessa in esame, realizzata con struttura portante in c.a., si articola su complessivi due livelli entro terra, cui vi si accede attraverso rampa carrabile e pedonale (primo piano interrato) e per mezzo di scala interna a pozzo e di impianto montauto azionabile elettricamente (piano secondo interrato). Nel complesso, la rimessa ospita n. 24 box auto (n. 25 nel progetto assentito), distribuiti in ragione di dodici per piano.

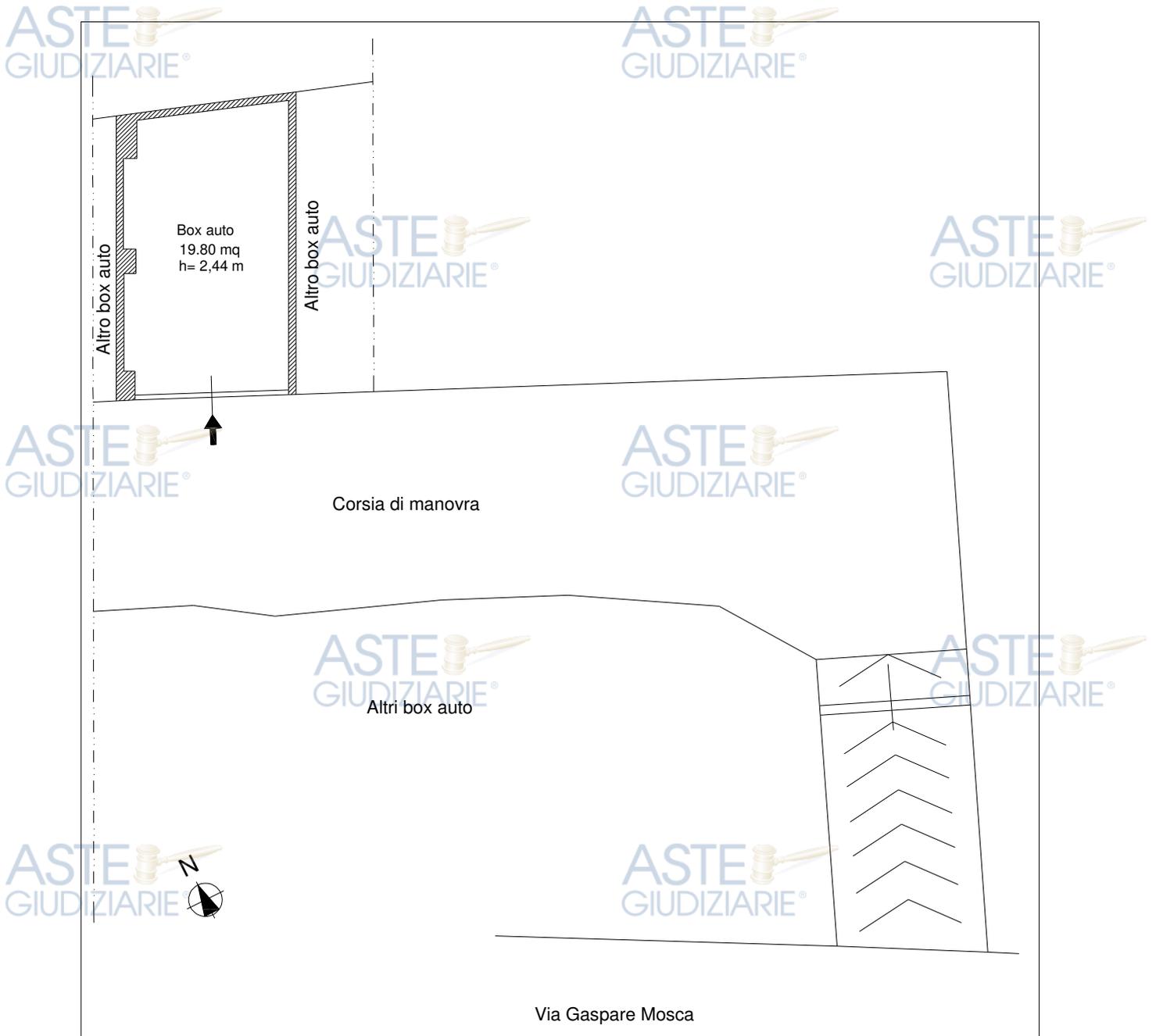


Figura 57: Pianta del locale garage pignorato – piano primo interrato

Internamente il cespite si sviluppa su una superficie netta complessiva di circa 18,80 mq avente pavimentazione di tipo industriale.

#### **Caratteristiche generali dell'autorimessa**

- Struttura portante in calcestruzzo armato;
- Copertura piana;
- Numero complessivo dei piani interrati: due;
- Dotato di impianto: elettrico, illuminazione, cancello esterno con automazione elettrica; montauto per l'accesso veicolare al secondo interrato;

- Stato di conservazione generale: sufficiente (sono evidenti fenomeni infiltrativi sul soffitto della corsia di manovra, dovuti alla percolazione di acqua meteorica proveniente dal soprastante terrazzo di copertura.

### Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- Le **superfici utili** sono indicate nelle tabelle che seguono;
- **Altezza interna**: è indicata negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente;
- **Dotato di**: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione;
- **Finiture e loro stato di conservazione**: il locale presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. La pavimentazione, in uniformità con il restante piano dell'autorimessa, è del tipo industriale. Il tutto è in buono stato di conservazione.

### Infissi

- **Interni**: non presenti;
  - **Esterni**: Saracinesca con doghe in ferro azionabile elettricamente;
- Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr.

**Allegato E).**

### CONSISTENZA DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 5

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della “*superficie commerciale*” del **LOTTO 5**, determinata con riferimento alla effettiva destinazione d'uso dei locali assentita (cfr. coefficienti di ragguaglio).

In particolare, il calcolo della superficie commerciale è stato riferito al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, dal quale si sono dedotti i seguenti criteri validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

- *Superfici da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150;*
- *Superficie dell'abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell'abitazione) da computarsi al 100%;*
- *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.*
- *Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell'abitazione;*

- Superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l'abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti;
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- Superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente;

LOTTO CINQUE						
Salerno - appartamento in Via Michele Vernieri n. 73 - Fg.62, p.lla 39, sub 16						
Salerno - box auto in Via Gaspare Mosca n. 11 - Fg.61, p.lla 104, sub 6						
	VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Alloggio Via Vernieri	Ing./S.	Ingresso/salone	32,20	108,70	1,00	108,70
	Kp	Cucina/pranzo	16,00			
	V	Veranda	3,75			
	WC	Servizio igienico	4,75			
	Dis.	Disimpegno	2,00			
	B	Bagno	4,70			
	C1	Camera	13,60			
	C2	Camera	16,70			
Garage	Box auto in via G. Mosca	Locale garage	19,80	21,95	0,25	5,49
<b>TOTALE</b>			<b>113,50</b>	<b>130,65</b>	<b>-</b>	<b>114,19</b>

La Superficie Convenzionale del **Lotto 5** è pari complessivamente a **114,00 mq in cifra tonda**.

## TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE – QUESITO N.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;

Dall'esame degli atti risulta quanto segue, con riferimento ai cespiti di cui al **Lotto 1**:

- Il bene, censito in C.F. di Salerno al **Foglio 36, p.lla 468, sub. 91 (ex sub.47 a sua volta ex subb. 45 e 46)** è pervenuto, per il diritto di **PIENA PROPRIETA' in ragione di 1/1** alla Sig.ra **-OMISSIS-**, nata a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, -OMISSIS-, in virtù di **Atto di Vendita**, redatto dal Notaio in Sarno (SA), Dott. Bruno Frauenfelder, il 26/05/1998, Racc. N. 7960, Rep. N. 24369, trascritto a Salerno il 09/06/1998 ai nn. 17762/14535 (cfr. **Allegato H2**) dai Sigg. -OMISSIS-, nato a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, e -OMISSIS-, nata -OMISSIS-, il -OMISSIS-;

Dall'esame degli atti risulta quanto segue, relativamente ai beni del **Lotto 2**:

- L'immobile, censito in C.F. di Salerno al **Foglio 35, p.lla 546, sub. 52** è pervenuto, per il diritto di **PIENA PROPRIETA' in ragione di 1/1** al Sig. **-OMISSIS-**, nato a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, -OMISSIS-, in virtù di **Atto di Vendita**, redatto dal Notaio in Sarno (SA), Dott. Bruno Frauenfelder, il 31/10/1994, Racc. N. 5867, Rep. N. 20601, registrato a Salerno il 15/11/1994 col n. 7387, trascritto a Salerno il 02/11/1994 ai nn. 28588/22060 (cfr. **Allegato H4**) dalle Sigg. -OMISSIS-, nata a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, e -OMISSIS-, nata a -OMISSIS-, il -OMISSIS-;

Dall'esame degli atti risulta quanto segue, relativamente all'immobile del **Lotto 3**:

- 1) L'immobile, censito in C.F. di Salerno al **Foglio 35, p.lla 568, sub. 23** è pervenuto, per il diritto di **PIENA PROPRIETA' in ragione di 1/1** (come specificato nei seguenti punti) al Sig. **-OMISSIS-**, nato a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, -OMISSIS-, già titolare della quota di 1/3 del diritto di piena proprietà per dichiarazione di successione con accettazione tacita di eredità (cfr. punto seguente) divenuta poi pari ad 1/2 (donazione cfr. punto seguente), in virtù di **Atto di Donazione e Divisione**, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Bruno Frauenfelder, il 05/07/2017, Racc. N. 21020, Rep. N. 44175, trascritto a Salerno il 18/07/2017 ai nn. 27795/21492 (donazione) – 27796/21493 (accettazione tacita eredità) – 27797/21494 (divisione) – 27798/21495 (cessione di diritti reali a titolo oneroso) (cfr. **Allegato H3**) dalla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del germano Sig. **-OMISSIS-**, nato a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, (Divisione);
- 2) Ai germani -OMISSIS- e -OMISSIS-, la quota di 1/3 ciascuno del diritto della piena proprietà di detta consistenza è pervenuta per **dichiarazione di successione** del 13/03/2015, rep. N. 587/9990/15, trascritta a Salerno il 13/04/2015 ai nn. 12264/10167 e successiva del 27/11/2015 rep. N. 2772/9990/15, trascritta a Salerno il 13/01/2016 ai nn. 969/789, in morte del padre **-OMISSIS-**, nato il -OMISSIS-, a -OMISSIS-, deceduto in -OMISSIS-, il -OMISSIS-, (la restante quota di 1/3 del diritto di piena proprietà è stata

trasmessa in favore della madre -OMISSIS-). Vi è accettazione tacita dell'eredità trascritta a Salerno il 18/07/2017 ai nn. 27796/21493 ed il 12/08/2020 ai nn. 25737/19930.

- 3) Con lo stesso Atto di Donazione e Divisione, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Bruno Frauenfelder, il 05/07/2017, Racc. N. 21020, Rep. N. 44175, la madre -OMISSIS-, ha donato e trasferito la propria quota di 2/6 (1/3) del diritto di piena proprietà sull'immobile in parola, ricevuta con la successione di cui al precedente punto, ai propri figli -OMISSIS- e -OMISSIS- (quota di 1/6 ciascuno), divenendo quindi titolari della quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà;
- 4) Al padre -OMISSIS-, nato -OMISSIS-, a -OMISSIS-, l'appartamento staggito era pervenuto per mezzo di Atto di Vendita, redatto dal Notaio Elio Rosapepe il 16/10/1970, trascritto il 1970 al R.P. n. 23295, dai coniugi -OMISSIS-, nato a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, e -OMISSIS-, nata a -OMISSIS-, il -OMISSIS-.

Dall'esame degli atti risulta quanto segue, relativamente ai beni del **Lotto 4**:

- L'immobile, censito in C.F. di Salerno al **Foglio 35, p.lla 568, sub. 3** è pervenuto, per il diritto di **NUDA PROPRIETA' in ragione di 1/1** al Sig. -OMISSIS-, nato a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, -OMISSIS-, e per il diritto di **USUFRUTTO in ragione di 1/1** alla Sig.ra -OMISSIS-, nata a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, -OMISSIS-, in virtù di Atto di Vendita, redatto dal Notaio in Teggiano (SA), Dott. Antonio Orlando, il 19/06/1991, Racc. N. 1460, Rep. N. 9553, trascritto a Salerno il 05/07/1991 ai nn. 17621/14077 (cfr. **Allegato H6**) dai -OMISSIS-, Sigg. -OMISSIS-, nata a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, e -OMISSIS-, nato a -OMISSIS-, il -OMISSIS-;

Dall'esame degli atti risulta quanto segue, relativamente all'immobile del **Lotto 5**:

- A) L'appartamento di Via M. Vernieri n. 73, censito in C.F. di Salerno al **Foglio 62, p.lla 39, sub. 16** è pervenuto, per il diritto di **NUDA PROPRIETA' in ragione di 1/2** al Sig. -OMISSIS-, nato a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, per il diritto di **NUDA PROPRIETA' in ragione di 1/2** al Sig. -OMISSIS-, nato a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, e per il diritto di **USUFRUTTO in ragione di 1/1** alla Sig.ra -OMISSIS-, nata a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, in virtù dei seguenti titoli:
  - A.1) Con Atto di Vendita, redatto dal Notaio in Sarno (SA), Dott. Bruno Frauenfelder, il 21/12/1996, Racc. N. 7118, Rep. N. 22760, trascritto a Salerno il 03/01/1997 ai nn. 190/168 (cfr. **Allegato H5**), il Sig. -OMISSIS- per il diritto di **NUDA PROPRIETA' in ragione di 1/1** e la Sig.ra -OMISSIS- per il diritto di **USUFRUTTO in ragione di 1/1** hanno acquisito i loro rispettivi diritti dai Sigg.ri -OMISSIS-, ciascuno per i propri diritti come generalizzati nel suddetto Atto;
  - A.2) Con l'Atto di Donazione e Divisione, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Bruno Frauenfelder, il 05/17/2017, Racc. N. 21020, Rep. N. 44175, trascritto a Salerno il 18/07/2017 ai nn. 27795/21492 (donazione) – 27796/21493 (accettazione tacita eredità) – 27797/21494 (divisione) – 27798/21495 (cessione di diritti reali a titolo oneroso) (cfr. **Allegato H3**) il Sig. -OMISSIS- ha trasferito la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà del germano Sig. -OMISSIS-, nato a Salerno il 26/03/1975 (cessione di diritti reali a titolo oneroso);

