



COMMITTENTE		TRIBUNALE DI SALERNO Ufficio Esecuzioni Immobiliari	
OGGETTO	P.E.n°: 177/2023	CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Procedura Immobiliare n° 177/2023</i> ...	
ELABORATO N.	DESCRIZIONE	SCALA	
•	CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	1 :	

	ing. Rosario Autuori Studio Tecnico Progettazioni - Consulenze - Impiantistica Esperto Qualificato in Acustica Ambientale via S. Margherita, 86 - 84129 Salerno via E. Azimonti, 54 - 85050 Villa d'Agri - (PZ) Tel. / Fax +39 0975 354096 - 335/8040323 e-mail: ing.autuori@alice.it - P.IVA 02529690659	Il Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Rosario AUTUORI 	Giudice delle Esecuzioni dr.ssa Francesca SICILIA
--	--	---	--

Revisioni		DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICA	APPROVATO
N.	DATA				
01	Giu. 2024	Relazione Definitiva	R. Autuori	R. Autuori	R. Autuori
DATA	06/2024	NUM. COMMESSA	ARCHIVIO	RGE_177-2023

Il presente elaborato, di nostra creazione e proprietà, tutelato di sensi di legge, non può essere ceduto a terzi né riproposto senza la nostra esplicita autorizzazione ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Procedura Immobiliare RG n° 177/2023

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

ELENCO ALLEGATI

DAL FASCICOLO

- A) Atti del G.E. e del CTU
 - A.a) Decreto di nomina
 - A.b) Giuramento telematico
- B) Atti dalla P.E.
 - B.a) Atto di pignoramento notificato
 - B.b) Nota di trascrizione pignoramento
 - B.c) Istanza di vendita
 - B.d) Iscrizione a ruolo
 - B.e) Certificato notarile ventennale

DAL C.T.U.

- 1) Documentazione Catastale relativa a tutti gli immobili così come indicati e/o richiamati nel "Verbale Pignoramento Immobili" del 25/07/2023, oggetto di incarico

- 1.a) Fg. 64, P.Ila 637 e 639
 - 1.a.1) Elenco Immobili Fabbricati Fg. 64, P.Ila 637
 - 1.a.2) Elaborato Planimetrico Fg. 64, P.Ila 637
 - 1.a.3) Estratto Mappa Fg. 64
 - 1.a.4) Visura Fg. 64, P.Ila 637, Ente Urbano
 - 1.a.5) Elenco Immobili Fabbricati Fg. 64, P.Ila 639
 - 1.a.6) Elaborato Planimetrico Fg. 64, P.Ila 639
- 1.b) Visura Fg. 64, P.Ila 993
- 1.c) Visura Fg. 64, P.Ila 995
- 1.d) Fg. 80, P.Ila 63
 - 1.d.1) Visura Fg. 80, P.Ila 63
 - 1.d.2) Estratto Mappa Fg. 80
- 1.e) Fg. 80, P.Ila 295-296
 - 1.e.1) Visura Fg. 80, P.Ila 296
 - 1.e.2) Visura Fg. 80, P.Ila 295
- 1.f) Fg. 64, P.Ila 631
 - 1.f.1) Elenco Immobili Fabbricati Fg. 64, P.Ila 631
 - 1.f.2) Elaborato Planimetrico Fg. 64, P.Ila 631
 - 1.f.3) Visura Fg. 64, P.Ila 631, Sub 5
 - 1.f.4) Visura Fg. 64, P.Ila 631, Sub 8

Si allegano le ulteriori indagini catastali effettuate per riuscire a comprendere le consistenze immobiliari ricadenti nell'intorno del fabbricato fg. 64, mappale 637-631-639 e terreni circostante 997-995-993.

1.g) Visure Ulteriori

- 1.g.1) Visura Fg. 64, P.Ila 637, Sub 2 - Deposito C/2 di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 - bene personale)
- 1.g.2) Visura Fg. 64, P.Ila 637, Sub 4 - Deposito C/2 di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 - bene personale)
- 1.g.3) Visura Fg. 64, P.Ila 637, Sub 5 - Negozio C/1 di proprietà (proprietario 1/1)
- 1.g.4) Visura Fg. 64, P.Ila 639, Sub 2 - Abitazione A/3 - 6,5 vani - S=171 m² - R.C. = €637,82 di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 - bene personale)
- 1.g.5) Visura Fg. 64, P.Ila 639, Sub 3 - Abitazione A/3 - 10,5 vani - S=171 m² - R.C. = €1.030,33 di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 - bene personale)
- 1.g.6) Visura Fg. 64, P.Ila 997 Terreno di tipo Uliveto (51 m²) e Seminativo (1.443 m²) di proprietà (proprietà 1000/1000)

2) Viste aeree di inquadramento ed Elaborato Fotografico

- 2.a) Vista Aerea d'assieme e Particolare
- 2.b) Elaborato Fotografico - Esterno/Interno Fabbricato e aree pertinenziali

3) Documentazione Catastale

- 3.a) Estratto di Mappa Catastale - Comune di Campagna (SA), fg. 64, mappali C.T. 993 e 995 - Mappali NCEU 631 e 637
- 3.b) Estratto di Mappa Catastale - Comune di Campagna (SA), fg. 80, mappali C.T. 63 e 296

Beni

- 3.c) Visura Catastale e Planimetria - Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.Ila 637, sub 5 - Negozio C/1, S=201 m²
- 3.d) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.Ila 637 - terreno Ente Urbano
- 3.e) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.Ila 993 - terreno
- 3.f) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.Ila 995 - terreno

Beni

- 3.g) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 80, p.Ila 63 - terreno
- 3.h) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 80, p.Ila 296 - terreno

Beni in Regime di Comunione Legale dei Beni -

- 3.i) Visura Catastale, Planimetria, Elenco Immobili ed Elaborato Planimetrico Mappale - Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.Ila 631, sub 8, Negozio C/1
- 3.j) Visura Catastale, Planimetria, Elenco Immobili ed Elaborato Planimetrico Mappale - Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.Ila 631, sub 5, Deposito C/2

Beni Oggetto della Stima perché di Proprietà e/o rientranti sul Mappale

- 3.k) Visura Catastale e Planimetria - Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.Ila 637, sub 5 - Negozio C/1, S=201 m² }
3.l) Visura Catastale e Planimetria - Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.Ila 631, sub 8 - Negozio C/1, S=18 m²
- 3.m) Visura Catastale e Planimetria - Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.Ila 631, sub 5 - Deposito C/2, S=67 m²
- 3.n) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.Ila 993 - terreno Uliveto S=1160 m²
- 3.o) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.Ila 995 - terreno Vigneto S=67 m²

4) Planimetrie Rilevate

- 4.a) Stralcio Aerofotogrammetrico - mappali Comune di Campagna Fg. 64 e Fg. 80
- 4.b) Pianta Negozio PT - fg. 64, p.Ila 637 sub 5 e p.Ila 631 sub 8 - scala 1:100
- 4.c) Pianta Deposito S1 - fg. 64, p.Ila 631 sub 5 - scala 1:100

5) Ispezioni Ipotecarie

- 5.a)

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



- 5.a.1) Elenco Sintetico delle Formalità
 5.a.2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/1993 - R.P. 22980 R.G. 27744 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 30503 del 23/10/1993 - SOGGETTO ACQUIRENTE
 5.a.3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/1994 - R.P. 9547 R.G. 12257 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 14534 del 06/05/1994 - SOGGETTO ACQUIRENTE
 5.a.4) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/1996 - R.P. 13297 R.G. 16570 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 18766 del 08/07/1996 - COSTITUZIONE DI VINCOLO
 5.a.5) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/1999 - R.P. 6328 R.G. 8125 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 24896 del 08/03/1999 - COMPROVVENDITA - SOGGETTO VENDITORE
 5.a.6) ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2004 - R.P. 7014 R.G. 46692 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 64774 del 06/10/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
 5.a.7) ISCRIZIONE A FAVORE del 16/03/2007 - R.P. 3545 R.G. 14677 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO-III SEZ.CIVILE Repertorio 371/2006 del 07/12/2006 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - SOGGETTO CREDITORE
 5.a.8) ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2007 - R.P. 11670 R.G. 43694 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 1277/2007 del 06/08/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - SOGGETTO DEBITORE
 5.a.9) ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 - R.P. 28013 R.G. 39134 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE SALERNO - SEZ.DISTACCATA EBOLI Repertorio 2422/2008 del 18/07/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 5.a.10) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2018 - R.P. 16055 R.G. 20603 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
 5.a.11) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/05/2018 - R.P. 16056 R.G. 20604 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - COMPROVVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
 5.a.12) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2018 - R.P. 16057 R.G. 20605 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
 5.a.13) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/05/2018 - R.P. 16058 R.G. 20606 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - COMPROVVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
 5.a.14) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2018 - R.P. 37785 R.G. 49270 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2530/2018 del 20/11/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
 5.a.15) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2023 - R.P. 30166 R.G. 37437 - Pubblico ufficiale "UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO" Repertorio 5324 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.b)

- 5.b.1) Elenco Sintetico delle Formalità
 5.b.2) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/1996 - R.P. 13297 R.G. 16570 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 18766 del 08/07/1996 - COSTITUZIONE DI VINCOLO
 5.b.3) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/1999 - R.P. 6328 R.G. 8125 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 24896 del 08/03/1999
 5.b.4) ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2004 - R.G. 7014 R.G. 46692 - Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 64774 del 06/10/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
 5.b.5) ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2006 - R.P. 14262 R.G. 51793 - Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 8735/100 del 07/03/2005 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 - SOGGETTO DEBITORE
 5.b.6) ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2007 - R.P. 11670 R.G. 43694 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 1277/2007 del 06/08/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - SOGGETTO DEBITORE
 5.b.7) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 - R.P. 28013 R.G. 39134 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA EBOLI Repertorio 2422/2008 del 18/07/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 5.b.8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2018 - R.P. 16055 R.G. 20603 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
 5.b.9) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2018 - R.P. 16057 R.G. 20605 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
 5.b.10) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2018 - R.P. 37785 R.G. 49270 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2530/2018 del 20/11/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
 5.b.11) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2023 - R.G. 30166 R.G. 37437 - Pubblico ufficiale "UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO" Repertorio 5324 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezioni per Immobile

5.c) Foglio 64, Particella 637

- 5.c.1) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Inguntivo del 06/08/2007 - Tribunale di Salerno, Rep. 1277/2007
 5.c.2) Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito - Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28700/11380
 5.c.3) Compravendita - Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28700/11380
 5.c.4) Atto tra vivi - Notaio Campanella Stefano del 22/05/2018, rep. 28701/11381
 5.c.5) Compravendita - Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28701/11381
 5.c.6) Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 - Rep. 5324 - Verbale Pignoramento Immobili

5.d) Foglio 64, Particella 631

- 5.d.1) Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 - Rep. 5324 - Verbale Pignoramento Immobili
 5.e) Foglio 64, Particella 993
 5.e.1) Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 - Rep. 5324 - Verbale Pignoramento Immobili
 5.f) Foglio 64, Particella 995
 5.f.1) Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 - Rep. 5324 - Verbale Pignoramento Immobili

6) Documentazione Progettuale di Riferimento

- 6.a) Richiesta di Condono Edilizio del 27/02/1975 prot. n° 2102

7) Tabella Superfici e Valutazione Immobili

- 7.a) Prezzi Medi dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate
 7.b) Criteri di Calcolo Superficie Commerciale
 7.c) Prospetto Generale Superfici Immobili - Stima Valore dell'Immobile e del Canone di Locazione