B) Il box auto di Via G. Mosca n. 11, censito in C.F. di Salerno al **Foglio 61, p.lla 104, sub. 6** è pervenuto, per il diritto di **NUDA PROPRIETA' in ragione di 1/2** al Sig. **-OMISSIS-**, nato a **-OMISSIS-**, il **-OMISSIS-**, per il diritto di **NUDA PROPRIETA' in ragione di 1/2** al Sig. **-OMISSIS-**, nato a **-OMISSIS-**, il **-OMISSIS-**, e per il diritto di **USUFRUTTO in ragione di 1/1** alla Sig.ra **-OMISSIS-**, nata a **-OMISSIS-**, il **-OMISSIS-**, in virtù dei seguenti titoli:

- B.1) Con **Atto di Compravendita**, redatto dal Notaio in Battipaglia (SA), Dott. Claudia Petraglia, il 14/06/2000, Racc. N. 1669, Rep. N. 5139, trascritto a Salerno il 22/06/2000 ai nn. 17947/14220 (cfr. **Allegato H7**), il Sig. **-OMISSIS-** per il diritto di **NUDA PROPRIETA' in ragione di 1/1** e la Sig.ra **-OMISSIS-** per il diritto di **USUFRUTTO in ragione di 1/1** hanno acquisito i loro rispettivi diritti dai Sigg.ri **-OMISSIS-**, e **-OMISSIS-**, ciascuno per i propri diritti come generalizzati nel suddetto Atto. Si segnala che con tale Atto è costituito **vincolo di pertinenzialità** tra il box auto di Via G. Mosca n. 11 (Salerno C.F. Fg. 61, p.lla 104, sub. 6) e l'appartamento di Via M. Vernieri n. 73 (Salerno C.F. Fg. 62, p.lla 39, sub. 16), trascritto a Salerno il 22/06/2000 ai nn. 17948/14221;
- B.2) Con l'**Atto di Donazione e Divisione**, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Bruno Frauenfelder, il 05/17/2017, Racc. N. 21020, Rep. N. 44175, trascritto a Salerno il 18/07/2017 ai nn. 27795/21492 (donazione) – 27796/21493 (accettazione tacita eredità) – 27797/21494 (divisione) – 27798/21495 (cessione di diritti reali a titolo oneroso) (cfr. **Allegato H3**) il Sig. **-OMISSIS-** ha trasferito la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà del germano Sig. **-OMISSIS-**, nato a Salerno il 26/03/1975 (cessione di diritti reali a titolo oneroso);

## DIVISIBILITÀ DEI BENI – QUESITO N. 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 beni oggetto della presente Procedura Esecutiva n. 140/2021, **sono, nel complesso, pignorati per intero sulla piena proprietà e per intero sulla nuda proprietà** e, non risultando dagli atti esaminati, nessun altro comproprietario, non sussistono gli estremi per la divisione in natura dei beni.

## STATO DI POSSESSO DEL BENE – QUESITO N. 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 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:

All'atto dei sopralluoghi, e da quanto coerentemente riportato nei *Certificati di Residenza e Stato di Famiglia* (cfr. **Allegato H1**) è risultato quanto segue:

- 1) L'appartamento sito in Salerno alla Via Trento n. 141/bis (**Lotto 1**) è in possesso ed è abitato dalla Sig.ra **-OMISSIS-**;
- 2) L'appartamento sito in Salerno alla Via Palermo n. 2 (**Lotto 2**) è in possesso ed è abitato con la propria famiglia, dal Sig. **-OMISSIS-**;
- 3) L'appartamento sito in Salerno alla Via B. Eustachio n. 8 (**Lotto 3**) è in possesso ed è abitato con la propria famiglia, dal Sig. **-OMISSIS-**;
- 4) Il locale terraneo sito in Salerno alla Via B. Eustachio n. 10 (**Lotto 4**) è in possesso del Sig. **-OMISSIS-**;
- 5) L'appartamento sito in Salerno alla Via M. Vernieri n. 73 (**Lotto 5**) è in possesso dell'usufruttuaria Sig.ra **-OMISSIS-**;
- 6) Il box auto sito in Salerno alla Via G. Mosca n. 11 (**Lotto 5**) è in possesso dell'usufruttuaria Sig.ra **-OMISSIS-**;

Non si segnala alcun tipo contratto di locazione, né tantomeno di altri diritti reali, che delimitino la piena fruibilità del bene. In particolare, con riferimento all'eventualità che i beni siano gravati da **censo, livello** od **uso civico**, dalle informazioni assunte dallo scrivente presso gli uffici comunali di Salerno, si esclude la presenza di tali gravami sui beni pignorati.

**PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE – QUESITO N. 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.:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente senza alcun contratto di locazione.

In ogni caso, con riferimento al successivo paragrafo in risposta al Quesito n. 14 inerente alla stima degli immobili (tabelle dei valori di locazione unitari), lo scrivente esperto ha determinato il più probabile canone di locazione per i cinque lotti di vendita ed **il terzo del giusto prezzo** cui riferire il valore della locazione che l'acquirente non avrebbe l'obbligo di rispettare in caso di affitto. Il tutto è riportato sinteticamente nella tabella seguente:

<b>LOTTO DI VENDITA</b>	<b><math>V_{unit}</math> (€/mq x mese)</b>	<b>Superficie commerciale – S.C. (mq)</b>	<b><math>V_{loc.}</math> - Canone di locazione (€anno) in c.t.</b>	<b>1/3 del canone di locazione (€anno) in c.t.</b>
Lotto 1	7,33	350,00	30.800,00	10.266,67
Lotto 2	6,40	200,00	15.360,00	5.120,00
Lotto 3	6,40	194,00	14.500,00	4.833,33
Lotto 4	9,59	25,00	2.870,00	956,67
Lotto 5	6,40	114,00	8.755,00	2.918,33

Dove, in generale, il valore del più probabile canone di locazione annuo è data da:

$$V_{loc.} = V_{unit.} (\text{€/mq x mese}) \times 12 \text{ mesi} \times S.C. (\text{mq})$$

**REGIME PATRIMONIALE DEBITORE – QUESITO N. 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:

Dalle richieste effettuate presso l'Ufficio dello Stato Civile dei Comuni di -OMISSIS-, -OMISSIS-, e -OMISSIS-, è emerso che:

- 1) La Sig.ra **-OMISSIS-**, nata a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, risulta essere stata coniugata con il Sig. **-OMISSIS-**, nato il -OMISSIS-, a -OMISSIS-, deceduto a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, (cfr. Certificato di Morte in **Allegato H1**). In particolare, dall'esame dell'*Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio* della debitrice eseguita Sig.ra **-OMISSIS-**, rilasciato il 14/11/2022 dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di -OMISSIS-, rimesso in allegato (cfr. **Allegato H1**), si evince che la Sig.ra **-OMISSIS-**, nata a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, **in data** -OMISSIS-, **in** -OMISSIS-, ha contratto matrimonio con il Sig. **-OMISSIS-**, nato il -OMISSIS-, a -OMISSIS-. Dallo stesso documento risulta che "Con Atto in data 03/12/1987 a rogito del Notaio Zinzi Angelo del distretto notarile di Cassino i coniugi -OMISSIS- e -OMISSIS- hanno scelto il regime della separazione dei beni".
- 2) Dall'esame dell'*Estratto per Riassunto dal Registro dell'Atto di Matrimonio* del debitore eseguito si rileva che il Sig. **-OMISSIS-**, nato a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, **in data** -

OMISSIS-, in -OMISSIS-, ha contratto matrimonio con la Sig.ra -OMISSIS-, nata a -OMISSIS-, il -OMISSIS-, così come risulta dall’*Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio*, rilasciato il 11/11/2022 dall’Ufficiale dello Stato Civile del Comune di -OMISSIS-. Dallo stesso documento risulta che “*Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, a norma dell’art. 162, secondo comma del codice civile.*” (cfr. **Allegato H1**);

- 3) Dal *Certificato Anagrafico di Stato civile*, rilasciato dall’Ufficiale d’Anagrafe del Comune di -OMISSIS-, in data -OMISSIS-, si rileva che il debitore esecutato Sig. **-OMISSIS-**, risulta -OMISSIS-(cfr. **Allegato H1**).

## VINCOLI ED ONERI – QUESITO N. 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 e 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**;

I beni staggiti, sulla base dei riscontri effettuati presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Salerno, non sono soggetti a particolari vincoli derivanti dallo strumento di pianificazione territoriale attualmente vigente.

Per quanto concerne il **Lotto 5** si ribadisce che con *Atto di Compravendita*, redatto dal Notaio in Battipaglia (SA), Dott. Claudia Petraglia, il 14/06/2000, Racc. N. 1669, Rep. N. 5139, è costituito **vincolo di pertinenzialità** tra il box auto di Via G. Mosca n. 11 (Salerno C.F. Fg. 61, p.lla 104, sub. 6) e l’appartamento di Via M. Vernieri n. 73 (Salerno C.F. Fg. 62, p.lla 39, sub. 16), trascritto a Salerno il 22/06/2000 ai nn. 17948/14221.

Inoltre, tenuto conto che il territorio del Comune di Salerno è ricompreso nel **PSAI Fiume Sele** (*Piano Stralcio dell’ex Autorità di Interregionale del Bacino Idrografico del Fiume Sele, ex Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del fiume Sele ora Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale*), si segnala quanto segue:

Immobile	Fg.	Part.	Sub.	Rischio idraulico	Rischio frane	Pericolo frane
<b>Lotto 1</b>	36	468	91	No	No	No
<b>Lotto 2</b>	35	546	52	No	No	No
<b>Lotto 3</b>	35	568	23	No	No	No
<b>Lotto 4</b>	35	568	3	No	No	No
<b>Lotto 5</b>	62	39	16	No	<b>R2</b>	<b>P2</b>
	61	104	6	No	<b>R1</b>	<b>P1</b>

dove:

**R1** = AREA A RISCHIO MODERATO;

**R2** = AREA A RISCHIO MEDIO;

**P1** = AREA A PERICOLOSITA’ MODERATA;

**P2** = AREA A PERICOLOSITA' MEDIA;

Non si segnala alcun altro vincolo.

### **SPESE FISSE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE**

#### **LOTTO 1**

Le spese condominiali ordinarie annue, relative agli interni 12 e 13 del 6° piano (appartamento) ed all'interno 14 del 7° piano (locali del soprastante terrazzo), ammontano a circa € **1.462,98 annui (€ 121,91 mensili)**, così come comunicato dall'Amministratore p.t. del Condominio “-OMISSIS-,” di Via Trento n. 141 bis (cfr. **Allegato H21**), afferenti alle seguenti quote millesimali:

Scala "A"		Plano	Interno	Tab A	Imp	Tab B	Imp	Asc.	Imp	Enel	Quote	Quota	Quota	Quota
				Mill	3750,00	Mill	3380,00	Mill	1120,00	Ascens	Uguali	Annuale	Mensile	Mensile
										Mill	1452,00	€	€	Arrot.
Della Monica	6°	12	29,70	111,35	32,27	109,04	71,43	160,00	71,43	85,72	60,50	526,61	43,88	44,00
Della Monica	6°	13	38,89	145,81	42,27	142,83	71,43	160,00	71,43	85,72		534,36	44,53	45,00
Della Monica	7°	14	54,15	203,02	58,89	198,99						402,01	33,50	33,00

Inoltre, dalle notizie fornite dallo stesso Amministratore p.t. l'esecutata non ha debiti pregressi e non sono stati deliberati straordinari.

#### **LOTTO 2**

Dalla comunicazione ricevuta dall'Amm. p.t. del “-OMISSIS-,” di Via Palermo n. 2 (cfr. **Allegato H22**) risulta che l'esecutato è debitore verso il condominio della somma complessiva di € **1.984,00** così articolata:

- € 236,00 ordinarie Nov. e Dic. 2022 – Gen. e Feb. 2023;
- € 452,00 lavori straordinari del 2019;
- € 1.296,00 lavori straordinari superbonus del 2022

Non sono state fornite le quote millesimali afferenti all'immobile staggito.

#### **LOTTO 3**

Dalla comunicazione ricevuta dall'Amm. p.t. del -OMISSIS-, (cfr. **Allegato H23**) risulta che l'esecutato è in regola con le quote ordinarie, mentre è debitore verso il condominio della somma complessiva di € **4.154,34** per lavori di manutenzione straordinaria eseguiti al fabbricato.

La spesa condominiale ordinaria mensile, relativa all'immobile staggito (appartamento in piano terzo) ammonta a circa € **53,63**, afferente a **65,00 millesimi** della tabella generale.

#### **LOTTO 4**

Dalla comunicazione ricevuta dall' Amm. p.t. del -OMISSIS-, (cfr. **Allegato H23**) risulta che l'esecutato è in regola con le quote ordinarie, mentre è debitore verso il condominio della somma complessiva di € **213,53** per lavori di manutenzione straordinaria eseguiti al fabbricato.

La spesa condominiale ordinaria mensile, relativa all'immobile staggiato (locale terraneo con accesso dal civ. 8) ammonta a circa € **2,88**, afferente a **8,00 millesimi** della tabella generale.

#### **LOTTO 5**

Le spese condominiali ordinarie mensili, relative all'appartamento in piano terzo del fabbricato di Via M. Vernieri n. 73, ammontano a circa € **32,35 mensili**, così come comunicato dall'Amministratore p.t. del -OMISSIS-, (cfr. **Allegato H24**), afferenti alle seguenti quote millesimali:

T A B .				MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SCALE		I A B . B	
N°	PIANO	DESTIN.	PROPRIETA'	50% SPESE IN PROPORZIONE AI MILLESIMI (M <sub>i</sub> )	50% SPESE IN PROPORZIONE ALLA ALTEZZA (H <sub>i</sub> )		
					80% PER RAGGIUNGERE PROPRIE ABITAZIONI	20% PER ACCEDERE AL LASTRICO SOLARE	
17			GERPERT F.lli	60.37	86.46	38.34	

Inoltre, dalle notizie fornite dallo stesso Amministratore p.t. non risultano debiti pregressi e non sono stati deliberati lavori straordinari.

Dalla comunicazione ricevuta dall' Amm. p.t. del -OMISSIS-, (cfr. **Allegato H25**) risulta che il condominio è creditore della somma complessiva di € **364,00** così articolata:

- € 42,00 quota ordinaria bimestrale anno 2019;
- € 42,00 quota ordinaria bimestrale anno 2020;
- € 42,00 quota ordinaria bimestrale anno 2021;
- € 42,00 quota ordinaria bimestrale anno 2022;
- € 2,52 per Conguaglio anno 2020-2021
- € 28,55 lavori straordinari riparazione cancello del 2018;
- € 50,19 rinnovo antincendio 2018;
- € 37,11 relazione tecnica 2021;
- € 49,41 sostituzione motore;
- € 28,22 rinnovo antincendio 2022;

Inoltre, le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa € **252,00 annui** (€ **42,00 bimestrali**) afferenti a **45,00 millesimi** della tabella generale ed a **79,00 millesimi** della tabella spese sotto strada.

Ancora, riferisce l' Amm. p.t. che sono stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria relativi a problematiche infiltrative provenienti dal soprasuolo il cui importo sarà successivamente approvato all'esito di appositi preventivi di spesa che saranno forniti dalle ditte interessate.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – QUESITO N. 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:

Dalle ispezioni ipotecarie, per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'**Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno**, e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano **le seguenti formalità pregiudizievoli riportate di seguito** in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative sia agli immobili staggiti, sia ai debitori esegutati e loro danti causa, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura (cfr. **Allegato G**)

### ISCRIZIONI

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Iscritta a SALERNO il 05/05/2005

Reg. gen. 22305 - Reg. part. 4265

Quota di: DIRITTO DI PROPRIETÀ': **1/1** su immobili staggiti nell'**unità negoziale 1**;

Importo Totale: € 4.866,02

A favore di E.T.R. S.P.A., sede SALERNO, per la quota di **1/1 del diritto di proprietà**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro -OMISSIS-, per la quota di **1/1 del diritto di proprietà**, relativamente all'**unità negoziale 1**

Capitale: € 2.443,01

Spese: -

Interessi: -

Durata: -

Pubblico Ufficiale: E.T.R. S.P.A. – ROMA

Data: 11/11/2003

N° repertorio: 8806/100

**Note:** L'ipoteca giudiziale è iscritta sull'immobile staggito del **LOTTO 1**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 36, p.lla 504, sub. 45 (ora Fg. 36, p.lla 468, sub. 91) (**unità negoziale 1**). Si segnala che benché i dati anagrafici dell'esecutata siano corretti (luogo e data di nascita, nonché Codice Fiscale) il nome corretto è -OMISSIS- e non -OMISSIS-;

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta a SALERNO il 14/12/2005

Reg. gen. 61399 - Reg. part. 15761

Quote del DIRITTO DI PROPRIETÀ' **1/1**, tra altro, su immobile staggito relativamente all'**unità negoziale 2**;

Importo Totale: € 5.400.000,00

A favore di BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., tra altro, per la quota di **1/1** relativamente all'**unità negoziale 2**

Contro, tra altri soggetti, -OMISSIS- QUALE TERZO DATORE D'IPOTECA, per la quota di **1/1** relativamente all'**unità negoziale 2**;

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 2.400.000,00

Tasso interesse annuo: 4,25%

Durata: 10 anni

Rogante: Notaio PETRAGLIA CLAUDIA – BATTIPAGLIA (SA).

Data: 12/12/2005

N° repertorio: 14006;

**Note:** L'ipoteca volontaria è iscritta, tra altro, sull'immobile staggito del **LOTTO 2**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 35, p.lla 546, sub. 52 (**unità negoziale 2**). Si evidenzia che con ANNOTAZIONE del 26/06/2007, R.G. 34298, R.P. 4431 (RESTRIZIONE DI BENI), detto cespite di cui al **LOTTO 2**, ferma restando l'ipoteca su tutti gli altri immobili di cui alla originaria iscrizione ipotecaria, è stato liberato dal vincolo ipotecario (Atto notarile pubblico per Notaio Claudia Petraglia da Battipaglia, del 07/06/2007, Rep. N. 15807/6845).

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta a SALERNO il 13/10/2020

Reg. gen. 31918 - Reg. part. 3699

Quote del DIRITTO DI PIENA PROPRIETA': **1/1**, tra altro, su immobili staggiti nell'**unità negoziale 2**, nell'**unità negoziale 4**, nell'**unità negoziale 5**, e nell'**unità negoziale 8**;

Quote del DIRITTO DI NUDA PROPRIETA': **1/1**, tra altro, su immobili staggiti nell'**unità negoziale 7**, e nell'**unità negoziale 9**;

Importo Totale: € 5.283.990,23

*A favore* di SIENA NPL 2018 SRL con sede in ROMA, per la quota di **1/1** relativamente a tutte le **unità negoziali**;

*Contro:*

- -OMISSIS-, tra altro, per la quota di **1/1** della piena proprietà relativamente all'**unità negoziale 2** e per la quota **1/1** dell'usufrutto relativamente all'**unità negoziale 8**;

- -OMISSIS-, tra altro, per la quota di **1/1** della piena proprietà relativamente all'**unità negoziale 5** e per la quota **1/2** della nuda proprietà relativamente all'**unità negoziale 9**;

- -OMISSIS-, tra altro, per la quota di **1/1** della piena proprietà relativamente all'**unità negoziale 4**, per la quota **1/1** della nuda proprietà relativamente all'**unità negoziale 7**, per la quota **1/1** della nuda proprietà relativamente all'**unità negoziale 8**, per la quota **1/2** della nuda proprietà relativamente all'**unità negoziale 9**;

Capitale: € 5.271.166,23

Spese: € 12.824,00

Interessi: -

Tasso interesse annuo: -

Durata: -

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

Data: 23/09/2020

N° repertorio: 2030/2020

**Note:** L'ipoteca giudiziale è iscritta tra altro: sull'immobile staggito del **LOTTO 1**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 36, p.lla 468, sub. 91 (**unità negoziale 2**); sull'immobile staggito del **LOTTO 3**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 35, p.lla 568, sub. 23 (**unità negoziale 4**); sull'immobile staggito del **LOTTO 2**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 35, p.lla 546, sub. 52 (**unità negoziale 5**); sull'immobile staggito del **LOTTO 5**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 62, p.lla 39, sub. 16 (**unità negoziale 7**); sull'immobile staggito del **LOTTO 4**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 35, p.lla 568,

sub. 3 (**unità negoziale 8**); sull'immobile staggito del **LOTTO 5**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 61, p.lla 104, sub. 6 (**unità negoziale 9**). Si segnala che nel Quadro C della presente nota di iscrizione è stata erroneamente attribuita, relativamente all'UNITA' NEGOZIALE 7, la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà al Sig. -OMISSIS- in luogo della corretta quota di 1/2 di tale diritto (la complementare quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà è stata attribuita al germano -OMISSIS- con l'Atto di Donazione e Divisione, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Bruno Frauenfelder, il 05/17/2017, Racc. N. 21020, Rep. N. 44175, trascritto a Salerno il 18/07/2017 ai nn. 27795/21492 (donazione) – 27796/21493 (accettazione tacita eredità) – 27797/21494 (divisione) – 27798/21495 (cessione di diritti reali a titolo oneroso) (cfr. Allegato H3).

### TRASCRIZIONI

#### • VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a SALERNO il 29/06/2021

Reg. gen. 26459 - Reg. part. 20807

Quote del DIRITTO DI PIENA PROPRIETA': 1/1, tra altro, su immobili staggiti nell'**unità negoziale 1**, nell'**unità negoziale 3**, nell'**unità negoziale 4**, e nell'**unità negoziale 6**;

Quote del DIRITTO DI NUDA PROPRIETA': 1/1, tra altro, su immobili staggiti nell'**unità negoziale 5**, e nell'**unità negoziale 7**;

A favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in ROMA, per la quota di 1/1 relativamente a tutte le **unità negoziali**;

Contro:

- -OMISSIS-, tra altro, per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'**unità negoziale 1** e per la quota 1/1 dell'usufrutto relativamente all'**unità negoziale 6**;

- -OMISSIS-, tra altro, per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'**unità negoziale 4** e per la quota 1/2 della nuda proprietà relativamente all'**unità negoziale 7**;

- -OMISSIS-, tra altro, per la quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'**unità negoziale 3**, per la quota 1/1 della nuda proprietà relativamente all'**unità negoziale 5**, per la quota 1/1 della nuda proprietà relativamente all'**unità negoziale 6**, per la quota 1/2 della nuda proprietà relativamente all'**unità negoziale 7**;

**Note:** Il pignoramento è trascritto, tra altro: sull'immobile staggito del **LOTTO 1**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 36, p.lla 468, sub. 91 (**unità negoziale 1**); sull'immobile staggito del **LOTTO 3**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 35, p.lla 568, sub. 23 (**unità negoziale 3**); sull'immobile staggito del **LOTTO 2**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 35, p.lla 546, sub. 52 (**unità negoziale 4**); sull'immobile staggito del **LOTTO 5**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 62, p.lla 39, sub. 16 (**unità negoziale 5**); sull'immobile staggito del **LOTTO 4**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 35, p.lla 568, sub. 3 (**unità negoziale 6**); sull'immobile staggito del **LOTTO 5**, censito in C.F. di Salerno col Fg. 61, p.lla 104, sub. 6 (**unità negoziale 7**). Si segnala che nel Quadro C della presente nota di trascrizione è stata erroneamente attribuita, relativamente all'UNITA' NEGOZIALE 5, la quota 1/1 del diritto di nuda proprietà al Sig. -OMISSIS- in luogo della corretta quota di 1/2 di tale diritto (la complementare quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà è stata attribuita al germano -OMISSIS- con l'Atto di Donazione e Divisione, redatto dal Notaio in Salerno, Dott. Bruno Frauenfelder, il 05/17/2017, Racc. N. 21020, Rep. N. 44175, trascritto a Salerno il 18/07/2017 ai nn. 27795/21492 (donazione) – 27796/21493 (accettazione tacita eredità) – 27797/21494 (divisione) – 27798/21495 (cessione di diritti reali a titolo oneroso) (cfr. Allegato H3).

Tale pignoramento ha generato, presso il Tribunale di Salerno, la Procedura Esecutiva R.E. 140/2021.

**Indicazione dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

Nel seguito si riporta l'indicazione dei costi di cancellazione relativi ad ognuna delle formalità pregiudizievoli sopra elencate:

1. Costi per cancellazione Iscrizione contro del 05/05/2005 R. P. 4265, R. G. 22305 (IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 con somma a garanzia di € 4.866,02):

Imposta Ipotecaria:	0,5% di € 4.866,02	€ 24,33
Imposta di Bollo:		€ 59,00
Tassa Ipotecaria:		€ 35,00

**TOTALE € 118,33**

2. Costi per cancellazione Iscrizione contro del 14/12/2005 R. P. 15761 R. G. 61399 (IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO):

Imposta Ipotecaria:		€ 0,00
Imposta di Bollo:		€ 0,00
Tassa Ipotecaria:		€ 35,00

**TOTALE € 35,00**

3. Costi per cancellazione Iscrizione contro del 13/12/2020 R. P. 3699, R. G. 31918 (IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con somma a garanzia di € 5.283.990,23):

Imposta Ipotecaria:	0,5% di € 5.283.990,23	€ 26.419,95
Imposta di Bollo:		€ 59,00
Tassa Ipotecaria:		€ 35,00

**TOTALE € 26.513,95**

4. Costi per cancellazione Trascrizione contro del 29/06/2021, R. P. 20807, R. G. 26459 (Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili):

Imposta Ipotecaria:		€ 200,00
Imposta di Bollo:		€ 59,00
Tassa Ipotecaria:		€ 35,00

**TOTALE € 294,00**

Nel complesso, i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili in questione ammontano ad € **26.961,28**. A tale importo vanno aggiunti gli oneri materiali per il professionista che eseguirà le cancellazioni. Nel complesso, in cifra tonda, i costi possono assumersi pari a € **30.000,00**.

## ACQUISIZIONE VISURE IPOCATASTALI – QUESITO N. 12

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed 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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite sia le visure catastali per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato C**), sia le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla stessa P.E. (cfr. **Allegato G**).

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

## DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA – QUESITO N. 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 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 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, comma 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, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e 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. 28.02.85 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;

## STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Salerno è il **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. variato, revisionato e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 26/07/2022)**.

Il **P.U.C.** inquadra la zona in cui sono presenti tutti gli immobili eseguiti come **zona omogenea B “parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A”**, soggetta ai vincoli di cui al precedente paragrafo in risposta al Quesito n. 10.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., ed il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, sono riscontrabili sul sito internet del Comune di Salerno al seguente indirizzo [www.comune.salerno.it](http://www.comune.salerno.it);

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso il *Settore Trasformazioni Edilizie* e l'*Archivio Storico* del Comune di Salerno, nonché le notizie desunte dagli Atti di trasferimento degli immobili staggiti hanno consentito di effettuare la verifica urbanistica ed edilizia dei beni de quo.

In particolare, il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione:

- Parte del Fascicolo della **Autorizzazione Edilizia n. 11666, del 27/12/1967**, comprendente il titolo e gli elaborati grafici, inerente alla costruzione del fabbricato di Via Trento in Salerno (cfr. **Allegato H9**) – **LOTTO 1**;
- **Certificato di Abitabilità n. 64 del 20/02/1969** del fabbricato di Via Trento in Salerno (cfr. **Allegato H10**) – **LOTTO 1**;
- Fascicolo della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 670/2017, del 23/05/1967 (ex L. 326/2003)**, comprendente il titolo, gli elaborati grafici ed altra documentazione tecnica, inerente alla realizzazione di una veranda ad uso residenziale e n. 3 locali tecnologici sul terrazzo di copertura del fabbricato di Via Trento in Salerno (cfr. **Allegato H11**) **LOTTO 1**;
- Parte del Fascicolo della **Autorizzazione Edilizia n. 6040, del 14/02/1966**, comprendente il titolo e gli elaborati grafici, inerente alla costruzione del fabbricato di Via Palermo in Salerno (cfr. **Allegato H12**) – **LOTTO 2**;
- **Certificato di Abitabilità n. 13 del 08/03/1967** del fabbricato di Via Palermo in Salerno (cfr. **Allegato H13**) – **LOTTO 2**;
- Parte del Fascicolo della **Autorizzazione Edilizia del 09/05/1963**, comprendente il titolo e gli elaborati grafici, inerente alla costruzione del fabbricato di Via Bartolo Eustachio (ex Via S. Margherita) in Salerno (cfr. **Allegato H14**) – **LOTTI 3 e 4**;
- Parte del Fascicolo della **Autorizzazione Edilizia N. 902, del 24/03/1964**, comprendente il solo titolo, inerente alla sopraelevazione del 5° e 6° piano del fabbricato di Via Bartolo Eustachio (ex Via S. Margherita) in Salerno (cfr. **Allegato H15**) – **LOTTI 3 e 4**;
- **Certificato di Abitabilità n. 35 del 04/04/1964** del fabbricato di Via Bartolo Eustachio (ex Via S. Margherita) in Salerno (cfr. **Allegato H16**) – **LOTTI 3 e 4**;
- Fascicolo della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12/95, del 25/01/1995 (ex art. 13, L. 47/85)**, comprendente il titolo e gli elaborati grafici, inerente alla realizzazione di una tettoia nel giardino della proprietà di Via G. Mosca in Salerno (cfr. **Allegato H17**) - **LOTTO 5**;
- Fascicolo della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13/95, del 25/01/1995 (ex art. 13, L. 47/85)**, comprendente il titolo, relazione e gli elaborati grafici, inerente alla realizzazione di tende parasole e solarium nel giardino della proprietà di Via Gaspare Mosca in Salerno (cfr. **Allegato H18**) – **LOTTO 5**;
- Fascicolo della **Autorizzazione Edilizia n. 188/88, del 21/06/1988**, comprendente il titolo e gli elaborati grafici, inerente alla realizzazione sistemazione del giardino e realizzazione di una scala di accesso alla proprietà di Via Gaspare Mosca in Salerno (cfr. **Allegato H19**) – **LOTTO 5**;
- Fascicolo della **Concessione Edilizia n. 129/1998, del 29/06/1998**, comprendente il titolo, relazione e gli elaborati grafici, inerente alla realizzazione di autorimessa con n. 25 box auto nell'interrato del giardino della proprietà di Via Gaspare Mosca in Salerno (cfr. **Allegato H20**) – **LOTTO 5**;

- Fascicolo della **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 109433, del 16/06/2009**, comprendente la denuncia, il titolo di proprietà, la relazione tecnica, gli elaborati grafici progettuali e la dichiarazione di fine lavori, inerente alla ristrutturazione edilizia interna dell'appartamento di Via Gennaro Palermo n. 2 in Salerno (cfr. **Allegato H26**) – **LOTTO 2**;
- Comunicazione del Settore Trasformazioni Edilizie del Comune di Salerno, in data 07/03/2023, circa il rinvenimento della sola **D. I. A. prot. n. 109433, del 16/06/2009**. (cfr. **Allegato H27**)

Non sono state rinvenute domande di Condono o Sanatoria in corso di definizione e/o ulteriori titoli o comunicazioni abilitative né a nome dei debitori esecutati né a nome dei danti causa.