8) Documentazione Varia Inerente all'Incarnico

- 8.a) Corrispondenza intercorsa con il Custode avv. CAMAGGIO del 26/11/2023. Note Preliminari 1.
 8.b) Corrispondenza intercorsa con il Custode avv. CAMAGGIO del 05/12/2023. Note Preliminari 2 Errata corrigere.
 8.c) Convocazione accesso n° 1 per 28/12/2023
 8.d) Comunicazione PEC del Custode avv. CAMAGGIO del 15/01/2024
 8.e) Convocazione Accesso n° 2 del 16/03/2024
 8.f) Verbali di accesso n° 1 del 28/12/2023 e n° 2 del 16/03/2024
 8.g) Richiesta al Comune di Campagna del 27/11/2023 - Estratto atto di Matrimonio
 8.h) Copia Certificato di Matrimonio -
 8.i) Richiesta al Comune di Campagna del 27/11/2023 - Richiesta Copia Documentazione Tecnica inerente alle edificazioni degli immobili - Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica Terreni
 8.j) Documentazione Consegnata dal Comune di Campagna in data 20/12/2023 in esito alla Richiesta di documentazione tecnica - Copia della Richiesta di Condono Edilizio del 27/02/1985 (da pag. 89-101)
 8.k) Richiesta di Proroga del 14/05/2024 ed autorizzazione del 16/05/2024
 8.l) Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni
 8.m) Copia Atto Notar CAMPANELLA del 22/05/2018 rep. 28700
 8.n) Copia Atto Notar CAMPANELLA del 22/05/2018 rep. 28701

9) Relazione in Trasmessa alle Parti, ai Procuratori ed ai CTP - comprese le ricevute di Trasmissione e Ricezione

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



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





dott. ing. Rosario Autuori

Consulenze Giudiziarie - Progettazione Impianti - Sicurezza - Esperto Qualificato in Acustica Ambientale

Via S. Margherita, 86 – 84129 Salerno
Via E. Azimonti, 54 - 85050 Villa D'Agri - (PZ)
Tel./Fax: +39 0975 354096 – +39 335 8040323
e.mail: ing.autuori@alice.it – P.E.C. rosario.autuori@ordingsa.it
C.F.: TRA RSR 58E24 H703U - Partita IVA: 02529690659

Tribunale di Salerno
Ministero della Giustizia
III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E.: Dott.ssa Francesca SICILIA



5

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

10

R.G.E.I. n° 177/2023

UDIENZA G.E. DI FISSAZIONE MODALITÀ DI VENDITA: 18/06/2024 ore 9,30
Concessa Proroga 90 gg – Udienza di Vendita: 03/12/2024 ore 10,45

15

CREDITORE PROCEDENTE:

SIENA NPL 2018 S.R.L.
C.F./P.IVA: 14535321005
Via Curtatone n° 3 - 00185 ROMA
Procuratore:
Avv. STANZIONE Giuseppe (tel. 089/225206)
Via Renato De Martino, 33/C - 84124 SALERNO (SA)
PEC: avvgiuseppestanzione@cnspec.it

20

DEBITORI ESECUTATI:

35

Procuratore:
Avv. via
PEC:

40

CUSTODE:
Avv. CAMAGGIO Renato (tel. 089/757128 - cell. 335/6753709)
Corso Garibaldi, 154 – 84123 Salerno
PEC: avvrenatocamaggio@pec.ordineforense.salerno.it

Salerno, luglio 2024



L'Esperto
dott. ing. Rosario AUTUORI



1 di 59

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



Sommario

50	PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI.....	3
55	INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	7
60	INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO.....	15
65	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	17
70	Quesiti 1-2-3:.....	17
	Quesito 4:	18
	Quesito 5:	23
	Quesito 6:	27
	Quesito 7:	27
	Quesito 8:	28
	Quesito 9:	33
	Quesito 10:	33
	Quesito 11:	33
	Quesito 12:	35
	Quesito 13:	39
	Quesito 14:	44
	Quesito 15:	50
	Quesito 16:	51
	Quesito 17:	55
	Quesito 18:	56
	Quesito 19:	56
	Elenco Allegati all'Elaborato Peritale	56
	CONGEDO DELL'ESPERTO.....	59





dott. ing. Rosario Autuori



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

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI

100 Io sottoscritto **ing. Rosario AUTUORI**, nato a Salerno il 24/05/1958, C.F.: TRARSR58E24H703U, P.IVA: 02529690659, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 2046, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno a partire dalla data del 22/07/1988, con studio in Salerno in via S. Margherita n° 86, con decreto in data 16/11/2023 (notificato in data 18/11/2023) venivo nominato dal Giudice dell'Esecuzione quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.E. n° 177/2023.

105 L'accettazione dell'incarico ed il giuramento sono stati da me depositati telematicamente in data 24/11/2023. Il G.E. fissava l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita per il 18/06/2024 (**allegato n° A.a**).

110 In data 14/05/2024 presentavo richiesta di proroga di **90 gg** per motivi di salute che mi veniva concessa in data 16/05/2024 con **rinvio al 03/12/2024 h 10,45**.

Il sig. G.E. formulava i seguenti quesiti:

Quesiti 1-2-3:

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

Quesito 4:

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

Quesito 5:

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

Quesito 6:



140

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

Quesito 7:

145

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

Quesito 8:

155

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.”

Quesito 9:

160

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.”

170

Quesito 10:

175

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

Quesito 11:

11. “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di



sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.”

Quesito 12:

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

Quesito 13:

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

Quesito 14:

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

Quesito 15:

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





Quesito 16:

- 225 16. “Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale** (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.”
- 230
- 235
- 240

Quesito 17:

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

Quesito 18:

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

Quesito 19:

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





dott. ing. Rosario Autuori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

265

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dopo aver analizzato la Documentazione Ipocatastale, ancor prima di effettuare gli accessi, ho provveduto a riscontrare la documentazione relativa a tutti i cespiti riportati negli atti esecutivi effettuando a seguire le dovute visure catastali di riscontro tra quanto riportato negli stessi atti esecutivi e l'effettiva documentazione catastale.

270

Preliminarmente, anticipando le conclusioni,

DEVO SEGNALARE

che **non vi è un completo riscontro tra i cespiti indicati in pignoramento con quelli effettivamente poi oggetto della presente Consulenza Tecnica e Stima** per le motivazioni appresso indicate.

ASTE
275 GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La Procedura Esecutiva è a carico di:

—
C.F.

—
C.F.

In base al "Verbale di pignoramento immobili del 25/07/2023" - Numero di Repertorio 5324 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Sede SALERNO trascritto il 07/09/2023 nn. 37437/30166, vengono interessati i seguenti immobili (evidenziati in giallo quelli con problematiche poi nel seguito esplicata):

285

Quota	Tipo	Comune	Via	Fg.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Vani	Sup.
290	1/1	Abitaz. Campagna	San Zaccaria	64	637	1		A3	6,5	
	1/1	Terreno Campagna		64	637					
	1/1	Terreno Campagna		64	993					1.160
	1/1	Terreno Campagna		64	995					667

295

Quota	Tipo	Comune	Via	Fg.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Vani	Sup.
	1/1	Terreno Campagna		80	63					
	1/1	Terreno Campagna		80	295					

in regime di Comunione Legale dei beni con

300

Quota	Tipo	Comune	Via	Fg.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Vani	Sup.
	1/1	Deposito Campagna	San Zaccaria	64	631	5		C/2		
	1/1	Lab. Mestieri Campagna	San Zaccaria	64	631	8		C/3		

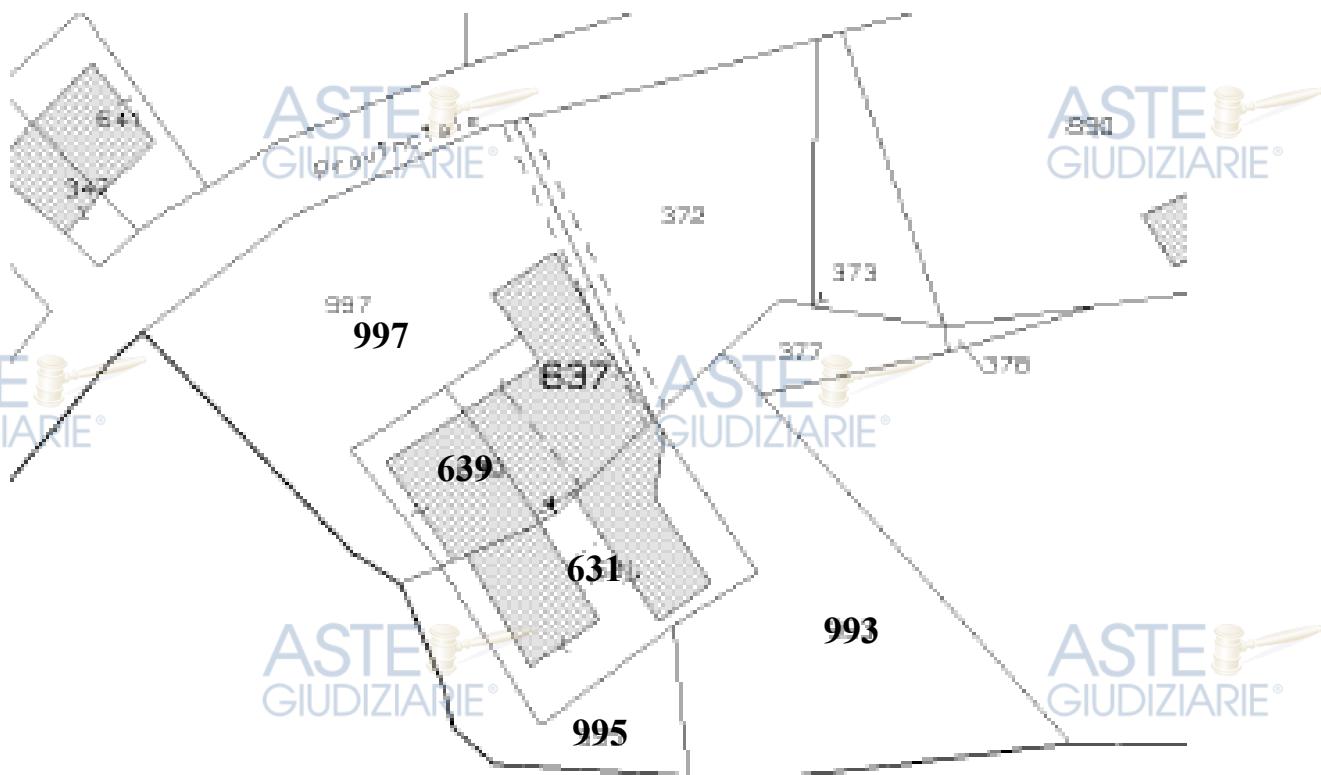


dott. ing. Rosario Autuori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riporta per estratto la mappa catastale della zona oggetto – **Fg. 64** del Comune di Campagna (SA):



Dalle Visure Catastali effettuate, aggiornate al 25/11/2023 ovvero poco dopo il conferimento dell'incarico, risultano i seguenti dati (**in rosso vengono evidenziate le differenze rispetto a quanto indicato negli atti della P.E.**):

	Quota	Tipo	Comune	Via	Fg.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Vani	Sup.
310	1/1	B.C.N.C.	Campagna	San Zaccaria	64	637	1	T			
	1/1	Ente Urbano	Campagna		64	637				518	
	1/1	Terreno	Campagna		64	993				1.160	
	1/1	Terreno	Campagna		64	995				667	

(livellario) – PARROCCHIA DI SAN BARTOLOMEO (Concedente)

	Quota	Tipo	Comune	Via	Fg.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Vani	Sup.
315	1/1	Terreno	Campagna		80	63				1.198	+2005
	1/1	Terreno	Campagna		80	296				3.118	+289

in regime di Comunione Legale dei beni con

	Quota	Tipo	Comune	Via	Fg.	P.lla	Sub	Piano	Cat.	Vani	Sup.	R.C.
320	1/1	Deposito	Campagna	San Zaccaria	64	631	5	S1	C/2	70	107,27	
	1/1	Negozi	Campagna	San Zaccaria	64	631	8	T	C/1	18	183,50	



325 Dal confronto tra l'«*ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*» e la «*CERTIFICAZIONE NOTARILE*» con la documentazione catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio, così come estratta ed allegata, seguendo la stessa elencazione di cui *all'Atto di Pignoramento, si riscontrano le seguenti incongruenze ovvero non corrispondenze (evidenziate in colore rosso)*:

- 330 1) Abitazione di tipo economico sita in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 637, Sub. 1, cat. A/3, vani 6,5 – sita alla Via San Zaccaria piano T-1.

335 **NON SI RISCONTRA** in quanto l'immobile catastalmente identificato nel comune di Campagna, fg. 64, P.la 637, sub 1 è nei fatti un Bene Comune Non Censibile (p.la 637 Elenco Immobili **allegato n° 1.a.1** – Elaborato Planimetrico **allegato n° 1.a.2** – Mappa Catastale **allegato n° 1.a.3**). Un appartamento con siffatte consistenze metriche e di categoria lo si ritrova nell'immobile fg. 64, P.la 639, sub 2, costituente un appartamento nel contiguo/confinante mappale 639, per come si desume dalla mappa catastale in precedenza riportata (p.la 639 Elenco Immobili **allegato n° 1.a.5** – Elaborato Planimetrico **allegato n° 1.a.6**).

340

- 2) Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 637.

345

NON SI RISCONTRA in quanto l'intera particella 637 di superficie 518 m² fu trasferita dal Catasto Terreni (CT) al Catasto Fabbricati (CF) con Tipo Mappale del 18/01/1999 (per 450 m²) a cui l'ulteriore consistenza della p.la 998 con Tipo Mappale del 25/08/2017 (per complessivi 518 m²) – visura **allegato n° 1.a.4**. Su tale mappale 637 – ormai interamente al Catasto Fabbricati – risulta essere stata edificata l'intera palazzina fg. 64, mappale 637 contenente al proprio interno i seguenti subalerni:

- sub 1 (B.C.N.C.)
- sub 2 (deposito C/2 al PT - S=90 m²) di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 – bene personale) – visura **allegato n° 1.g.1**
- sub 4 (deposito C/2 al PT - S=100 m²) di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 – bene personale) – visura **allegato n° 1.g.2**
- sub 5 (Negozio C/1 al PT – S=178 m²) di proprietà (proprietà 1/1) – visura **allegato n° 1.g.3**

Il tutto come da Elenco Immobili **allegato n° 1.a.1** – Elaborato Planimetrico **allegato n° 1.a.2** – Mappa Catastale **allegato n° 1.a.3** – visura catastale **allegato n° 1.a.4**.

360

- 3) Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 993 – **PERFETTAMENTE RISCONTRATO**. Trattasi di terreno con qualità Oliveto di cl. 3, S=1.160 m², R.D. € 3,89 e R.A. € 2,70; visura **allegato n° 1.b**.





dott. ing. Rosario Autuori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

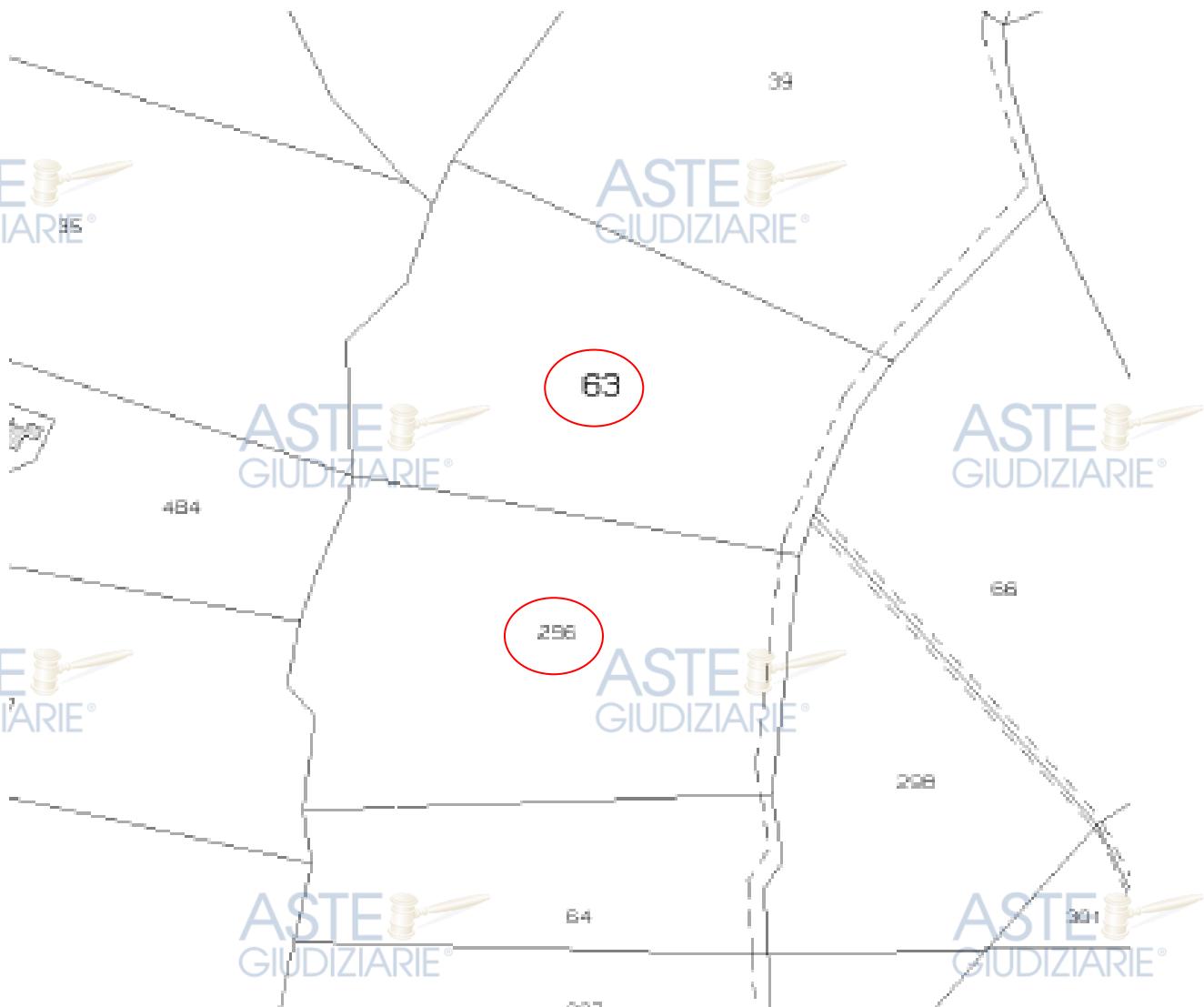
365

4) Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 995 – **PERFETTAMENTE RISCONTRATO**. Trattasi di terreno con qualità Vigneto di cl. 3, S=667 m², R.D. € 6,89 e R.A. € 4,48; visura **allegato n° 1.c.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riporta per estratto la mappa catastale della zona oggetto – **Fg. 80** del Comune di Campagna (SA):



370

5) Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 80, Particella 63. Trattasi di terreno suddiviso in porzioni (visura **allegato n° 1.d.1** – Estratto di Mappa **allegato n° 1.d.2**):

- 5.a. Porzione AA – Seminativo cl. 2 – S=1.198 m² - R.D. € 3,09, R.A. € 7,42
5.b. Porzione AB – Oliveto cl. 3 – S=2.005 m² - R.D. € 6,73, R.A. € 4,66

Trattasi di terreno così intestato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





dott. ing. Rosario Autuori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-
- PARROCCHIA DI SAN BARTOLOMEO
- Livellario
- Diritto del Concedente

Il Notaio VITRANO Giulia Messina così certifica: «A la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Campagna Foglio 80 Particella 63 è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/1978 Numero di repertorio 502 Notaio BARELA SERGIO Sede LAVIANO (SA), trascritto il 03/03/1978 nn. 5340/4750 da potere di ».

NON SI RISCONTRA la diretta intestazione al Livellario sig.ra né tantomeno l'avvenuta affrancazione.

390 6) Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 80, Particella 295 di are 34,7.

Già nella Certificazione Notarile agli atti, il notaio VITRANO Giulia Messina [al punto C) pag. 2] così riporta: «Si precisa che l'immobile corretto appartenente alla Sig.ra è il Foglio 80 Particella **296** e non Foglio 80, Particella **295**. Si precisa altresì che l'immobile Foglio 80 Particella 296 è derivato dall'immobile Foglio 80 Particella 63».

395 Relativamente al mappale 296, trattasi di terreno suddiviso in porzioni (visura **allegato n° 1.e.1** – Estratto di Mappa **allegato n° 1.d.2**):

- 6.a. Porzione AA – Uliveto cl. 3 – S=3.118 m² - R.D. € 10,47, R.A. € 7,25
- 6.b. Porzione AB – Semin. Arbor. cl. 2 – S=289 m² - R.D. € 2,39, R.A. € 2,99

Trattasi di terreno così intestato:

- PARROCCHIA DI SAN BARTOLOMEO
- Diritto del Concedente
- Livellario

400 405 Il Notaio VITRANO Giulia Messina così certifica: «A la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Campagna Foglio 80 Particella 63 è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/1978 Numero di repertorio 502 Notaio BARELA SERGIO Sede LAVIANO (SA), trascritto il 03/03/1978 nn. 5340/4750 da potere di ».

410 **NON SI RISCONTRA** la diretta intestazione al Livellario sig.ra né tantomeno l'avvenuta affrancazione e **neanche la corretta identificazione del mappale indicato nel pignoramento come 295 al posto di quello corretto 296**. Analogamente **non vi è corrispondenza** tra la superficie pignorata del mappale 295 indicata pari a are 37,4 (3.740 m²) con quella effettiva dello stesso mappale 295 (977 m² come da visura **allegato n° 1.e.2** da cui si evince che è intestato a persone terze) né tantomeno con quella complessiva del mappale 296 (3.407 m²).

415 **in regime di Comunione Legale dei beni con**

7) Magazzino e locale di Deposito sito in Campagna (SA) al Foglio 64 Particella 631 Sub. 5, Cat. C/2, sito alla Via San Zaccaria, piano 1.



dott. ing. Rosario Autuori



420

SI RISCONTRA CON ERRORI in quanto l'immobile catastalmente identificato nel comune di Campagna, fg. 64, P.lla 631, sub 5 è nei fatti un Deposito C/2 (p.lla 631 Elenco Immobili **allegato n° 1.f.1** – Elaborato Planimetrico **allegato n° 1.f.2** – Visura Catastale **allegato n° 1.f.3**) sito effettivamente al **piano S1** in difformità a quanto indicato nell'Atto di Pignoramento al **Piano 1**.

425

8) Laboratori per arti e mestieri sito in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 631, Sub. 8, Cat. C/3, sito alla Via San Zaccaria piano T.

SI RISCONTRA CON ERRORI in quanto l'immobile catastalmente identificato nel comune di Campagna, fg. 64, P.lla 631, sub 8 è nei fatti un **Negozio C/1** (p.lla 631 Elenco Immobili **allegato n° 1.f.1** – Elaborato Planimetrico **allegato n° 1.f.2** – Visura Catastale **allegato n° 1.f.4**).

430 Di tutto quanto innanzi fu reso edotto il Custode avv. CAMAGGIO con le mie comunicazioni PEC del 26/11/2023 (**allegato n° 8.a**) e del 05/12/2023 (errata corrigé – **allegato n° 8.b**).

435

Alla luce poi della comunicazione PEC del 15/01/2024 da parte del Custode avv. CAMAGGIO (**allegato n° 8.d**) nella quale:

«Gentile Ing.,

440 con riferimento all'oggetto faccio seguito all'accesso eseguito congiuntamente presso gli immobili pignorati in data 28.12.2023.

445 Con la presente PEC sono a pregarTi di voler procedere alle operazioni di perizia e stima anche dell'immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Campagna, foglio 64, particella 637 sub 5, categoria C/1, di proprietà esclusiva di (trattasi dell'immobile dove ci siamo materialmente accomodati in sede di accesso).