L'esito della verifica urbanistica ed edilizia è quello di aver rilevato, per entrambi i lotti, la **non rispondenza alle previsioni progettuali** dell'epoca.

### **LOTTO 1**

In particolare, con riferimento ai grafici di progetto (cfr. **Autorizzazione Edilizia n. 11666, del 27/12/1967** rimessa in **Allegato H9** e **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 670/2017, del 23/05/1967 (ex L. 326/2003)** rimessa in **Allegato H11**), sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

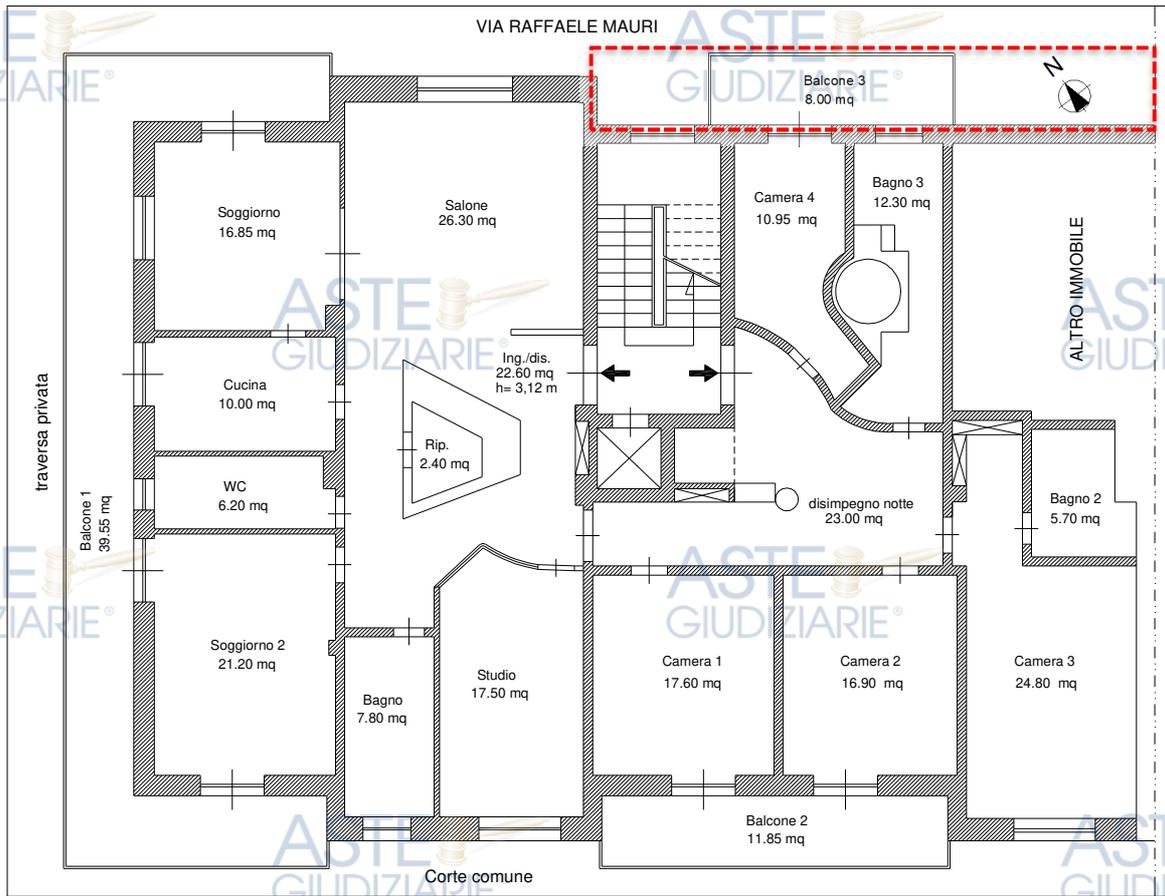
- *Sensibile diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento conseguente alla fusione dei due appartamenti attigui e suddivisione degli ambienti in zona giorno e zona notte;*
- *Variazione della superficie non residenziale afferente al Balcone 3 (lato Nord) dell'alloggio con conseguente modifica del prospetto - cfr. zona tratteggiata in rosso in figure seguenti (si precisa che tale variazione superficiale e modifica prospettica interessa l'intero fabbricato);*
- *Frazionamento del locale tecnico in piano superiore (realizzazione di locale tecnico per ascensore e wc) e realizzazione di tettoia su terrazzo (cfr. zone tratteggiate in rosso in figure seguenti);*

### **Presupposti di sanabilità**

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato i titoli autorizzativi, le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C. e del Regolamento Urbanistico Edilizio di Salerno, nonché i dati metrici acquisiti sui luoghi di causa, ritiene **applicabili** le disposizioni di cui **all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e Accertamento di Conformità)**, in quanto le difformità riscontrate (*variazione superficie non residenziale e modifica prospettica*) rientrano nella categoria d'intervento "ristrutturazione edilizia", consentita dall'attuale strumento urbanistico vigente.

### **Costi per la sanatoria delle difformità**

La segnalazione certificata per l'attestazione dell'agibilità, la variazione catastale e le difformità sanabili con eventuale **SCIA in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001**, comporterebbero la corresponsione della somma di circa **€ 10.000,00** comprensiva di sanzione pecuniaria (importo minimo di € 516,00 elevato ad € 1.000,00 in virtù della delibera di Giunta Comunale n. 478 del 10/12/2019), dei diritti di segreteria, dei diritti d'istruttoria, e degli oneri tecnici comprensivi di IVA e Cassa Professionale.



**Figura 58:** Pianta di rilievo dell'abitazione pignorata – piano sesto, interno 12 e 13 (Lotto 1)



**Figura 59:** Grafico della Autorizzazione Edilizia prot. n. 11666, del 27/12/1967

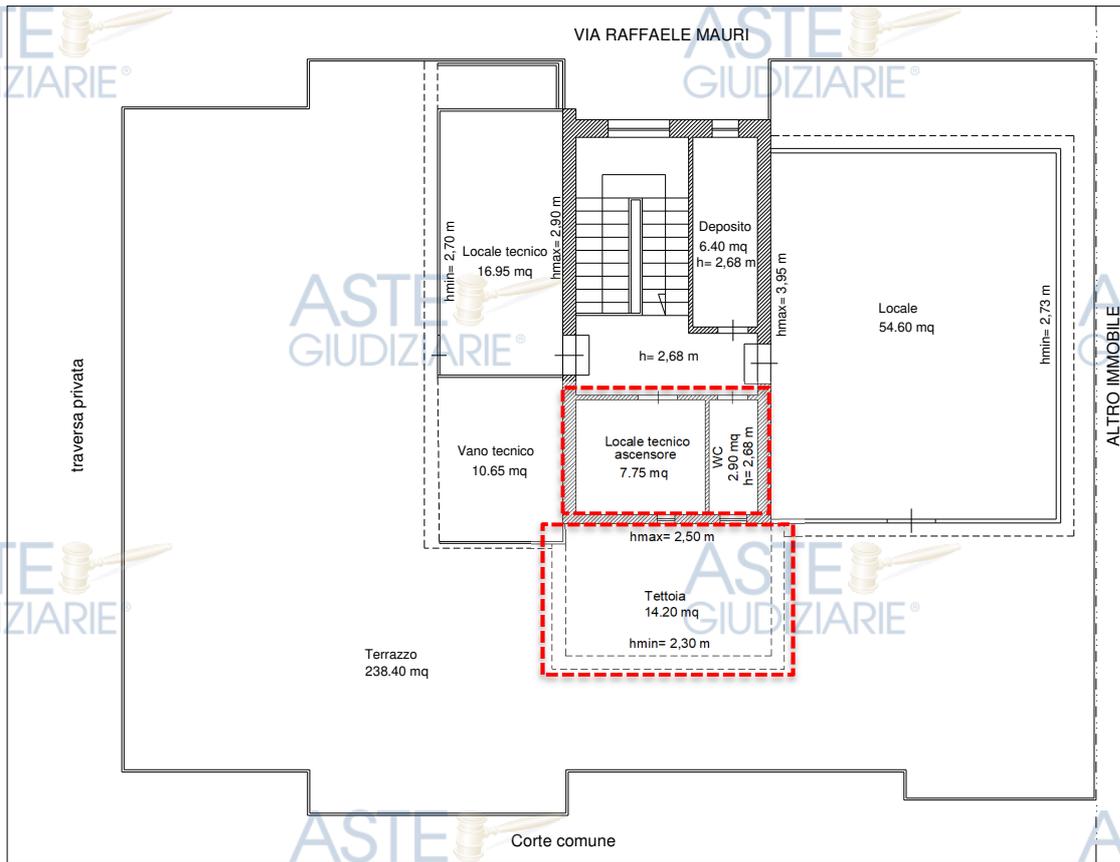


Figura 60: Pianta di rilievo dei locali e terrazzo afferenti – piano settimo (Lotto 1)

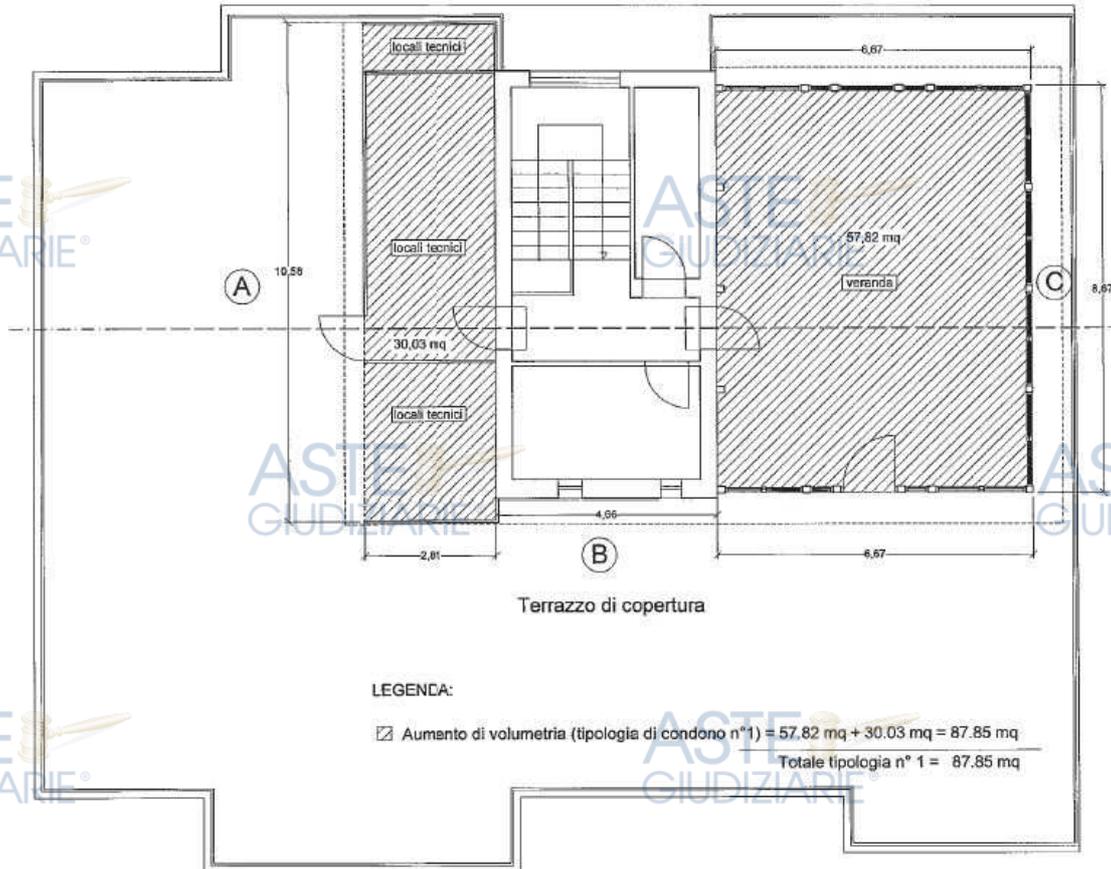


Figura 61: Grafico della C.E. sanatoria n. 670/2017, del 23/05/2017

## LOTTO 2

Con riferimento ai grafici di progetto del più recente titolo edilizio abilitativo (cfr. **D. I. A. prot. n. 109433, del 16/06/2009** rimessa in **Allegato H27**), sono state riscontrate le seguenti lievi **difformità** inerenti alla diversa conformazione degli ambienti interni (cfr. zone tratteggiate in rosso in figure seguenti):

- Ampliamento del bagno con conseguente restringimento della camera 3 nella zona notte dell'appartamento;
- Apertura di una seconda porta per il collegamento diretto della camera 1 co il corridoio;
- Eliminazione della porta di collegamento tra il soggiorno ed il corridoio;
- Realizzazione di arredo fisso (armadio) nella zona ingresso/soggiorno.

### **Presupposti di sanabilità**

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato i titoli autorizzativi, le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C. e del Regolamento Urbanistico Edilizio di Salerno, nonché i dati metrici acquisiti sui luoghi di causa, ritiene **applicabili limitatamente ai casi di difformità “minore” (mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori di cui al comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/01)** inerente alla diversa distribuzione degli ambienti interni dell'alloggio staggito, le disposizioni di cui all'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) mediante presentazione, da parte dell'aggiudicatario, di **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)**.

### **Costi per la sanatoria delle difformità**

La diversa distribuzione delle divisioni interne realizzate in assenza di comunicazione asseverata (**art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001**) comportano la corresponsione di una sanzione pecuniaria pari ad € **1.000,00** a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria, i diritti d'istruttoria, l'aggiornamento per variazione catastale con sistema DOCFA, l'agibilità e gli oneri tecnici comprensivi di IVA e Cassa Professionale per un totale che nel complesso è stimabile in € **3.000,00**.

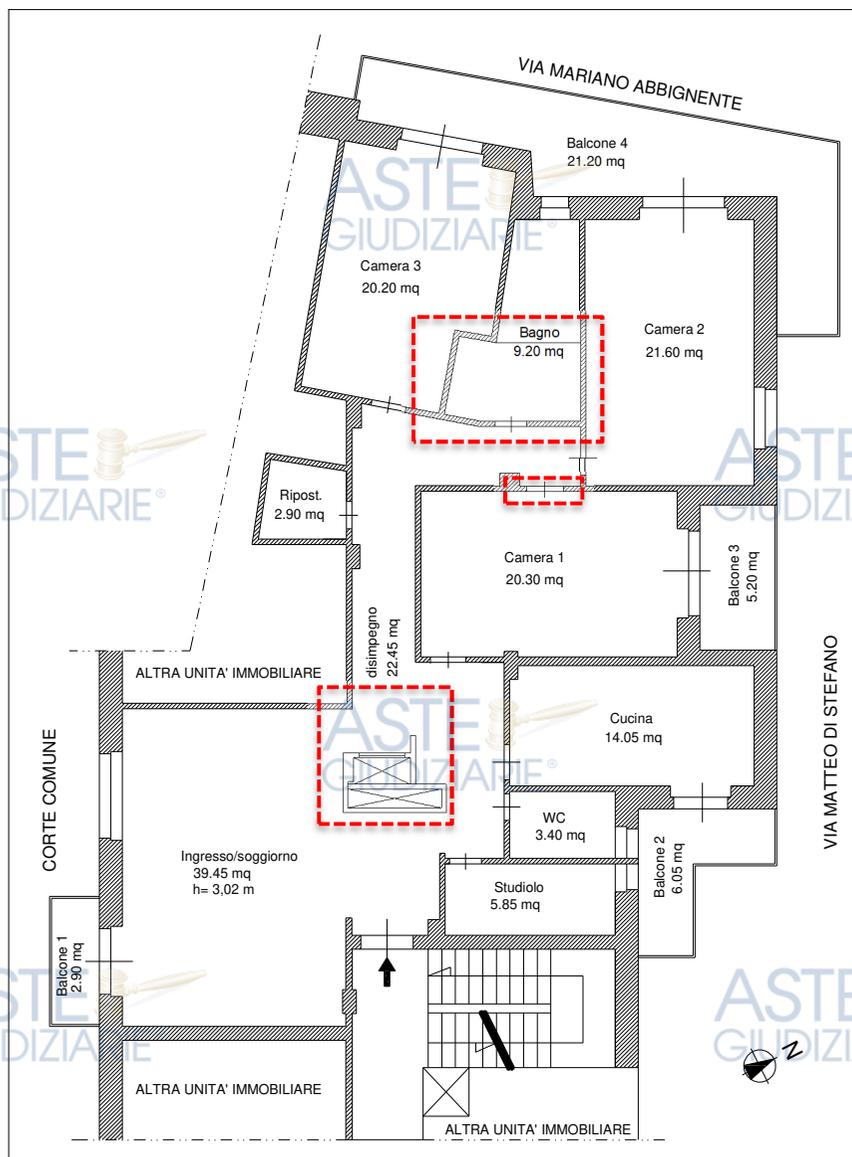


Figura 62: Pianta di rilievo dell'abitazione pignorata – (Lotto 2)

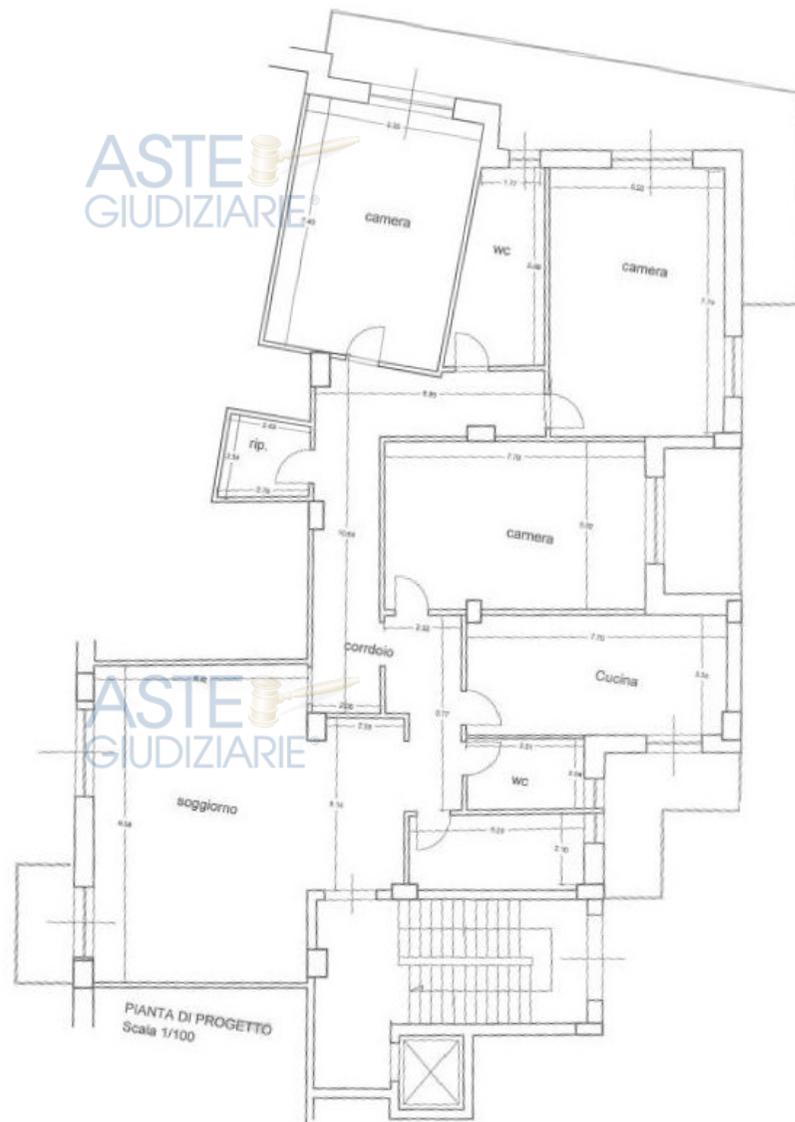


Figura 63: Grafico della D.I.A. prot. n. 109433, del 16/06/2009

### **LOTTO 3**

Con riferimento ai grafici di progetto dei titoli edilizi abilitativi (cfr. Autorizzazione edilizia del 09/05/1963 rimessa in Allegato H14 e Autorizzazione edilizia n. 902 del 24/03/1964 rimessa in Allegato H15 inerente alla sopraelevazione del 5° e 6° piano del fabbricato di Via Bartolo Eustachio), nonché alla planimetria catastale del 22/04/1968 (in atti del Catasto), sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

- *Sensibile diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento conseguente all'accorpamento di alcuni ambienti dell'alloggio limitrofo (i locali dell'originario appartamento staggito sono contrassegnati nella pianta "piano tipo" dell'Autorizzazione Edilizia del 1963, con il numero 3, mentre quelli dell'appartamento attiguo con il numero 4 – i locali posti a Sud-Est ed i bagni del n. 4 sono confluiti nell'alloggio n. 3) e suddivisione degli ambienti in zona giorno e zona notte (tale variazione è presumibile che sia avvenuta tra il 1963 ed il 1968 come può evincersi dal raffronto con la planimetria catastale del 22/04/1968 – cfr. figure seguenti);*
- *Variazione della superficie non residenziale afferente al Balcone 3 dell'alloggio con conseguente modifica del prospetto - cfr. zona tratteggiata in rosso in figure seguenti (si precisa che tale variazione superficiale e modifica prospettica interessa l'intero fabbricato – inoltre, tale variazione è presumibile che sia avvenuta tra il 1963 ed il 1968 come può evincersi dal raffronto con la planimetria catastale del 22/04/1968 – cfr. figure seguenti);*
- *Aumento della superficie non residenziale afferente al Balcone 2 dell'alloggio con conseguente modifica del prospetto - cfr. zona tratteggiata in rosso in figure seguenti (si precisa che tale variazione superficiale e modifica prospettica interessa l'intero fabbricato – inoltre, tale variazione è presumibile che sia avvenuta tra il 1963 ed il 1968 come può evincersi dal raffronto con la planimetria catastale del 22/04/1968 – cfr. figure seguenti);*

#### **Presupposti di sanabilità**

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato i titoli autorizzativi, le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C. e del Regolamento Urbanistico Edilizio di Salerno, nonché i dati metrici acquisiti sui luoghi di causa, ritiene **applicabili** le disposizioni di cui **all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Accertamento di Conformità)**, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

#### **Costi per la sanatoria delle difformità**

La segnalazione certificata per l'attestazione dell'agibilità, la variazione catastale e le difformità sanabili con eventuale **PdC in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001**, comporterebbero la corresponsione della somma di circa **€ 10.000,00** comprensiva di oblazione (contributo di costruzione in misura doppia), dei diritti di segreteria, dei diritti d'istruttoria, e degli oneri tecnici comprensivi di IVA e Cassa Professionale.

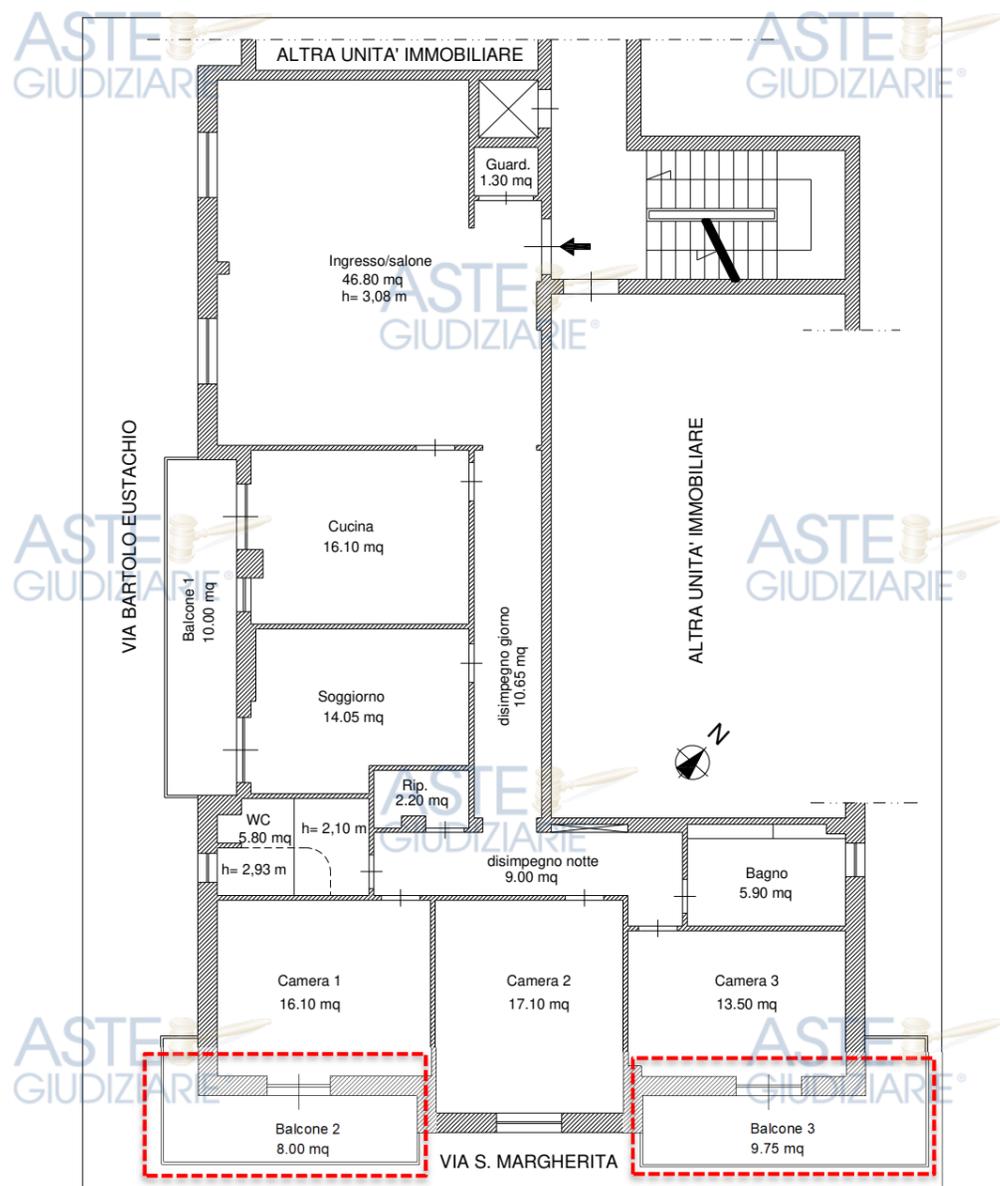


Figura 64: Pianta di rilievo dell'abitazione pignorata – (Lotto 3)