450 Tanto sono a chiederTi a seguito di confronto personale con il G.E. nel quale gli ho prospettato la problematica, già con Te sconverata, relativa al pignoramento del terreno su cui il debitore ha costruito il fabbricato di cui fa parte la particella in questione, essendo pacifico che il pignoramento, in tale ipotesi, si estende per accessione al fabbricato.

455 Pertanto con il G.E. abbiamo concordato che, nelle more della sistematizzazione burocratica (in particolare in Conservatoria ai fini della continuità delle trascrizioni), è comunque necessario che si proceda alle operazioni di perizia dell'immobile de quo, onde evitare un supplemento di perizia successivamente, e, ovviamente, lungaggini procedurali e perdite di tempo anche per Te.

Tanto Ti dovevo, è gradita l'occasione per salutarTi cordialmente.

Renato Camaggio»

procederò nella stima anche nei confronti del negozio fg. 64, particella 637, sub 5, C/1.

460 Si può pertanto affermare che **gli immobili correttamente identificati, pignorati ed in diretta proprietà degli esecutati** (sottolineate in rosso le correzioni di pura indicazione – sottolineate in blu l'integrazione nella stima come da **allegato n° 8.d**) e **per i quali si può procedere alle operazioni di stima**, sono:

– Negozio sito in Campagna (SA) al foglio 64, Particella 637, Sub 5, Cat. C/1 sito alla



via S. Zaccaria, piano Terra – S=178 m² di proprietà (proprietà 1/1) – visura **allegato n° 1.g.3 ()** – verrà stimato come estensione del mappale 637 originariamente pignorato;

- Negozio sito in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 631, Sub. 8, Cat. C/1, sito alla Via San Zaccaria piano T; visura Catastale **allegato n° 1.f.4 (in comunione di beni con)**;
- Deposito sito in Campagna (SA) al Foglio 64 Particella 631 Sub. 5, Cat. C/2, sito alla Via San Zaccaria, piano S1; visura Catastale **allegato n° 1.f.3 (in comunione di beni con)**;
- Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 993, con qualità Oliveto di cl. 3, S=1.160 m², R.D. € 3,89 e R.A. € 2,70; visura **allegato n° 1.b ()**;
- Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 995, con qualità Vigneto di cl. 3, S=667 m², R.D. € 6,89 e R.A. € 4,48; visura **allegato n° 1.c ()**.

Si segnala pertanto che **gli immobili NON correttamente identificati**, pignorati e **per i quali non si può procedere alle operazioni di stima**, sono:

- Abitazione di tipo economico sita in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 637, Sub. 1, cat. A/3, vani 6,5 – sita alla Via San Zaccaria piano T-1; visura **allegato n° 1.a.1, in quanto INESISTENTE**.
- Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 637, Ente Urbano; visura **allegato n° 1.a.4**, in quanto ormai **COMPLETAMENTE EDIFICATO**.
- Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 80, Particella 295; visura **allegato n° 1.e.2**, in quanto **l'esecutata non ne risulta intestataria**.
- Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 80, Particella 63; visura **allegato n° 1.d.1**, in quanto **l'esecutata sig.ra risulta SOLO LIVELLARIA**.
- Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 80, Particella 296; visura **allegato n° 1.e.1**, in quanto **l'esecutata sig.ra risulta SOLO LIVELLARIA**.

Si precisa che gli immobili edificati sul mappale 637 non sono direttamente accessibili dalla strada comunale in quanto prospicienti il terreno mappale 997 di proprietà esclusiva del sig. non oggetto della procedura, ovvero percorrendo aree interne comuni agli altri immobili per il negozio C/1 fg. 64, p.la 637, sub 5.

Altre unità immobiliari sul mappale 637 sono state oggetto di trasferimento a persone terze con atti per notar CAMPANELLA del 22/05/2018 (**allegati n° 8.m ed allegato n° 8.n**).

Si allegano la seguente documentazione costituente visure/mappe/elenco immobili delle p.lle oggetto di incarico:

- 1.a) Fg. 64, P.la 637 e 639



dott. ing. Rosario Autuori

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

- 505 1.a.1) Elenco Immobili Fabbricati Fg. 64, P.lla 637
1.a.2) Elaborato Planimetrico Fg. 64, P.lla 637
1.a.3) Estratto Mappa Fg. 64
1.a.4) Visura Fg. 64, P.lla 637, Ente Urbano
1.a.5) Elenco Immobili Fabbricati Fg. 64, P.lla 639
1.a.6) Elaborato Planimetrico Fg. 64, P.lla 639

- 510 1.b) Visura Fg. 64, P.lla 993
1.c) Visura Fg. 64, P.lla 995

- 1.d) Fg. 80, P.lla 63
1.d.1) Visura Fg. 80, P.lla 63
1.d.2) Estratto Mappa Fg. 80

- 515 1.e) Fg. 80, P.lla 295-296
1.e.1) Visura Fg. 80, P.lla 296
1.e.2) Visura Fg. 80, P.lla 295

- 520 1.f) Fg. 64, P.lla 631
1.f.1) Elenco Immobili Fabbricati Fg. 64, P.lla 631
1.f.2) Elaborato Planimetrico Fg. 64, P.lla 631
1.f.3) Visura Fg. 64, P.lla 631, Sub 5
1.f.4) Visura Fg. 64, P.lla 631, Sub 8

Si allegano le ulteriori indagini catastali effettuate per riuscire a comprendere le consistenze immobiliari ricadenti nell'intorno del fabbricato fg. 64, mappale 637-631-639 e terreno circostante 997-995-993.

- 525 1.g) Visure Ulteriori
1.g.1) Visura Fg. 64, P.lla 637, Sub 2 – Deposito C/2 di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 – bene personale)
1.g.2) Visura Fg. 64, P.lla 637, Sub 4 – Deposito C/2 di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 – bene personale)
1.g.3) Visura Fg. 64, P.lla 637, Sub 5 – Negozio C/1 di proprietà (proprietà 1/1)
1.g.4) Visura Fg. 64, P.lla 639, Sub 2 – Abitazione A/3 – 6,5 vani – S=171 m² - R.C. = €637,82 di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 – bene personale)
1.g.5) Visura Fg. 64, P.lla 639, Sub 3 – Abitazione A/3 – 10,5 vani – S=171 m² - R.C. = €1.030,33 di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 – bene personale)
1.g.6) Visura Fg. 64, P.lla 997 Terreno di tipo Uliveto (51 m²) e Seminativo (1.443 m²)



dott. ing. Rosario Autuori



di proprietà (proprietà 1000/1000)

540

Sarebbe opportuno che il Creditore Procedente effettuasse una concreta revisione di quanto riportato nell'ATTO DI PIGNORAMENTO effettuando le opportune correzioni al fine di fornire un quadro corretto delle unità oggetto di stima anche perché risultano pignorate unità non di proprietà degli esecutati.

545

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Dopo aver analizzato la Documentazione Ipocatastale,

INDICO

550

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima** con il nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 177/2023):

555

Negozi e Deposito ubicati nel Comune di Campagna (SA) alla Via San Zaccaria, Piano T – S1 tra loro collegati ed interconnessi costituenti un tutt'uno, non riportati sotto un unico identificativo catastale in quanto intestati ad uno dei singoli esecutati – per una parte – e ad entrambi gli esecutati – per l'altra parte.

Gli stessi risultano attualmente censiti in:

a) **Catasto Fabbricati** – Comune di Campagna (SA) fg 64,

- particella **637, sub 5**, Negozio cat. **C/1**, Piano T, Consistenza 178 m², Superficie Catastale Totale 201 m², R.C. € 1.921,32, indirizzo catastale Strada Statale 91 SAN ZACCARIA snc – Visura e planimetria catastale **allegato n° 3.c**;

Intestato a:

-

- quota di proprietà 1/1

C.F.:

b) **Catasto Fabbricati** – Comune di Campagna (SA) fg 64,

- particella **631, sub 8**, Negozio cat. **C/1**, Piano T, Consistenza 17 m², Superficie Catastale Totale 18 m², R.C. € 183,50, indirizzo catastale via SAN ZACCARIA snc – Visura e planimetria catastale **allegato n° 3.i**;

Intestato a:

-

- quota di proprietà ½ in comunione di beni

C.F.:

c) **Catasto Fabbricati** – Comune di Campagna (SA) fg 64,

- particella **631, sub 5**, Deposito cat. **C/2**, piano S1, Consistenza 67 m², Superficie Catastale Totale 70 m², R.C. € 107,27, indirizzo catastale via SAN ZACCARIA snc – Visura e planimetria catastale **allegato n° 3.j**;

575



dott. ing. Rosario Autuori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestato a:

- C.F.:

- quota di proprietà ½ in comunione di beni

- C.F.:

- quota di proprietà ½ in comunione di beni

ASTE
GIUDIZIARIE®

585

Terreni ubicati nel Comune di Campagna (SA) con accesso dalla Via San Zaccaria, tra loro collegati ed interconnessi costituenti un tutt'uno tra loro, in parte pavimentato in conglomerato bituminoso o in cls e per la restante parte coltivato, circostanti il mappale 631 del fg. 64; identificati da:

590

- Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 993, con qualità Oliveto di cl. 3, S=1.160 m², R.D. € 3,89 e R.A. € 2,70; visura **allegato n° 3.n**;
- Terreno sito in Campagna (SA) al Foglio 64, Particella 995, con qualità Vigneto di cl. 3, S=667 m², R.D. € 6,89 e R.A. € 4,48; visura **allegato n° 3.o**.

Intestati a:

- quota di proprietà 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

595

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: € 60.500,00

(diconsi sessantamila cinquecento /00)

Oltre:

Oneri per sistemazione catastale € 500,00

Oneri per svuotamento masserizie € 2.000,00

Oneri per Condono Edilizio ex legge 326/2003 e per richiesta P.d.C. in sanatoria ≈ € 32.000,

600

Con Richiesta di Condono ex legge 326/2003 da richiedersi entro i 60 gg successivi all'assegnazione a cura del futuro acquirente.

605

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

610

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3:

- 615 1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.*
- 620 2. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”.*
- 625 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 rias-
suntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”*

All’esito di un’attenta analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa della:

- 630 • **Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale** (art. 18 DPR 115/2002) per notar VITRANO Giulia Messina (**allegato n° B.d**) nonché dal confronto con:
- **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 25/08/2003 (**allegato n° B.a** nonché Atti del Procedimento); pignoramento eseguito per € 201.636,74 nonché per € 3.500,00 per spese di lite;
- **Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento** del 07/09/2023 R.G. 37467 R.P. 30166, a favore di SIENA NPL 2018 SRL (*Creditore Procedente*) e contro (*Debitori*), sul Lotto Unico in Campagna (SA),

Foglio 64, Particella 637, Sub 1 – Abitazione (**non Riscontrata**)

Foglio 64, Particella 993 – Terreno

Foglio 64, Particella 995 – Terreno

Foglio 64, Particella 637 – terreno (**non Riscontrata in toto perché edificata**)

640 Foglio 80, Particella 63 - Terreno (**non Riscontrata perché “LIVELLARIA”**)

Foglio 80, Particella 295 - Terreno (**non Riscontrata perché “DI ALTRA PROPRIETA”**)

Foglio 64, Particella 631, sub 5 - Deposito

Foglio 64, Particella 631, sub 8 – Negozio (**riscontrata con errori**)

(**allegato n° B.b** nonché Atti del Procedimento).

645 *si deduce che:*

la documentazione stessa relativa al **LOTTO UNICO** come sopra individuato, **È in regola, completa ed idonea** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (**allegato n° A.a**), **tenendo conto delle segnalazioni di errori in precedenza riportate.**



In ragione di quanto innanzi esposto, ricorrendo quanto previsto nel quesito n° 2 (*la documentazione prevista è completa ed idonea*), si comunica di

POTER PROCEDERE

secondo i successivi quesiti dal n° 4 al n° 19.