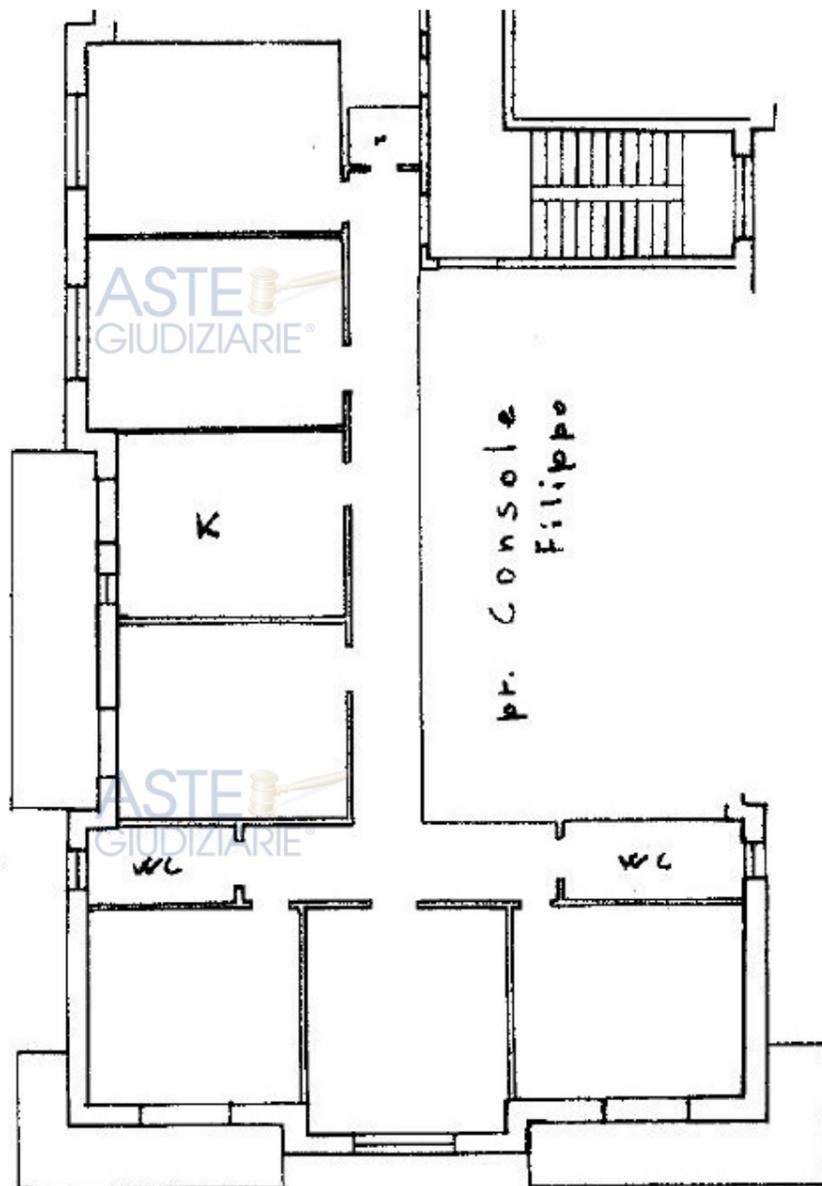


Figura 65: Planimetria catastale del 22/04/1968

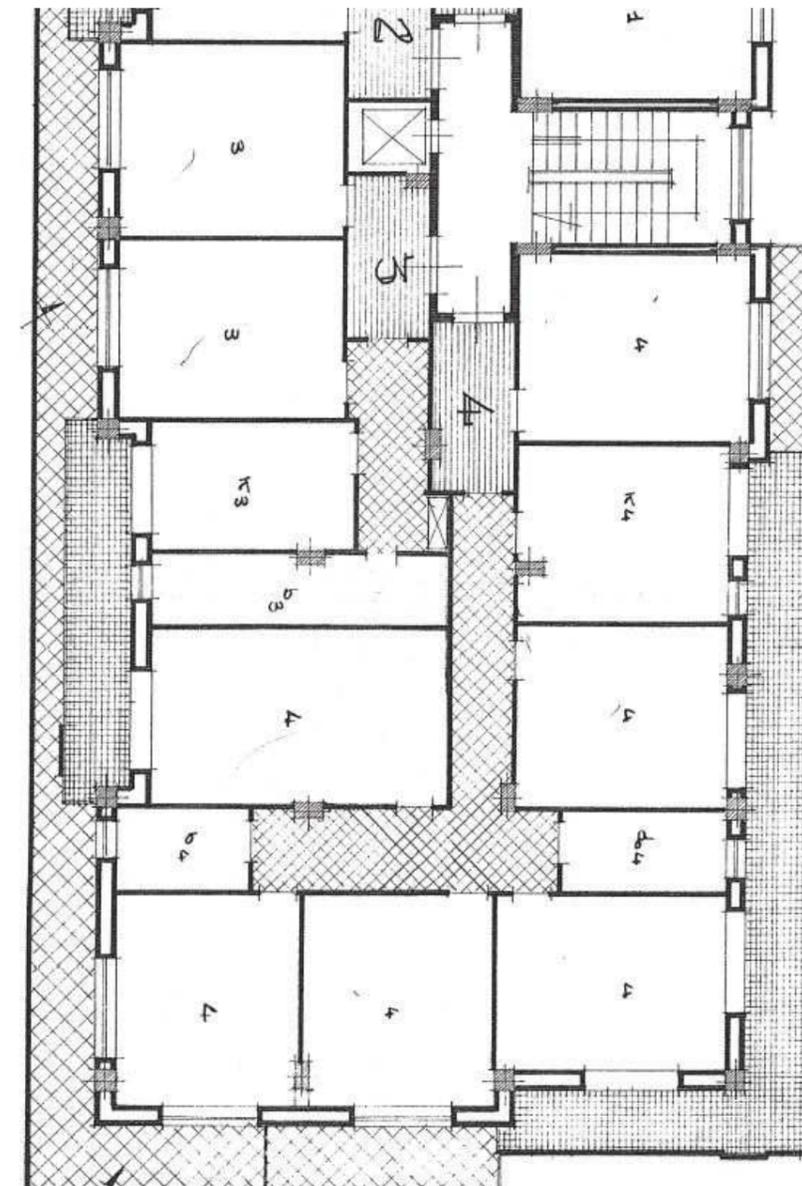


Figura 66: Grafico piano tipo dell'Autorizzazione edilizia del 09/05/1963

#### **LOTTO 4**

Con riferimento ai grafici di progetto dei titoli edilizi abilitativi (cfr. Autorizzazione edilizia del 09/05/1963 rimessa in Allegato H14 e Autorizzazione edilizia n. 902 del 24/03/1964 rimessa in Allegato H15 inerente alla sopraelevazione del 5° e 6° piano del fabbricato di Via Bartolo Eustachio), sono state riscontrate le seguenti lievi **difformità** inerenti alla diversa conformazione degli ambienti interni (cfr. zone tratteggiate in rosso in figure seguenti):

- *Restringimento della zona d'ingresso con pannellature in cartongesso;*
- *Creazione di un piccolo deposito (retrobottega) con annesso piccolo wc;*

#### **Presupposti di sanabilità**

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato i titoli autorizzativi, le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C. e del Regolamento Urbanistico Edilizio di Salerno, nonché i dati metrici acquisiti sui luoghi di causa, ritiene **applicabili limitatamente ai casi di difformità “minore” (mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori di cui al comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/01)** inerente alla diversa distribuzione degli ambienti interni, le disposizioni di cui all’art. **6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)** mediante presentazione, da parte dell’aggiudicatario, di **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)**.

#### **Costi per la sanatoria delle difformità**

La diversa distribuzione delle divisioni interne realizzate in assenza di comunicazione asseverata (**art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001**) comportano la corresponsione di una sanzione pecuniaria pari ad **€ 1.000,00** a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria, i diritti d’istruttoria, l’aggiornamento per variazione catastale con sistema DOCFA, e gli oneri tecnici comprensivi di IVA e Cassa Professionale per un totale che nel complesso è stimabile in **€ 2.000,00**.

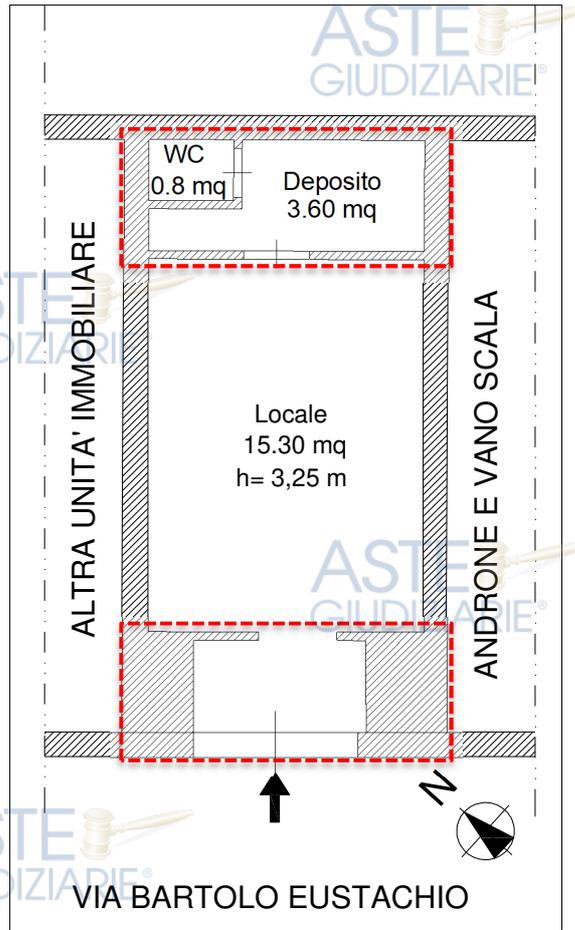


Figura 67: Pianta del locale commerciale pignorato – piano terra (Lotto 4)

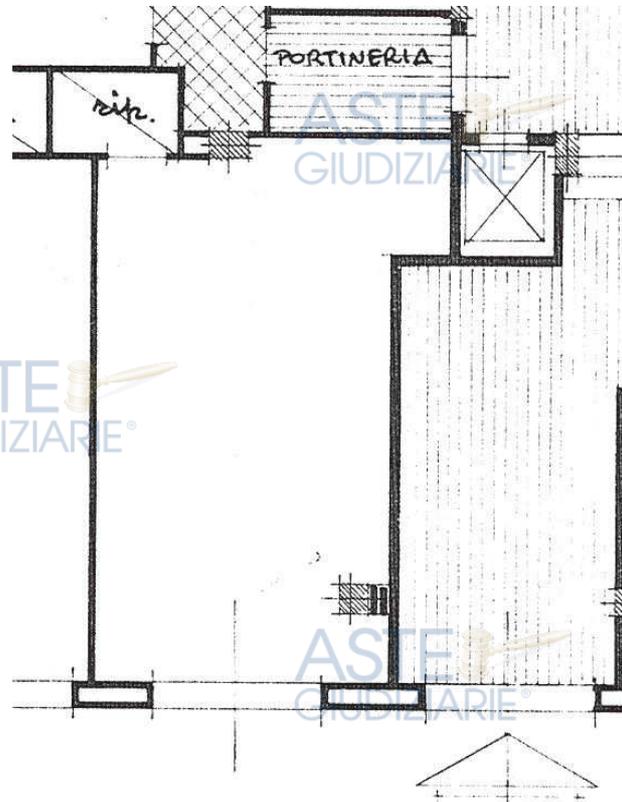


Figura 68: Grafico dell' Autorizzazione edilizia del 09/05/1963



## LOTTO 5

Per quanto concerne l'abitazione posta al piano terzo dello stabile con accesso da via Michele Conforti n. 73 (Lotto 5), atteso che il fabbricato fu realizzato in epoca remota (anni '30) e che per esso non è stata reperita alcuna documentazione edilizia abilitativa, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene staggito in parola è stata eseguita con riferimento alla planimetria in atti del catasto. All'esito, sono state riscontrate le seguenti sostanziali **difformità** inerenti alla diversa conformazione degli ambienti interni:

- *Realizzazione di ampio ambiente unico ingresso/salone in luogo di vano ingresso, sala pranzo, corridoio e camera da letto;*
- *Realizzazione di wc in luogo della dispensa;*
- *Realizzazione di ambiente veranda interna in luogo di corridoio;*
- *Ampliamento del bagno (in luogo di wc) e creazione di filtro disimpegno per accesso alle camere da letto.*

Il pertinenziale box auto, situato al primo livello interrato dell'autorimessa di Via Gaspare Mosca n. 11, risulta conforme al più recente titolo edilizio rilasciato (cfr. **Concessione Edilizia n. 129/1998, del 29/06/1998**, rimessa in **Allegato H20**).

### **Presupposti di sanabilità**

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato i titoli autorizzativi, le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C. e del Regolamento Urbanistico Edilizio di Salerno, nonché i dati metrici acquisiti sui luoghi di causa, ritiene **applicabili limitatamente ai casi di difformità "minore" (mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/01) inerente alla diversa distribuzione degli ambienti interni**, le disposizioni di cui all'art. **6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)** mediante presentazione, da parte dell'aggiudicatario, di **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)**.

### **Costi per la sanatoria delle difformità**

La diversa distribuzione delle divisioni interne realizzate in assenza di comunicazione asseverata (**art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001**) comportano la corresponsione di una sanzione pecuniaria pari ad € **1.000,00** a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria, i diritti d'istruttoria, l'aggiornamento per variazione catastale con sistema DOCFA, l'agibilità e gli oneri tecnici comprensivi di IVA e Cassa Professionale per un totale che nel complesso è stimabile in € **3.000,00**.

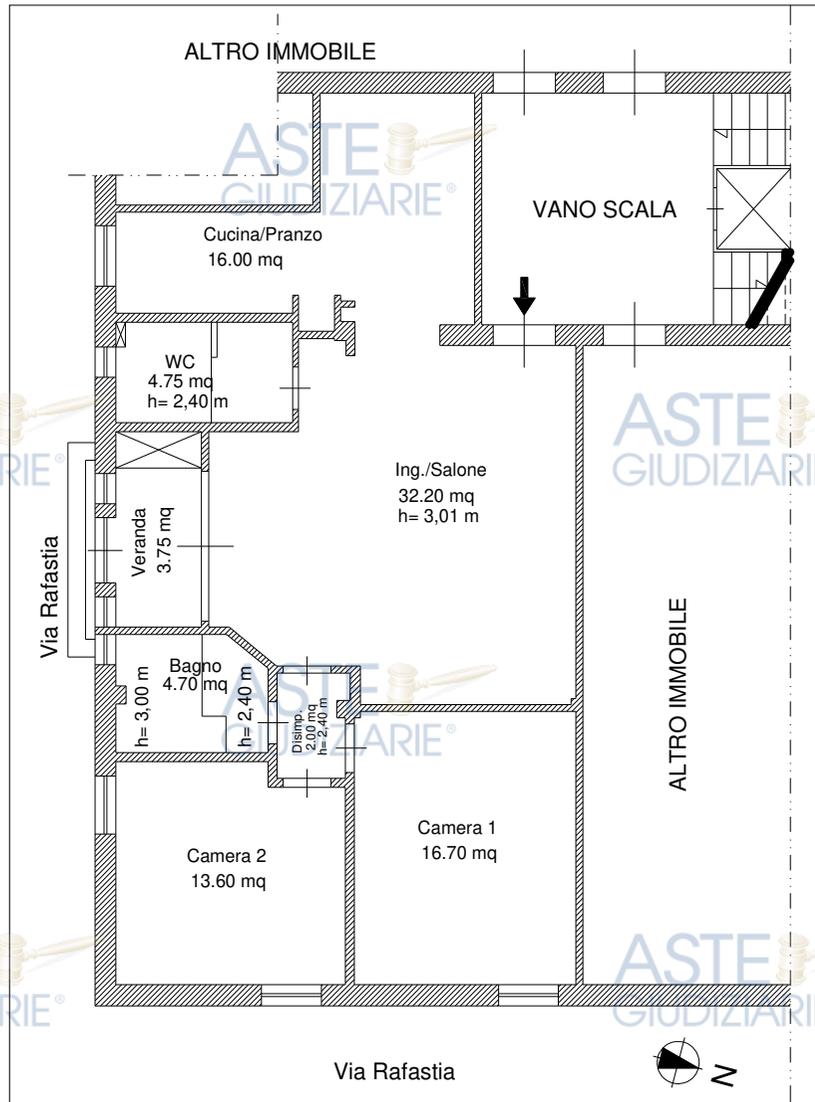


Figura 69: Pianta dell'abitazione pignorata – piano terzo (Lotto 5)

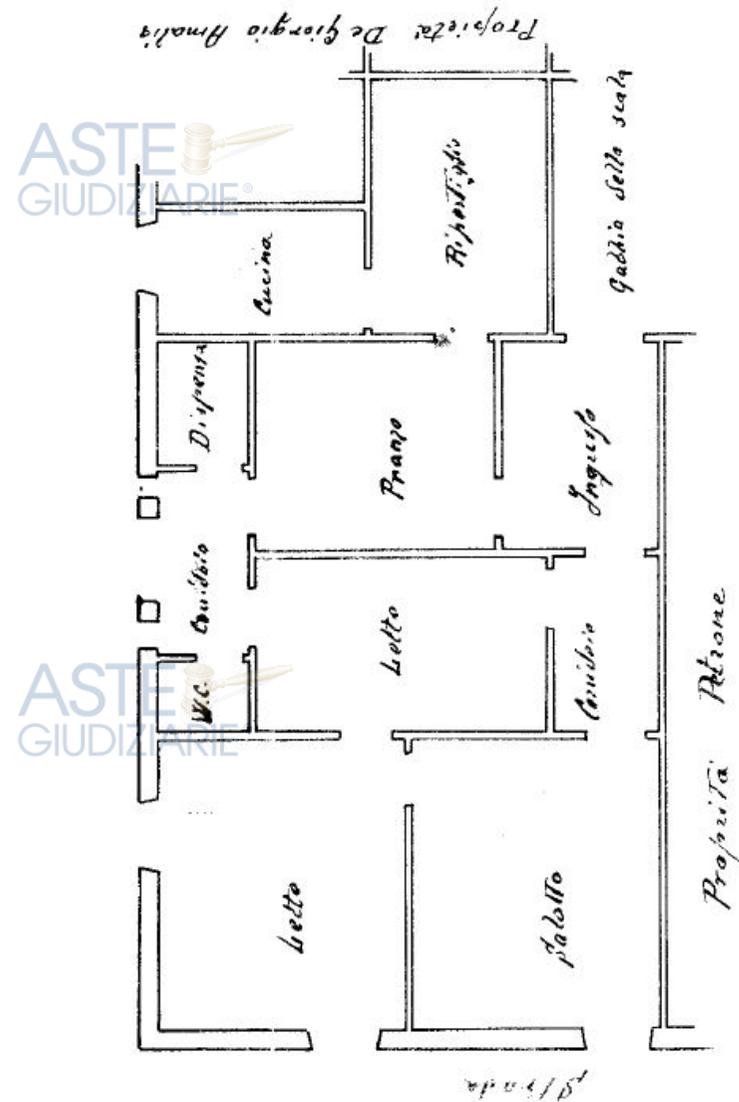


Figura 70: Planimetria in atti del Catasto

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI – QUESITO N. 14

*Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie 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 forfettario per assenza di garanzia di 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

Per una migliore individuazione dei beni ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati in complessivi **5 (cinque) distinti lotti di vendita**, funzionali alle caratteristiche e peculiarità di ognuno.

### **Criteri e procedimenti della stima**

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il più probabile valore di mercato del bene, ossia “la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico”.

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso **il procedimento di stima sintetico – comparativo** ed **il procedimento analitico per capitalizzazione del reddito**. Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in *condizioni di ordinarietà o normalità* (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, affaccio, luminosità, consistenza immobiliare), sono stati considerati opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

La valutazione eseguita con il **procedimento di stima sintetico - comparativo**, consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in zone viciniori attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. **I prezzi, sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie interna lorda (superficie convenzionale).**

Al fine di acquisire dati e informazioni per sviluppare i confronti estimativi, sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari; imprese e tecnici del settore edile; riviste specializzate del settore, banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio**. Quest'ultima, semestralmente, rileva i dati delle compravendite direttamente attraverso gli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari del territorio. Il riferimento temporale, cui i prezzi dell'OMI sono riferiti, è per il primo semestre dell'anno 2022. I risultati, indicano che le traslazioni immobiliari nelle zone in cui ricadono gli

immobili oggetto della presente perizia, con tipologia, superficie e caratteristiche posizionali similari, sono suscettibili di variazioni entro un *range* di valori minimi e massimi.

Dal confronto dei prezzi rilevati si è stimato il *valor capitale unitario o parametro di mercato unitario* (€/mq) cui moltiplicare la *Superficie convenzionale* del singolo immobile per ottenere il più probabile valore dei beni.

## LOTTE 1-2-3-4

### Fonti di riferimento

**FONTE:** Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2022

Valori OMI 2022/1				
Comune		SALERNO		
Zona OMI		C1/Semicentrale/FORTE LA CARNALE - LUNGOMARE TAFURI - MARCONI - COLOMBO - V.G.CLARK .V...		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2.050	2.500	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.500	2.100	
Autorimesse	Normale	760	1.100	
Box	Normale	1.000	1.500	
Negozi	Normale	2.200	2.850	
Uffici	Normale	1.800	2.400	
Uffici strutturati	Normale	1.850	2.700	
Ville e villini	Normale	2.150	2.600	

Valori OMI 2022/1				
Comune		SALERNO		
Zona OMI		C1/Semicentrale/FORTE LA CARNALE - LUNGOMARE TAFURI - MARCONI - COLOMBO - V.G.CLARK .V...		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	5,3	7,7	
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,9	5,6	
Autorimesse	Normale	2,7	3,9	
Box	Normale	3,7	5,3	
Negozi	Normale	10,3	13,4	
Uffici	Normale	6,1	8,7	
Uffici strutturati	Normale	6,0	8,6	
Ville e villini	Normale	5,4	7,9	

Valori OMI 2022/1				
Comune		SALERNO		
Zona OMI		C1/Semicentrale/FORTE LA CARNALE - LUNGOMARE TAFURI - MARCONI - COLOMBO - V.G.CLARK .V...		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3,10%	3,70%	
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,12%	3,20%	
Autorimesse	Normale	4,26%	4,25%	
Box	Normale	4,44%	4,24%	
Negozi	Normale	5,62%	5,64%	
Uffici	Normale	4,07%	4,35%	
Uffici strutturati	Normale	3,89%	3,82%	
Ville e villini	Normale	3,01%	3,65%	



**Fonte: Borsino Immobiliare**

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>1.936</b>	Euro <b>2.159</b>	Euro <b>2.381</b>	

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>5,64</b>	Euro <b>6,30</b>	Euro <b>6,96</b>	



Negozzi			
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>1.806</b>	Euro <b>2.292</b>	Euro <b>2.778</b>	

Negozzi			
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>8,88</b>	Euro <b>11,29</b>	Euro <b>13,70</b>	



Per quanto attiene ai cespiti costituenti i lotti in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche degli stessi, in termini di finiture, dello stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, di fruibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del **parametro di mercato unitario**  $V_{UN}$  vada posta in relazione alla media dei prezzi di vendita sopra esposti, riferiti ai massimi per l'appartamento del Lotto 1, ai minimi per il locale commerciale di cui al Lotto 4 ed ai medi per le abitazioni dei Lotti 2 e 3.

PREZZI DI VENDITA - ABITAZIONI			
Fonte	Min. (€/mq)	Max (€/mq)	Medio (€/mq)
OMI	2.050,00	2.500,00	2.275,00
Borsino	1.936,00	2.381,00	2.158,50
	-	<b>2.440,50</b>	<b>2.216,75</b>



PREZZI DI VENDITA - NEGOZI			
Fonte	Min. (€/mq)	Max (€/mq)	Medio (€/mq)
OMI	2.200,00	2.850,00	2.525,00
Borsino	1.806,00	2.778,00	2.292,00
	<b>2.003,00</b>	-	-

VALORI LOCAZIONI - ABITAZIONI						
Fonte	Valori unitari			Tassi di sconto		
	Min. (€/mq/mese)	Max (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)	Min. (€/mq/mese)	Max (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)
OMI	5,30	7,70	6,50	3,10	3,70	3,40
Borsino	5,64	6,96	6,30	3,50	3,50	3,50
	-	<b>7,33</b>	<b>6,40</b>	-	<b>3,60</b>	<b>3,45</b>

VALORI LOCAZIONI - NEGOZI						
Fonte	Valori unitari			Tassi di sconto		
	Min. (€/mq/mese)	Max (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)	Min. (€/mq/mese)	Max (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)
OMI	10,30	13,40	11,85	5,62	5,64	5,63
Borsino	8,88	13,70	11,29	5,90	5,92	5,91
	<b>9,59</b>	-	-	<b>5,76</b>	-	-

Con riferimento alle superfici commerciali determinate al precedente paragrafo 4, si ottengono i seguenti valori di stima.

### LOTTO 1

$$V_1 = (V_{UN} \times S_c) = 2.440,50 \text{ €/mq} \times 350 \text{ mq} = \text{€ } 854.175,00$$

dove:

$V_1$  = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

$V_{UN}$  = Valore capitale unitario;

$S_c$  = Superficie Convenzionale;

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico (capitalizzazione del reddito), attraverso la seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C. \times F \times N \text{ mesi}}{r}$$

dove  $S.C.$  è la superficie convenzionale dell'immobile,  $F$  è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese,  $N$  mesi è il numero di mesi considerato (in genere pari a 12 mensilità), ed  $r$  è il saggio d'interesse lordo, posto nella presente stima, pari al 3,60%.

Pertanto  $V_2 = (350 \text{ mq} \times 12 \times 7,33) / 3,60\% = \text{€ } 855.116,67$

In conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del cespite pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 854.175,00 + \text{€ } 855.116,67) / 2 = \text{€ } 854.645,83$$

Al valore innanzi cercato si applicano i seguenti abbattimenti forfettari:

- 1) **5%** del valore innanzi cercato in considerazione dell'ampia estensione del cespite staggito rispetto al "taglio" più contenuto di alloggi diffusi in zona e, dunque, di una minore possibile richiesta del mercato;
- 2) **10%** del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, della minore appetibilità derivante dalla vendita forzata

ASTE GIUDIZIARIE dell'immobile, nonché dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale (cfr. paragrafo 13).

Dunque:

$$V_{b.a.} = \text{€ } 854.645,83 - 15\% = \text{€ } 726.448,96 \rightarrow \text{€ } 725.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO 1**, possono essere messi in vendita, per la **quota di intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

**LOTTO 1**  
 $V_{b.a.} = \text{€ } 725.000,00 \text{ (Euro Settecentoventicinquemila/00)}$

## LOTTO 2

$$V_1 = (V_{UN} \times S_c) = 2.216,75 \text{ €/mq} \times 200 \text{ mq} = \text{€ } 443.350,00$$

dove:

$V_1$  = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

$V_{UN}$  = Valore capitale unitario;

$S_c$  = Superficie Convenzionale;

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico (capitalizzazione del reddito), attraverso la seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C. \times F \times N \text{ mesi}}{r}$$

dove **S.C.** è la superficie convenzionale dell'immobile, **F** è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese, **Nmesi** è il numero di mesi considerato (in genere pari a 12 mensilità), ed **r** è il saggio d'interesse lordo, posto nella presente stima, pari al 3,45%.

Pertanto  $V_2 = (200 \text{ mq} \times 12 \times 6,40) / 3,45\% = \text{€ } 445.217,39$

In conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del cespite pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 443.350,00 + \text{€ } 445.217,39) / 2 = \text{€ } 444.283,70$$

Considerando un abbattimento forfettario del **15%** del valore innanzi cercato che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, della minore appetibilità derivante dalla vendita forzata dell'immobile, delle spese condominiali insolute, come indicate al precedente paragrafo 10, nonché dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale (cfr. paragrafo 13), si è ottenuto:

$$V_{b.a.} = \text{€ } 444.283,70 - 15\% = \text{€ } 377.641,15 \rightarrow \text{€ } 375.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO 2**, possono essere messi in vendita, per la **quota di intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

**LOTTO 2**  
 $V_{b.a.} = \text{€ } 375.000,00 \text{ (Euro Trecentoventacinquemila/00)}$

**LOTTO 3**

$$V_1 = (V_{UN} \times S_c) = 2.216,75 \text{ €/mq} \times 194 \text{ mq} = \text{€ } 430.049,50$$

dove:

$V_1$  = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

$V_{UN}$  = Valore capitale unitario;

$S_c$  = Superficie Convenzionale;

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico (capitalizzazione del reddito), attraverso la seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C. \times F \times N \text{ mesi}}{r}$$

dove  $S.C.$  è la superficie convenzionale dell'immobile,  $F$  è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese,  $N$  mesi è il numero di mesi considerato (in genere pari a 12 mensilità), ed  $r$  è il saggio d'interesse lordo, posto nella presente stima, pari al **3,45%**.