Quesito 4:

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 penitenziali, relazionando comunque al G.E."*

Gli immobili oggetto di stima, e per i quali si può procedere, sono così catastalmente identificati:

- a) **Catasto Fabbricati** – Comune di Campagna (SA) **fg. 64**, particella **637, sub 5**, Negozio cat. **C/1**, Piano T, Consistenza 178 m², Superficie Catastale Totale 201 m², R.C. € 1.921,32, indirizzo catastale Strada Statale 91 SAN ZACCARIA snc;
- b) **Catasto Fabbricati** – Comune di Campagna (SA) **fg. 64**, particella **631, sub 8**, Negozio cat. **C/1**, Piano T, Consistenza 17 m², Superficie Catastale Totale 18 m², R.C. € 183,50, indirizzo catastale via SAN ZACCARIA snc;
- c) **Catasto Fabbricati** – Comune di Campagna (SA) **fg. 64**, particella **631, sub 5**, Deposito cat. **C/2**, piano S1, Consistenza 67 m², Superficie Catastale Totale 70 m², R.C. € 107,27, indirizzo catastale via SAN ZACCARIA snc;
- d) **Catasto Terreni** – Comune di Campagna (SA), **fg. 64**, Particella **993**, con qualità Oliveto di cl. 3, S=1.160 m², R.D. € 3,89 e R.A. € 2,70;
- e) **Catasto Terreni** – Comune di Campagna (SA), **fg. 64**, Particella **995**, con qualità Vigneto di cl. 3, S=667 m², R.D. € 6,89 e R.A. € 4,48.

Vi è parziale corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento per quanto in precedenza riportato.

Il complesso dei cespiti oggetto della presente E.I., si trovano nella zona periferica del comune di Campagna (SA) nella frazione Serradarce – San Zaccaria nella zona latitante la Strada Statale n° 91 che collega il Comune di Campagna con il comune di Contursi. La zona urbana di ricaduta è servita dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (uffici comunali, poste, supermercati, esercizi commerciali, ecc.).

Il complesso delle unità immobiliari [a) – b)] è situato al PT mentre l'unità c) è situata al piano S1 di un complesso di costruzioni in cui vengono svolte attività artigianali di sartoria ad opera di una società terza nonché sono presenti depositi (al PT) ovvero appartamenti ai piani sovrastanti tutti ben rappresentati in precedenza nel capitolo *"Individuazione dei Beni Oggetto di Stima"* di proprietà terze.

Il fabbricato ha una con struttura in cls armato e pilastrature centrali, con tompagnature in laterizio e copertura a falde inclinate impermeabilizzate da guaina bituminosa ovvero, su alcune parti, da pannellature in lamiera grecata. Tale fabbricato si presenta in mediocri



condizioni d'uso; l'accesso ai locali a) e b) avviene da un vano chiuso da serrande metalliche costituente il garage della annessa palazzina abitazione, non oggetto di stima (rif. **Allegato n° 2.b** – foto n° 1÷10).

Il negozio al piano terra fg. 64, p.la 637 sub 5 costituisce un tutt'uno con il limitrofo negozio fg. 64, p.la 631, sub 8 (rif. planimetrie di cui al rilievo **allegato: 4.b**); dalle stesse, con diversa colorazione di sottofondo, si desume la consistenza totale che non è possibile suddividere (nei fatti) atteso che l'ambiente in cui cadrebbe l'ipotetica linea di suddivisione corrisponde con una grossa cucina/soggiorno.

Il negozio, nella sua interezza inteso come fusione dei due negozi innanzi identificati, si presenta organizzato come zona vendita, uffici riunioni, ufficio direzionale, servizi come WC ed annessi (rif. **allegato n° 2.b** – foto n° 11÷43) nonché come un grosso ambiente contenente cucine di vario tipo, arredamento da cucina, un forno a legna per pizze, un grosso camino, divani per soggiorni, tavoli consumazione pasti (rif. **allegato n° 2.b** – foto n° 44÷59), anche con funzione di mensa per le maestranze della vicina camiceria artigianale. L'altezza interna varia da 4,20 m (nel negozio fg. 64, p.la 637, sub 5) degradante fino a 2,50 m nel locale adibito a cucina (fg. 64, p.la 631, sub 8). Le pareti sono dotate di intonaco civile tinteggiato, le pavimentazioni sono in maiolica commerciale, i due servizi sono dotati di water e lavabo. Non vi è impianto di riscaldamento di alcun tipo fatta eccezione per il camino all'interno del locale cucina/mensa.

Al Piano S1 troviamo due locali deposito accessibili percorrendo la scala interna sub 1 (BCNC) del mappale 631; tramite la stessa ed a metà su un pianerottolo di attesa, vi è la porta è di accesso in alluminio anodizzato rosso e cristalli. Tali scale sono al rustico con le pareti semplicemente intonacate ma con gradini in cls a vista (rif. **allegato n° 2.b** – foto n° 60÷65).

All'interno troviamo un deposito rustico in cui sono posizionati gli armadietti con funzione di spogliatoio per le maestranze della vicina camiceria. Non è presente alcun servizio. All'interno di tale ambiente è presente un forno a legna per pizze (rif. **allegato n° 2.b** – foto n° 66÷79).

Nel contiguo deposito si trovano varie attrezzature di tipo diverso stoccate; è presente un gruppo per la realizzazione dell'aria compressa.

Di tali due ambienti adibiti a deposito, solo il primo risulta intonacato e pavimentato, dotato di impianto elettrico – sia pur minimale; è presente un punto acqua con lavabo da cucina. Non è presente alcun riscaldamento la cui funzione viene svolta da una stufa a gas GPL (bombola) del tipo a fungo NON IDONEA per essere utilizzata in ambienti al chiuso. Il secondo ambiente è allo stato totale di rustico, privo di impianti. La copertura è realizzata con semplici pannelli in lamiera grecata preverniciata e pannelli in plexiglass per l'illuminazione.

L'impianto elettrico presente nei negozi è del tipo civile con frutti modulari incassati e tubazioni tutte sotto traccia.

Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio preverniciato e cristalli posizionati nella zona alta delle pareti, privi di dispositivi di chiusura.

All'atto dell'accesso presso l'UTC comunale per la verifica documentale relativa all'edificazione di tale complesso, dalle copie fornitemi dall'UTC (**allegato n° 8.j**) nella documentazione **non ho riscontrato** la presenza di autorizzazioni di alcun tipo inerenti alla realizzazione di tali parti di manufatti.



735

Dalla copia di una richiesta di Condono Edilizio del 27/02/1975 prot. n° 2102 (**allegato n° 6.a**), poi non ancora alla data attuale perfezionata, non sono riuscito ad individuare se fosse relativa agli immobili innanzi descritti ovvero se lo fosse per parte di essi in quanto l'unica planimetria presente non si riscontra un immobile che possa "somigliare" a quelli oggetto di consulenza; neanche la descrizione degli immobili da condonare come identificati catastale viene in aiuto in quanto "è riportato fg. 63, mappale 83" che nei fatti con la p.lla 83 si indicava l'intera area poi edificata.

740

NON RITENGO pertanto che tale condono – sia pur non perfezionato – sia riguardante alcuna parte delle porzioni di immobili oggetto della stima. Lo stesso è stato riportato solo per completezza di documentazione estratta o rinvenuta.

745

I terreni fg. 64 particelle 993 e 995, contigui e circostanti agli immobili di cui innanzi, rappresentano in parte (il 993) l'area di accesso al complesso immobiliare dalla via San Zaccaria e4d un'area adibita a parcheggio con andamento discendente, immediatamente contigua. Tali porzioni sono pavimentate in conglomerato bituminoso o battuto di cls. Il restante terreno è adibito a coltivazione (orto) da parte dell'esecutato. L'intero complesso è recintato e delimitato verso le proprietà viciniori mediante un muretto basso in cls sormontato da una ringhiera a rete metallica e paletti. Le dimensioni di tali terreni corrispondono + all'intera consistenza del mappale (1.160 + 667 m²).

Il complesso dei negozio/deposito, nella sua intera consistenza costituita dalle porzioni di immobile ubicate al PT ed al S1, deve essere identificato come un **LOTTO UNICO**.

NOTE CATASTALI

755

- ✓ Le visure catastali (**allegati n° 3.k ÷ 3.0**) risultano correttamente intestate agli esecutati, peraltro specificando le rispettive quote corrette di proprietà.
- ✓ La Mappa Catastale (**allegato n° 3.a**) riporta correttamente la sagoma del fabbricato di ubicazione del Lotto Unico fg. 64, part. 637 e 631.
- ✓ Le planimetrie catastali del negozio fg. 64, p.lla 637, sub 5 (**allegato n° 3.m**) – pur "somigliando" all'effettivo stato dei luoghi per sagoma e forma, non «si incastra» con il contiguo negozio fg. 64, p.lla 631, sub 8 in quanto, andando a sovrapporre le planimetrie, non si ottiene il "locale unico" così come riscontrato sui luoghi di causa.
- ✓ Analogamente le planimetrie di tutti i sub stimati non rispecchiano esattamente quella presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate, così come quelle da me indicate riscontrandosi piccole difformità dimensionali e di forma.
- ✓ Ciò potrebbe comportare in esito alla vendita o assegnazione, l'attivazione della procedura di sistemazione catastale avvalendosi di un tecnico per l'espletamento della pratica.
- ✓ I Dati Catastali del Lotto Unico coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione per gli immobili indicati in precedenza come **b**) – **c**) – **d**) - **e**); NON CORRISPONDONO per l'immobile **a**) in quanto nei citati atti del pignoramento veniva indicato l'intero mappale 637 e non anche il sub 5.

760

765

770

NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

- ✓ Sugli stessi immobili (lotto unico) insiste la seguente formalità (rif. Certificazione Notarile **allegato n° B.d**):





dott. ing. Rosario Autuori



775 «Iscrizione nn. 43694/11670 del 14/08/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/08/2007 Numero di repertorio 1277/2007 emesso da TRIBUNALE SALERNO SEZ. DISTACCATA DI EBOLI Sede EBOLI (SA) a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto SIENA P.ZZA SALIMBENI N.3), contro D.M.G. S.R.L. Sede CAMPAGNA (SA) Codice fiscale 02873830653, sul capitale di € 218.338,94 per un Totale di € 300.000,00.

785 Grava su Colliano Foglio 26 Particella 721 Particella 723, Campagna Foglio 80 Particella 295 e Particella 63, Campagna Foglio 64 Particella 631 Sub. 2, Particella 631 Sub. 3, Campagna Foglio 64 Particella 637, Campagna Foglio 64, Particella 138 - Particella 630 - Particella 638.

N.B. A margine risultano:

790 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 27369/2527 DEL 29/06/2010 derivante da restrizione di beni del 22/06/2010 Notaio BARELA SERGIO Sede BATIIPAGLIA (SA) Numero di repertorio 78454/26865 su:

- Foglio 26 Particella 721
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8666/946 DEL 04/03/2019 derivante da restrizione di beni del 20/11/2018 emesso da TRIBUNALE DI SALERNO Sede SALERNO Numero di repertorio 4071/2018 su:
 - Foglio 64 Particella 631 Subalterno 2
 - Foglio 64 Particella 631 Subalterno 3
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 10275/1096 DEL 13/03/2019 derivante da restrizione di beni del 20/11/2018 emesso da TRIBUNALE DI SALERNO Sede SALERNO Numero di repertorio 4070/2018
 - Foglio 26 Particella 723

800 810 815 820 825 TRASCRIZIONE NN. 37437/30166 del 07/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/07/2023 Numero di repertorio 5324 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Sede SALERNO a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: SIENA NPL 2018 S.R.L. VIA CURTATONE, 3 ROMA), contro Codice fiscale

- Grava su Campagna Foglio 64 Particella 637 Sub. 1, Campagna Foglio 64 Particella 637 Particella 993 Particella 995, Campagna Foglio 80 Particella 295 Particella 63, Campagna Foglio 64 Particella 631 Sub. 5 Particella 631 Sub. 8

Non risultano altre procedure esecutiva oltre a quanto indicato.