Pertanto  $V_2 = (194 \text{ mq} \times 12 \times 6,40) / 3,45\% = \text{€ } 431.680,87$

In conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del cespite pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 430.049,50 + \text{€ } 431.680,87) / 2 = \text{€ } 430.865,18$$

Considerando un abbattimento forfettario del **15%** del valore innanzi cercato che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, della minore appetibilità derivante dalla vendita forzata dell'immobile, delle spese condominiali insolute, come indicate al precedente paragrafo 10, nonché dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale (cfr. paragrafo 13), si è ottenuto:

$$V_{b.a.} = \text{€ } 430.865,18 - 15\% = \text{€ } 366.235,40 \rightarrow \text{€ } 365.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO 3**, possono essere messi in vendita, per la **quota di intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

**LOTTO 3**

$$V_{b.a.} = \text{€ } 365.000,00 \text{ (Euro Trecentosessantacinquemila/00)}$$

**LOTTO 4**

$$V_1 = (V_{UN} \times S_c) = 2.003,00 \text{ €/mq} \times 25 \text{ mq} = \text{€ } 50.075,00$$

dove:

$V_1$  = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

$V_{UN}$  = Valore capitale unitario;

$S_c$  = Superficie Convenzionale;

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico (capitalizzazione del reddito), attraverso la seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C. \times F \times N \text{ mesi}}{r}$$

dove  $S.C.$  è la superficie convenzionale dell'immobile,  $F$  è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese,  $N_{mesi}$  è il numero di mesi considerato (in genere pari a 12 mensilità), ed  $r$  è il saggio d'interesse lordo, posto nella presente stima, pari al **5,76%**.

$$\text{Pertanto } V_2 = (25 \text{ mq} \times 12 \times 9,59) / 5,76 \% = \text{€ } 49.948,00$$

In conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del cespite pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 50.075,00 + \text{€ } 49.948,00) / 2 = \text{€ } 50.011,00$$

Considerando un abbattimento forfettario del **15%** del valore innanzi cercato che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, della minore appetibilità derivante dalla vendita forzata dell'immobile, delle spese condominiali insolute, come indicate al precedente paragrafo 10, nonché dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale (cfr. paragrafo 13), si è ottenuto:

$$V_{b.a.} = \text{€ } 50.011,00 - 15\% = \text{€ } 42.509,35 \rightarrow \text{€ } 42.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO 4**, possono essere messi in vendita, per la **quota di intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

**LOTTO 4**

$$V_{b.a.} = \text{€ } 42.000,00 \text{ (Euro Quarantaduemila/00)}$$

**LOTTO 5**

**Fonti di riferimento**

**Fonte:** Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2022

**Valori OMI 2022/1**

<b>Comune</b>	SALERNO		
<b>Zona OMI</b>	B12/Centrale/FERROVIA - V.DALMAZIA - V.E.CATERINA -V.PRUDENTE - P.ZZA NADDEO - V.LANZA...		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Stato</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Abitazioni civili	Normale	2.000	2.650
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.550	2.200
Autorimesse	Normale	1.250	1.700
Box	Normale	1.500	2.200
Negozi	Normale	2.250	3.400
Uffici	Normale	2.100	3.200

**Valori OMI 2022/1**

<b>Comune</b>	SALERNO		
<b>Zona OMI</b>	B12/Centrale/FERROVIA - V.DALMAZIA - V.E.CATERINA -V.PRUDENTE - P.ZZA NADDEO - V.LANZA...		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Stato</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Abitazioni civili	Normale	5,5	7,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,8	7,1
Autorimesse	Normale	3,9	5,6
Box	Normale	4,9	7,3
Negozi	Normale	11,3	14,2
Uffici	Normale	6,4	9,6

**Valori OMI 2022/1**

<b>Comune</b>	SALERNO		
<b>Zona OMI</b>	B12/Centrale/FERROVIA - V.DALMAZIA - V.E.CATERINA -V.PRUDENTE - P.ZZA NADDEO - V.LANZA...		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
<b>Tipologia edilizia</b>	<b>Stato</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Abitazioni civili	Normale	3,30%	3,44%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,72%	3,87%
Autorimesse	Normale	3,74%	3,95%
Box	Normale	3,92%	3,98%
Negozi	Normale	6,03%	5,01%
Uffici	Normale	3,66%	3,60%

**Fonte:** Borsino Immobiliare

	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b>		
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>1.929</b>	Euro <b>2.168</b>	Euro <b>2.407</b>	
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b>		
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>5,46</b>	Euro <b>6,14</b>	Euro <b>6,83</b>	

Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di finiture, dello stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, di fruibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del **parametro di mercato unitario**  $V_{UN}$  vada posta in relazione alla media dei prezzi di vendita sopra esposti.

PREZZI DI VENDITA - ABITAZIONI			
Fonte	Min. (€/mq)	Max (€/mq)	Medio (€/mq)
OMI	2.000,00	2.650,00	2.325,00
Borsino	1.929,00	2.407,00	2.168,00
	-	-	<b>2.246,50</b>

VALORI LOCAZIONI - ABITAZIONI						
Fonte	Valori unitari			Tassi di sconto		
	Min. (€/mq/mese)	Max (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)	Min. (€/mq/mese)	Max (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)
OMI	5,50	7,60	6,55	3,30	3,44	3,37
Borsino	5,46	6,83	6,14	3,50	3,50	3,42
	-	-	<b>6,40</b>	-	-	<b>3,40</b>

Con riferimento alle superfici commerciali determinate al precedente paragrafo 4, si ottengono i seguenti valori di stima.

### LOTTO 5

$$V_1 = (V_{UN} \times S_c) = 2.246,50 \text{ €/mq} \times 114 \text{ mq} = \text{€ } 256.101,00$$

dove:

$V_1$  = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

$V_{UN}$  = Valore capitale unitario;

$S_c$  = Superficie Convenzionale;

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico (capitalizzazione del reddito), attraverso la seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C. \times F \times N \text{ mesi}}{r}$$

dove  $S.C.$  è la superficie convenzionale dell'immobile,  $F$  è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese,  $N$  mesi è il numero di mesi considerato (in genere pari a 12 mensilità), ed  $r$  è il saggio d'interesse lordo, posto nella presente stima, pari al **3,40%**.

Pertanto  $V_2 = (114 \text{ mq} \times 12 \times 6,40) / 3,40\% = \text{€ } 257.505,88$

In conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del cespite pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 256.101,00 + \text{€ } 257.505,88) / 2 = \text{€ } 256.803,44$$

Al valore innanzi cercato si applicano i seguenti abbattimenti forfettari:

- 3) **20%** del valore innanzi cercato che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, della minore appetibilità derivante dalla vendita forzata dell'immobile, delle spese condominiali insolute, come indicate al precedente paragrafo 10, dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale (cfr. paragrafo 13), nonché della criticità attinente alle quote del diritto di nuda proprietà dei soggetti pignorati di cui ai precedenti paragrafi;
- 4) **30%** del determinato valore di stima in considerazione del pignoramento eseguito sul diritto della nuda proprietà per la quota dell'intero (tenendo conto che l'usufruttuaria al momento della stima ha 78 anni compiuti, il valore della nuda proprietà è pari al 70%, così come desumibile dalla seguente tabella)

<b>Tabella sinottica sul calcolo dell'usufrutto</b>			
Con decreto interdirigenziale 20 dicembre 2022 (G.U. n.304 del 30.12.2022) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse del 5% come fissato dal D.M. 13 dicembre 2022 (G.U. n. 292 del 15.12.2022), in vigore dal 1° gennaio 2023.			
<b>PROSPETTO DEI COEFFICIENTI</b>			
al tasso di interesse del 5%			
<b>Età del beneficiario</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore Usufrutto %</b>	<b>Valore N. Proprietà %</b>
da 0 a 20	19	95,00	5,00
da 21 a 30	18	90,00	10,00
da 31 a 40	17	85,00	15,00
da 41 a 45	16	80,00	20,00
da 46 a 50	15	75,00	25,00
da 51 a 53	14	70,00	30,00
da 54 a 56	13	65,00	35,00
da 57 a 60	12	60,00	40,00
da 61 a 63	11	55,00	45,00
da 64 a 66	10	50,00	50,00
da 67 a 69	9	45,00	55,00
da 70 a 72	8	40,00	60,00
da 73 a 75	7	35,00	65,00
da 76 a 78	6	30,00	70,00
da 79 a 82	5	25,00	75,00
da 83 a 86	4	20,00	80,00
da 87 a 92	3	15,00	85,00
da 93 a 99	2	10,00	90,00

V<sub>b.a.</sub> € 256.803,44 – 50% = € 128.1401,72 → € 130.000,00 in c.t.

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO 5**, possono essere messi in vendita, per la **quota di intera del diritto di nuda proprietà**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

**LOTTO 5**  
**V<sub>b.a.</sub> = € 130.000,00 (Euro Centotrentamila/00)**

## RIEPILOGO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

Si riporta nel seguito, in forma tabellare, il riepilogo dei valori da porre a base d'asta per ogni singolo lotto, oltre al valore complessivo dell'intero compendio immobiliare.

<b>LOTTO 1</b>	<b>V<sub>b.a.</sub> = € 725.000,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	<b>V<sub>b.a.</sub> = € 375.000,00</b>
<b>LOTTO 3</b>	<b>V<sub>b.a.</sub> = € 365.000,00</b>
<b>LOTTO 4</b>	<b>V<sub>b.a.</sub> = € 42.000,00</b>
<b>LOTTO 5</b>	<b>V<sub>b.a.</sub> = € 130.000,00</b>
<b>TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>V<sub>TOT</sub> = € 1.637.000,00</b>

## SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI – QUESITO N. 15

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

Durante il sopralluogo lo scrivente esperto ha rinvenuto, all'interno dei beni, oggetto di esecuzione forzata, il mobilio e le suppellettili, dei debitori esecutati.

Qualora all'atto di trasferimento dell'immobile, i debitori esecutati non provvedano a rimuovere quanto sopra, si presume una spesa complessiva comprendente lo smontaggio, il trasporto in deposito giudiziario e/o a rifiuto e l'eventuale indennità di custodia in deposito giudiziario così variabile:

<b>LOTTO DI VENDITA</b>	<b>SPESA VARIABILE</b>
<b>LOTTO 1</b>	Tra € 10.000,00 ed € 15.000,00
<b>LOTTO 2</b>	Tra € 3.000,00 ed € 5.000,00
<b>LOTTO 3</b>	Tra € 3.000,00 ed € 4.000,00
<b>LOTTO 4</b>	Tra € 1.000,00 ed € 1.500,00
<b>LOTTO 5</b>	Beni dell'usufruttuaria

## DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI DI VENDITA – QUESITO N. 16

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;*

Si vedano schede sintetiche rimesse in allegato **I1, I2, I3, I4** ed **I5**.

## REPERTORIO FOTOGRAFICO - QUESITO N. 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.*

Il sottoscritto Esperto in occasione dei sopralluoghi eseguiti presso gli immobili per cui è causa, ha estratto repertorio fotografico, sia dell'esterno che dell'interno, consegnato in **Allegato E**.

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Mauro Davascio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione (composta di N. 96 pagine complessive e N. 9 fascicoli di allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, 24/03/2023

L'ESPERTO

Dott. Ing. Mauro Davascio

Firma apposta digitalmente

**FASCICOLO A**

- **Allegato A1:** Verbale di accettazione e giuramento;
- **Allegato A2:** Istanza proroga deposito elaborato peritale;
- **Allegato A3:** Provvedimento G.E. concessione proroga;

**FASCICOLO B**

- **Allegato B1:** Verbale sopralluogo del 14\_10\_2022;
- **Allegato B2:** Verbale sopralluogo del 17\_10\_2022;
- **Allegato B3:** Verbale sopralluogo del 28\_10\_2022;

**FASCICOLO C**

- *Planimetrie catastali degli immobili pignorati; Visure storiche per immobili e per soggetti; elaborati planimetrici, Stralci dei Fogli di Mappa catastale (WEGIS);*

**FASCICOLO D**

- *Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili;*

**FASCICOLO E**

- *Rilievo fotografico degli immobili;*

**FASCICOLO F**

- **Allegato F1:** PEC istanza certificato Matrimonio Comune Vietri sul Mare;
- **Allegato F2:** PEC istanza certificati anagrafici/stato civile Comune di Salerno;
- **Allegato F3:** PEC istanza certificato Matrimonio comune Fisciano;
- **Allegato F4:** Istanza di Accesso agli atti Comune Salerno protocollata;
- **Allegato F5:** SOLLECITO Istanza di Accesso agli atti Comune Salerno protocollata;
- **Allegato F6:** Istanza Amm. p.t. Condominio Via M. Vernieri 73;
- **Allegato F7:** Istanza Amm. p.t. Condominio Via Palermo 2;
- **Allegato F8:** Istanza Amm. p.t. Condominio Via B. Eustachio 8;
- **Allegato F9:** Istanza Amm. p.t. Condominio Via Trento 141 bis;
- **Allegato F10:** Istanza Amm. p.t. Condominio Via G. Mosca 11;

**FASCICOLO G**

- *Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobile e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva) e non attinenti alla presente procedura;*

**FASCICOLO H**

- **Allegato H1:** Certificati anagrafici e Stato Civile debitori eseguiti;
- **Allegato H2:** Atto notaio Frauenfelder del 26\_05\_1998\_rep 24369;
- **Allegato H3:** Atto notaio Frauenfelder del 05\_07\_2017\_rep 44175 -Donazione e divisione;
- **Allegato H4:** Atto notaio Frauenfelder del 31\_10\_1994\_rep 20601;
- **Allegato H5:** Atto notaio Frauenfelder del 21\_12\_1996\_rep 22760;
- **Allegato H6:** Atto notaio Orlando del 19\_06\_1991\_rep 9553;
- **Allegato H7:** Atto notaio Petraglia del 14\_06\_2000\_rep 5139;
- **Allegato H8:** Atto Notaio Rosapepe del 1967;
- **Allegato H9:** Autorizzazione edilizia n. 11666 del 27\_12\_1967;
- **Allegato H10:** Abitabilità 1969;
- **Allegato H11:** Concessione Edilizia in sanatoria n. 670\_2017 del 23\_05\_2017;
- **Allegato H12:** Autorizzazione Edilizia n. 6040 del 14\_02\_1966;
- **Allegato H13:** Abitabilità 1967;
- **Allegato H14:** Autorizzazione edilizia del 09\_05\_1963;
- **Allegato H15:** Autorizzazione edilizia n. 902 del 24\_03\_1964;
- **Allegato H16:** Abitabilità 1964;
- **Allegato H17:** Concessione in sanatoria n. 12\_95 del 25\_01\_1995;
- **Allegato H18:** Autorizzazione in sanatoria n. 13\_95 del 25\_01\_1995;
- **Allegato H19:** Autorizzazione n. 188\_88 del 21\_06\_1988;
- **Allegato H20:** Concessione edilizia n. 129\_98 del 29\_06\_1998;
- **Allegato H21:** Documentazione fornita da. Amm. p.t. Condominio Via Trento 141 bis;

- **Allegato H22:** Documentazione fornita da. Amm. p.t. Condominio Via Palermo 2;
- **Allegato H23:** Documentazione fornita da. Amm. p.t. Condominio Via B. Eustachio 8;
- **Allegato H24:** Documentazione fornita da. Amm. p.t. Condominio Via M. Vernieri 73;
- **Allegato H25:** Documentazione fornita da. Amm. p.t. Condominio Via G. Mosca;
- **Allegato H26:** DIA prot 109433 del 16\_06\_2009;
- **Allegato H27:** Comunicazione Comune Salerno pratiche rinvenute presso Settore Trasformaz. Edilizie;

**FASCICOLO I**

- **Allegato I1, I2, I3, I4 ed I5:** Schede sintetiche riepilogative dei lotti;