825 Per ulteriori dettagli illustrativi dell'inquadramento dei cespiti eseguiti nonché per una rappresentazione fotografica degli stessi, si rimanda agli **allegati n° 2.x**, redatti in un separato documento, privo di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

830 Il Lotto Unico è ubicato in Campagna (SA) alla via San Zaccaria snc. Vi si accede tramite un cancello scorrevole elettrificato direttamente dalla via San Zaccaria. Il complesso è costituito da n° 2 negozi al PT collegati ed interconnessi tra loro costituenti un tutt'uno;



dott. ing. Rosario Autuori



tramite una scala interna si accede al deposito al piano S1. Costituiscono gli annessi i terreni in parte pavimentati ed in parte coltivati, gli stessi sono da percorrere in parte allorquando si accede al cancello dalla strada comunale; solo tramite tale transito si accede alle unità interne.

825

L'intera consistenza risulta essere così articolata:

- Negozio al PT costituito dall'unità fg. 64, p.la 637, sub 5 unita alla fg. 64, p.la 631, sub 8 – $S_{TOT} = 221,10 \text{ m}^2 - h = 4,20 \div 2,80 \text{ m}$
- Deposito al S1 costituito dall'unità fg. 64, p.la 631, sub 5 – $S_{TOT} = 65,10 \text{ m}^2 - h \approx 3,00 \text{ m}$
- Terreno fg. 64, p.la 995 prevalentemente pavimentato in battuto di cls o conglomerato bituminoso – Qualità cat. Vigneto - $S = 667,00 \text{ m}^2$
- Terreno fg. 64, p.la 993 in minima parte pavimentato in battuto di cls o conglomerato bituminoso, principalmente coltivato – Qualità cat. Uliveto - $S = 1.160,00 \text{ m}^2$

830

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

835

Il tutto risulta attualmente censito in:

- a) **Catasto Fabbricati** – Comune di Campagna (SA) **fg. 64**, particella **637, sub 5**, Negozio cat. **C/1**, Piano T, Consistenza 178 m², Superficie Catastale Totale 201 m², R.C. € 1.921,32, indirizzo catastale Strada Statale 91 SAN ZACCARIA snc – Intestazione: (1/1);
- b) **Catasto Fabbricati** – Comune di Campagna (SA) **fg. 64**, particella **631, sub 8**, Negozio cat. **C/1**, Piano T, Consistenza 17 m², Superficie Catastale Totale 18 m², R.C. € 183,50, indirizzo catastale via SAN ZACCARIA snc – Intestazione: (1/2) - (1/2) – entrambi in regime di comunione dei beni;
- c) **Catasto Fabbricati** – Comune di Campagna (SA) **fg. 64**, particella **631, sub 5**, Deposito cat. **C/2**, piano S1, Consistenza 67 m², Superficie Catastale Totale 70 m², R.C. € 107,27, indirizzo catastale via SAN ZACCARIA snc – Intestazione: (1/2) - (1/2) – entrambi in regime di comunione dei beni;
- d) **Catasto Terreni** – Comune di Campagna (SA), **fg. 64**, Particella **993**, con qualità Uliveto di cl. 3, S=1.160 m², R.D. € 3,89 e R.A. € 2,70 – Intestazione: (1000/1000) in regime di comunione dei beni;
- e) **Catasto Terreni** – Comune di Campagna (SA), **fg. 64**, Particella **995**, con qualità Vigneto di cl. 3, S=667 m², R.D. € 6,89 e R.A. € 4,48 – Intestazione: (1000/1000) in regime di comunione dei beni;

840

845

CONFINI LOTTO UNICO

Dalle planimetrie catastali e dal rilievo metrico effettuato, il Lotto unico confina in maniera facilmente individuabile come di seguito indicato:

Negozi uniti fg. 64, particella 637, sub 5, e fg. 64, particella 631, sub 8 (allegato n° 1.a.2)

860

- a NORD, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 637 sub 2 – sub 1, non esecutate e di proprietà terza;



865

- a EST, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 637 sub 1, non esecutata e di proprietà terza;
- a SUD, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 631 (esecutate) e mappale 637 sub 1 – sub 4, non esecutate e di proprietà terza;
- a OVEST con altre unità immobiliari afferenti al mappale 637 sub 1, non esecutata e di proprietà terza;

Deposito fg. 64, particella 631, sub 5 (allegato n° 1.f.2)

870

- a NORD ed EST, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 637 sub 5 esecutate e di proprietà delle stesse parti e mappale 631 sub 1, non esecutate e di proprietà terza;
- a EST-SUD, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 631 sub 6, non esecutate e di proprietà terza;
- a SUD-OVEST, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 631 sub 1, non esecutata e di proprietà terza;

Terreno fg. 64, particella 993 (allegato n° 1.a.3)

875

- a NORD ed EST, con altri terreni fg. 64 mappale 372-377-87 non esecutate e di proprietà terza;
- a SUD, con strada comunale via San Zaccaria;
- a OVEST, con altro terreno fg. 64 mappale 995 esecutato e di proprietà delle stesse parti – con fabbricato mappale 631 non esecutato e di proprietà terza;

880

Terreno fg. 64, particella 995 (allegato n° 1.a.3)

- a NORD ed EST, con fabbricato mappale 631 esecutato e delle stesse parti - con altro terreno fg. 64 mappale 993 esecutato e di proprietà delle stesse parti;
- a SUD ed a OVEST, con strada comunale via San Zaccaria;

885 I confini del Lotto Unico risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a recinzioni o setti murari chiaramente indicati nelle planimetrie catastali (**allegati n° 1.a.2 - allegato n° 1.f.2 - allegato n° 1.a.3**) e nei grafici di rilievo (**allegati n° 4.x**).

Quesito 5:

890

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

TITOLI DI PROPRIETÀ

895

Alla luce dell’analisi delle Trascrizioni dei titoli di Proprietà da me acquisite e riportate negli **allegati n° 5.x**, nonché per confronto con la Relazione notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale per notaio Giulia Messina VITRANO datata 07/09/2023 (**allegato n° B.d**), risulta che:

900

- **Immobile Fg. 64, Particella 637** - intera consistenza - pervenuta a per atto di donazione del 18/12/1970, Repertorio n° 6298 per Notaio BARELLA con sede in SALERNO (SA), trascritto in data 07/01/1971 ai nn. 409/343, da potere di “.



- **Immobile Fg. 64, Particella 631** - intera consistenza - Si premette che gli immobili Campagna Foglio 64 Particella 631 Subalterni 5-8 sono stati edificati su Ente Urbano Foglio 64 Particella 631, che è stato generato dalla soppressione del terreno Foglio 64 Particella 145. Tale terreno era pervenuto a (intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con) con atto di compravendita del 23/10/1993, Repertorio n° 30503 per Notaio BARELLA SERGIO con Sede in BATTIPAGLIA (SA), trascritto il 28/10/1993 ai nn. 27744/22980, da potere di “ (allegato n° 5.a.1).
- **Terreni Fg. 64, Particella 993 e 995** - intera consistenza - Si premette che i terreni in Campagna Fg. 64 Particella 993 e Particella 995 sono stati generati rispettivamente dalla soppressione degli immobili Foglio 64 Particella 138 Particella 145. Tali terreni erano pervenuti a (intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con) con atto di compravendita del 23/10/1993, Repertorio n° 30503 per Notaio BARELLA SERGIO con Sede in BATTIPAGLIA (SA), trascritto il 28/10/1993 ai nn. 27744/22980, da potere di “ (allegato n° 5.a.1).

FORMALITÀ

Con riferimento alle provenienze nel ventennio e ultraventennali vi è congruenza tra quanto riportato in Certificazione notarile sostitutiva e quanto estratto a livello trascrittivo; in particolare si riportano le formalità suddivise per soggetto esecutato ovvero per singolo immobile oggetto di stima.

- **Allegato n° 5.a.1** – Elenco sintetico delle formalità
- **Allegato n° 5.a2** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/1993 - Registro Particolare 22980 Registro Generale 27744 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 30503 del 23/10/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE -Nota disponibile in formato immagine
- **Allegato n° 5.a.3** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/1994 - Registro Particolare 9547 Registro Generale 12257 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 14534 del 06/05/1994 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato immagine
- **Allegato n° 5.a.4** – TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/1996 - Registro Particolare 13297 Registro Generale 16570 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 18766 del 08/07/1996 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - Nota disponibile in formato immagine
- **Allegato n° 5.a.5** – TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/1999 - Registro Particolare 6328 Registro Generale 8125 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 24896 del 08/03/1999 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico
- **Allegato n° 5.a.6** – ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2004 - Registro Particolare 7014 Registro Generale 46692 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 64774 del 06/10/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2526 del 29/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 945 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1095 del 13/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)



dott. ing. Rosario Autuori



- 950 - **Allegato n° 5.a.7** – ISCRIZIONE A FAVORE del 16/03/2007 - Registro Particolare 3545 Registro Generale 14677 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO-III SEZ.CIVILE Repertorio 371/2006 del 07/12/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO CREDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 5554 del 11/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 955 - **Allegato n° 5.a.8** – ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2007 - Registro Particolare 11670 Registro Generale 43694 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 1277/2007 del 06/08/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2527 del 29/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 946 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1096 del 13/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 960 - **Allegato n° 5.a.9** – TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 - Registro Particolare 28013 Registro Generale 39134 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE SALERNO - SEZ.DISTACCATA EBOLI Repertorio 2422/2008 del 18/07/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 944 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1093 del 13/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 970 - **Allegato n° 5.a.10** – TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2018 - Registro Particolare 16055 Registro Generale 20603 -Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 975 - **Allegato n° 5.a.11** – TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/05/2018 - Registro Particolare 16056 Registro Generale 20604 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 980 - **Allegato n° 5.a.12** – TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2018 - Registro Particolare 16057 Registro Generale 20605 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 985 - **Allegato n° 5.a.13** – TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/05/2018 - Registro Particolare 16058 Registro Generale 20606 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 990 - **Allegato n° 5.a.14** – TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2018 - Registro Particolare 37785 Registro Generale 49270 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2530/2018 del 20/11/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico
- 995 - **Allegato n° 5.a.15** – TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2023 - Registro Particolare 30166 Registro Generale 37437 - Pubblico ufficiale “UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO” Repertorio 5324 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico
- 1000 - **Allegato n° 5.b** – Elenco sintetico delle formalità
- **Allegato n° 5.b.1** - TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/1996 - Registro Particolare 13297 Registro Generale 16570 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 18766 del 08/07/1996 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato immagine



dott. ing. Rosario Autuori



- 1005 - **Allegato n° 5.b.2** - TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/1999 - Registro Particolare 6328 Registro Generale 8125 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 24896 del 08/03/1999
- 1010 - **Allegato n° 5.b.3** - ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2004 - Registro Particolare 7014 Registro Generale 46692 - Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 64774 del 06/10/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2526 del 29/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 945 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1095 del 13/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 1015 - **Allegato n° 5.b.4** - ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2006 - Registro Particolare 14262 Registro Generale 51793 - Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 8735/100 del 07/03/2005 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4234 del 11/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 1020 - **Allegato n° 5.b.5** - ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2007 - Registro Particolare 11670 Registro Generale 43694 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 1277/2007 del 06/08/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2527 del 29/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 946 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1096 del 13/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 1025 - **Allegato n° 5.b.6** - TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 - Registro Particolare 28013 Registro Generale 39134 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA EBOLI Repertorio 2422/2008 del 18/07/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 1030 - **Allegato n° 5.b.7** - TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2018 - Registro Particolare 16055 Registro Generale 20603 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 1035 - **Allegato n° 5.b.8** - TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2018 - Registro Particolare 16057 Registro Generale 20605 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 1040 - **Allegato n° 5.b.9** - TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2018 - Registro Particolare 37785 Registro Generale 49270 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2530/2018 del 20/11/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico
- 1045 - **Allegato n° 5.b.10** - TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2023 - Registro Particolare 30166 Registro Generale 37437 - Pubblico ufficiale "UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO" Repertorio 5324 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA (SA)

Foglio 64, Particella 637

1045 **Allegato n° 5.c.1** - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Inguntivo del 06/08/2007 – Tribunale di Salerno, Rep. 1277/2007

- 1050 - **Allegato n° 5.c.2** - Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito – Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28700/11380
- **Allegato n° 5.c.3** - Compravendita – Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28700/11380



- **Allegato n° 5.c.4** - Atto tra vivi – Notaio Campanella Stefano del 22/05/2018, rep. 28701/11381
- **Allegato n° 5.c.5** - Compravendita – Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28701/11381
- **Allegato n° 5.c.6** - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

1055

Foglio 64, Particella 631

- **Allegato n° 5.d.1** - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

1060

Foglio 64, Particella 993

- **Allegato n° 5.e.1** - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

1065

Foglio 64, Particella 995

- **Allegato n° 5.f.1** - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

Per ulteriori dettagli inerenti alla titolarità dei beni, si rimanda, in ogni caso, alla consultazione diretta degli **allegati 5.x**.

Quesito 6:

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”*

Il complesso dei beni costituito dai negozi, dal deposito e dai terreni circostanti non risulta per nulla divisibile in parti.

Atteso che il pignoramento sul quale è incardinata la presente Procedura Esecutiva aggredisce un complesso di beni in capo agli esecutati (moglie e marito), non si intravedono soluzioni possibili che possano innescare aspetti divisionali.

Pertanto, occorrerà procedere alla vendita dell'intero.

Quesito 7:

- 1080 *“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”*

1090 Per quanto attiene allo stato di possesso materiale, l'accesso sui luoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali del 28/12/2023 e 16/03/2024 è stato consentito





1095

materialmente dell'esecutato sig. . I locali visionati risultavano in uso al figlio degli esecutati sig. (parte del negozio fg. 64, p.lla 637, sub 5 in particolare i locali "Laboratorio" - "Ufficio" e "WC" – rif. plan. rilievo **allegato n° 4.b**); la restante parte dei negozi (parte del negozio fg. 64, p.lla 637, sub 5 e fg. 64, p.lla 631, sub 8 in particolare i locali "Corridoio" - "Mensa" e "WC" – rif. plan. rilievo **allegato n° 4.b**) risultavano correntemente utilizzati dallo stesso sig. – presente nei locali all'atto degli accessi – che li utilizzava quale cucina rustica ad uso familiare. Analogamente il locale deposito fg. 64, p.lla 631 sub 5 risultava in uso allo stesso sig. con presenza all'interno dello stesso di masserizie ed attrezzature anche necessarie alla coltivazione dei contigui terreni – per la parte coltivabile – dallo Stesso coltivati ad uso familiare.

1100

Non risultano pertanto in essere contratti di locazione.

Tutti gli immobili sono da considerarsi liberi ai fini della presente procedura esecutiva.

Quesito 8:

1105

"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."

1115

Per desumere dati comparativi per stimare il più probabile canone di locazione ho cercato eventuali borsini immobiliari di agenzie operanti in zona; trattandosi di un'area perfettamente periferica non ho riscontrato nessuna offerta in zona o in aree similari da poter acquisire quale comparazione. A tal puntomi sono avvalso dell'Agenzia delle Entrate:

– Prezzi Medi dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate (**allegato n° 7.a**) – ottenendo i seguenti valori medi:

Negozi – (2,7÷3,8 €/m²) -> valore medio €/m² 3,25

Depositi (assimilabili a box) – (1,6÷1,9 €/m²) -> €/m² 1,75

1120

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari di zona e dato il carattere dei cespiti (Negozi e Deposito), considerata la loro ubicazione in zona periferica del comune di Campagna, nonché consultando i dati medi desunti dall'Osservatorio Immobiliare (**allegato n° 7.a**), considerando anche che sia i negozi che il deposito non sono direttamente accessibili dall'esterno ma che bisogna percorrere tratti di aree interne di proprietà degli esecutati ovvero che bisogna percorrere parte del mappale 995 e poi beni condominiali sul mappale 631, ritengo congruo utilizzare i valori minimi delle fasce innanzi riportati, ovvero:

Negozi - Valore Unitario Minimo di Locazione ≈ 2,70 €/m² al mese

Deposito - Valore Unitario Minimo di Locazione ≈ 1,60 €/m² al mese

1125

Relativamente ai terreni, il mappale 995 è utilizzato quale parcheggio ed area di accesso al mappale 631 dalla via San Zaccaria; il mappale 993 è utilizzato quale orto ad uso dell'esecutato.

Inapprezzabili risultano i possibili valori di locazione per tali terreni.

Possono effettuarsi le seguenti considerazioni:



dott. ing. Rosario Autuori

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

1135

- I valori desunti si basano su dati relativi alla Superficie Lorda degli immobili da considerarsi in funzione degli aspetti relativi ai seguenti parametri:

- stato d'uso;
- esposizione e vista;
- livello di piano;
- accessibilità;
- destinazione d'uso, tipologia in relazione alla Categoria Catastale;
- classe demografica del comune;
- localizzazione/ubicazione;
- classe energetica;
- qualità degli impianti;
- caratteristiche progettuali architettoniche e strutturali;
- vetustà dell'immobile
- stato d'uso dell'edificio e/o contesto;
- superficie.

1140

1145

1150

Escludendo situazioni particolari, ai valori innanzi desunti che esprimono condizioni di ordinarietà dell'immobile, per la determinazione del più probabile valore unitario di locazione vengono comparate tra loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile in valutazione rispetto a quelle degli immobili scaturenti dalle indagini di mercato ovvero dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate.

1155

L'omogenizzazione dei suddetti dati viene eseguita applicando opportuni Coefficienti Correttivi di Merito **CCM** (amplificativi/riduttivi) che verranno applicati sul valore desunto; per i Coefficienti Correttivi di Merito si effettuano le seguenti valutazioni:

1) Stato d'uso di conservazione e manutenzione dell'immobile (1) –

Immobile in normali condizioni d'uso **1,00**

2) Esposizione e Vista (2) –

Finestre prospicienti le facciate principali - Orientamento prevalente E-O con visuale libera **1,00**

3) Livello di Piano (3) –

Piano T e S1 **1,00**

4) Accessibilità (4) –

Dovendo percorrere beni condominiali con altre unità **0,90**

5) Tipologia in relazione alla Categoria Catastale (5) –

Classificati come "Negozio" - C/1 e "Deposito" - C/2 **1,00**

6) Classe demografica del Comune (6) –

Immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti **0,90**



dott. ing. Rosario Autuori

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

7) Ubicazione (7) –

1170 per la zona edificata periferica **1,00**

8) Classe Energetica (8) –

Classe F e G

9) Qualità degli impianti (9) –

Impianto Elettrico commerciale - Impianto Riscaldamento non presente

0,90

1175 **10) Caratteristiche progettuali architettoniche e strutturali (10) –**

Immobile di tipo normale con copertura in lamiera

0,90

11) Vetustà (11) –

Immobile al 2024 con vetustà circa 7 anni dall'ultimazione lavori → accatastamento fine 2017

(6 anni x 0% + 1 anni x 1% = 0%+1% = 1,00% -> 0,99)

0,99

1180 **12) Stato d'uso dell'edificio e/o del contesto – Interno del Condominio (12) –**

In condizioni d'uso da ristrutturare in tutto o in parte

0,95

13) Superficie dell'immobile (13) –

Per superfici – $60 \leq S \leq 120 \text{ m}^2$

1,00

NOTE:

1185 *"Stato d'uso di conservazione e manutenzione dell'immobile (1) - i riferimenti normativi individuano i seguenti coefficienti:*

- 1,00 se lo stato è normale;
- 0,80 se lo stato è mediocre;
- 0,60 se lo stato è scadente.

"Esposizione e Vista (2) - i riferimenti normativi individuano i seguenti coefficienti:

- 1,10 se Esterna e Panoramica;
- 1,05 se Esterna;
- 1,00 se Mista;
- 0,95 se Interna;
- 0,90 se Completamente Interna.

1190 *"Livello di Piano" (3) - limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, i riferimenti normativi individuano i seguenti coefficienti:*

- 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

1200 *"Tipologia" (5) - i riferimenti normativi individuano i coefficienti in relazione alla categoria catastale proponendo quindi la sotto riportata tabella:*

- 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- 1,25 per gli uffici (A/10);
- 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

1210 *"Classe demografica dei comuni" (6) - i riferimenti normativi individuano la sottoelencata tabella:*

- 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;



dott. ing. Rosario Autuori



- 1215
- 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
 - 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
 - 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
 - 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
 - 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune veniva stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT

"Ubicazione" (7) - i riferimenti normativi individuano che i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedessero a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali applicare i coefficienti della tabella seguente:

- 1220
- 0,85 per la zona agricola;
 - 1 per la zona edificata periferica;
 - 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
 - 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
 - 1,30 per il centro storico.

"Classe Energetica" (8) - i riferimenti individuano la sottoelencata tabella:

- +10 % Classe A o superiore
- 0% Classe B e C
- -5 % Classe D ed E
- -10 % Classe F e G

1225

"Vetustà" (11) - fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- 1 % per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

"Stato d'uso dell'edificio e/o del contesto - Interno del condominio" (12) - i riferimenti individuano la sottoelencata tabella:

- 1235
- +5 % In condizioni d'uso superiori - ristrutturato
 - 0% Stato d'uso normale
 - -5 % In condizioni d'uso da ristrutturare in tutto o in parte

"Superficie dell'immobile" (13) - i riferimenti individuano la sottoelencata tabella:

- +5 % Per piccole superfici - $S \leq 60 \text{ m}^2$
- 0% $60 \text{ m}^2 < S < 120 \text{ m}^2$
- -5 % $S \geq 120 \text{ m}^2$

1240

Per il calcolo del Coefficiente Correttivo di Merito Complessivo (Ccm) occorre effettuare la produttoria di tutti i singoli Coefficienti Correttivi di Merito innanzi riportati, ottenendo il seguente valore finale:

1245

$$\text{Ccm} = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,99 \times 0,95 \times 1,00 \Rightarrow \text{Ccm} = 0,56$$

Dalle planimetrie di cui al rilievo (**allegato n° 4.b e n° 4.c**), si desume la superficie Netta (calpestabile) che indica la grandezza di una immobile considerando esclusivamente la metratura calpestabile, quindi non conteggiando i metri quadrati occupati da muri, terrazzi, balconi, giardini, cantine, box auto ecc. .

1250

La superficie Lorda (o commerciale), invece, considera l'intera metratura di un immobile, comprensivi di balconi, cantine, muri, terrazzi, portici, applicando un coefficiente correttivo:

- 1255
- il 100% della superficie calpestabile
 - il 100% dei muri interni
 - il 50% dei muri esterni
 - il 30% dei balconi fino a 25 m^2
 - il 35% dei sottotetti non abitabili



dott. ing. Rosario Autuori



- il 35% di portici e patii fino a 25 m²

- il 25% di cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)

1260 Il tutto secondo il DPR 138 del 23 marzo 1998 e come da prospetto **allegato n° 7.c.**

Nel caso degli immobili oggetto della presente consulenza abbiamo:

- Superficie Lorda negozi 221,10 m²
- Superficie Lorda deposito 65,10 m²

1265 Il tutto secondo il DPR 138 del 23 marzo 1998 e come da **allegato n° 7.b** (*Criteri di calcolo della Superficie Commerciale*) che abbiansi da considerare qui come trascritto.

Per la valorizzazione del più probabile valore di locazione dell'immobile, dovendo applicare i suddetti coefficienti correttivi riduttivi, utilizzo il valore medio in precedenza calcolato (rigo n° 1245):

[T] Negozio C/1	Stato Normale	€/m ²	2,70
[R] Coefficiente Correttivo di Merito Complessivo [C _{CM}]			0,56
[X] Totale Valore Raggiugliato T.V.R. [T]*[R]		€/m ²	1,50
[P] Sup. Lorda		m ²	221,10
Valore di Locazione Immobile [Y] = [P] x [X]			
[Y] = 1,50 €/m ² x 221,10 m ² =		€	331,53

1275 **in cifra tonda € 330,00 (mensili)**

❖ **Canone locativo Mensile Lotto Unico = 331,53 €/mese ≈ 330,00 €/mese in cifra tonda.**

❖ **Canone locativo Annuale Totale € 330,00 € x 12 = € 3.960,00**

[T] Deposito C/2	Stato Normale	€/m ²	1,60
[R] Coefficiente Correttivo di Merito Complessivo [C _{CM}]			0,56
[X] Totale Valore Raggiugliato T.V.R. [T]*[R]		€/m ²	0,89
[P] Sup. Lorda		m ²	65,10
Valore di Locazione Immobile [Y] = [P] x [X]			
[Y] = 0,89 €/m ² x 65,10 m ² =		€	57,85

in cifra tonda € 50,00 (mensili)

❖ **Canone locativo Mensile Lotto Unico = 50,00 €/mese ≈ 50,00 €/mese in cifra tonda.**

❖ **Canone locativo Annuale Totale € 50,00 € x 12 = € 600,00**

Il tutto per € 4.560,00 annui complessivi.

1290 Si precisa infine che, a vantaggio dell'eventuale Custodia Giudiziale, all'attualità, il Lotto Unico nel suo complesso risulta privo di contratti di Locazione e lo stesso è detenuto ed abitato correntemente nella sua interezza dai debitori esecutati.





dott. ing. Rosario Autuori



Nel caso invece di sgombero, resterà facoltà della Custodia Giudiziale valutare l'eventualità di pattuire locazioni transitorie con riferimento all'ordine di grandezza degli importi locativi mensili ed annuali come sopra indicato.

1295

Quesito 9:

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

1300

Dal Certificato di Matrimonio si desume quanto segue (**allegato n° 8.h**):

- **Certificato di Matrimonio:** Matrimonio in h (esecutata).

Regime patrimoniale: **Comunione di Beni**

1305

Quesito 10:

1310

“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 i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”

1315

1320

Da come accertato alla data degli accessi, sul bene eseguito di cui al Lotto Unico sopra individuato, non insiste un regime condominiale costituito; nei fatti il percorso di accesso ai beni avviene attraverso la p.lla 995 (oggetto della presente procedura) e tramite Beni Comuni Non Censibili del mappale 631. Trattasi di un “condominio” di fatto (non costituito) con più unità. Le spese vengono divise all'occorrenza.

1325

Quesito 11:

1330

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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 ricerche da me eseguite in data 9 e 10/06/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si riscontrano le seguenti formalità:



1335

- **Allegato n° 5.a.15 – TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/09/2023 - Registro Particolare 30166 Registro Generale 37437 - Pubblico ufficiale “UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO” Repertorio 5324 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico

1340

Si evidenzia che nel citato Verbale di Pignoramento Immobiliare risultano indicate le particelle:

Foglio Mappale Sub

1345

64	637	1	erroneamente indicata come abitazione A3 – Trattasi di BCNC
64	993		terreno esecutato
64	995		terreno esecutato
64	667		completamente edificato – per estensione si è trattato il negozio mappale 637 sub 5
80	63		terreno NON di proprietà di che risulta invece solo “LIVELLARIA”
80	295		terreno NON di proprietà di ma di parte terze
64	631	5	deposito esecutato
64	631	8	negozi C/1 esecutato – errata qualità indicata (C/3 laboratorio)

1350

Si indica di seguito anche il quadro generale costi per le relative cancellazioni aggiornato al 10/03/2016, secondo le recenti disposizioni dell’Agenzia delle Entrate:

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

1355



dott. ing. Rosario Autuori



CALCOLO COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

1360 Dal Quadro Generale precedente si desumono che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
1° Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca Giudiziale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

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

$$1365 \quad € 294,00 + € 294,00 = € 588,00$$

Vista l'esiguità dell'importo rispetto al valore del lotto, non ritengo di detrarre tale somma dal valore del Lotto in quanto rientrante nelle oscillazioni di stima, compreso nei ribassi d'asta, e presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale.

1370 **Quesito 12:**

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

1375 Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali di tipo storico sugli immobili trattati, così come di seguito elencate:

- **Allegato n° 3.k** - Visura Catastale e Planimetria Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 637, sub 5
- **Allegato n° 3.l** - Visura Catastale e Planimetria Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 631, sub 8
- **Allegato n° 3.m** - Visura Catastale e Planimetria Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 631, sub 5
- **Allegato n° 3.n** - Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 993
- **Allegato n° 3.o** – Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 995

1380 Dalle ricerche da me eseguite in data 9 e 10/06/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si riscontrano sugli immobili le seguenti formalità:

Foglio 64, Particella 637

- **Allegato n° 5.c.1** - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Inguntivo del 06/08/2007 – Tribunale di Salerno, Rep. 1277/2007
- **Allegato n° 5.c.2** - Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito – Notaio CAMPANEL-





dott. ing. Rosario Autuori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LA Stefano del 22/05/2018, rep. 28700/11380

- 1395 – **Allegato n° 5.c.3** - Compravendita – Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28700/11380
- **Allegato n° 5.c.4** - Atto tra vivi – Notaio Campanella Stefano del 22/05/2018, rep. 28701/11381
- **Allegato n° 5.c.5** - Compravendita – Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28701/11381
- 1400 – **Allegato n° 5.c.6** - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

Foglio 64, Particella 631

– **Allegato n° 5.d.1** - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

1405 Foglio 64, Particella 993

- **Allegato n° 5.e.1** - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

Foglio 64, Particella 995

- 1410 – **Allegato n° 5.f.1** - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

Dalle ricerche da me eseguite in data 9 e 10/06/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si riscontrano per soggetto le seguenti formalità:

- 1415 – **Allegato n° 5.a.1** – Elenco sintetico delle formalità
- **Allegato n° 5.a2** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/1993 - Registro Particolare 22980 Registro Generale 27744 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 30503 del 23/10/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE -Nota disponibile in formato immagine

- **Allegato n° 5.a.3** – TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/1994 - Registro Particolare 9547 Registro Generale 12257 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 14534 del 06/05/1994 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato immagine

- 1425 – **Allegato n° 5.a.4** – TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/1996 - Registro Particolare 13297 Registro Generale 16570 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 18766 del 08/07/1996 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - Nota disponibile in formato immagine

– **Allegato n° 5.a.5** – TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/1999 - Registro Particolare 6328 Registro Generale 8125 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 24896 del 08/03/1999 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico

- **Allegato n° 5.a.6** – ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2004 - Registro Particolare 7014 Registro Generale 46692 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 64774 del 06/10/2004 - IPOTECA VOLONTARIA



1435

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2526 del 29/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 945 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1095 del 13/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

1440

- **Allegato n° 5.a.7** – ISCRIZIONE A FAVORE del 16/03/2007 - Registro Particolare 3545 Registro Generale 14677 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO-III SEZ.CIVILE Repertorio 371/2006 del 07/12/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO CREDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1445

2. Annotazione n. 5554 del 11/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Allegato n° 5.a.8** – ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2007 - Registro Particolare 11670 Registro Generale 43694 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 1277/2007 del 06/08/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2527 del 29/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 946 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1096 del 13/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

1455

- **Allegato n° 5.a.9** – TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 - Registro Particolare 28013 Registro Generale 39134 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE SALERNO - SEZ.DISTACCATA EBOLI Repertorio 2422/2008 del 18/07/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA(SA) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1460

1. Annotazione n. 944 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1093 del 13/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Allegato n° 5.a.10** – TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2018 - Registro Particolare 16055 Registro Generale 20603 -Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Allegato n° 5.a.11 – TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/05/2018 - Registro Particolare 16056 Registro Generale 20604 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

1470

- **Allegato n° 5.a.12** – TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2018 - Registro Particolare 16057 Registro Generale 20605 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

1475

- **Allegato n° 5.a.13** – TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/05/2018 - Registro Particolare 16058 Registro Generale 20606 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- **Allegato n° 5.a.14** – TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2018 - Registro Particolare 37785 Registro Generale 49270 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2530/2018 del 20/11/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico

1480

- **Allegato n° 5.a.15** – TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2023 - Registro Particolare 30166 Registro Generale 37437 - Pubblico ufficiale “UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO” Repertorio 5324 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico





dott. ing. Rosario Autuori



- 1490 – **Allegato n° 5.b** – Elenco sintetico delle formalità
– **Allegato n° 5.b.1** - TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/1996 - Registro Particolare 13297 Registro Generale 16570 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 18766 del 08/07/1996 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato immagine
- 1495 – **Allegato n° 5.b.2** - TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/1999 - Registro Particolare 6328 Registro Generale 8125 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 24896 del 08/03/1999
- 1500 – **Allegato n° 5.b.3** - ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2004 - Registro Particolare 7014 Registro Generale 46692 - Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 64774 del 06/10/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2526 del 29/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 945 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1095 del 13/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 1505 – **Allegato n° 5.b.4** - ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2006 - Registro Particolare 14262 Registro Generale 51793 - Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 8735/100 del 07/03/2005 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4234 del 11/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 1510 – **Allegato n° 5.b.5** - ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2007 - Registro Particolare 11670 Registro Generale 43694 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 1277/2007 del 06/08/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2527 del 29/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 946 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1096 del 13/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 1515 – **Allegato n° 5.b.6** - TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 - Registro Particolare 28013 Registro Generale 39134 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA EBOLI Repertorio 2422/2008 del 18/07/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 1520 – **Allegato n° 5.b.7** - TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2018 - Registro Particolare 16055 Registro Generale 20603 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 1525 – **Allegato n° 5.b.8** - TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2018 - Registro Particolare 16057 Registro Generale 20605 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 1530 – **Allegato n° 5.b.9** - TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2018 - Registro Particolare 37785 Registro Generale 49270 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2530/2018 del 20/11/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA (SA) - Nota disponibile in formato elettronico
- 1535 – **Allegato n° 5.b.10** - TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2023 - Registro Particolare 30166 Registro Generale 37437 - Pubblico ufficiale "UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO" Repertorio 5324 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPAGNA (SA)



All'esito di un accurato controllo incrociato, non risultano incongruenze e/o anomalie significative che possano inficiare la presente procedura esecutiva.

Quesito 13:

1540 "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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"

1545

1550

1555

In merito alla Regolarità edilizia e Urbanistica del Lotto Unico, a seguito di indagini e ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campagna (comunicazione PEC del 27/11/2023 prot. n° 37097 del 28/11/2023 per l'accesso agli atti del Comune per verifica della conformità edilizia/urbanistica dell'immobile – **allegato n° 8.i**), ed alla documentazione fornитami dallo Stesso Comune in data 20/12/2023 (**allegato n° 8.j**), ho potuto appurare quanto segue:

- 1560 a) Dalla documentazione di cui all'**allegato n° 8.j** – estratta presso il Comune – non si riscontra alcuna parte di fabbricato – tra quelli autorizzati o oggetto di condono – che risulti similare ai fabbricati oggetto della stima.
- 1570 b) Occorre tenere conto che i mappali originari avevano una diversa numerazione e sono stati oggetto di svariate sistemazioni e/o integrazioni a livello catastale. Ciò ha comportato la completa perdita di continuità con frazionamenti vari e cambi del relativo mappale indicativo; difatti neanche i tecnici dell'UTC all'atto del mio sopralluogo in Comune sono stati in grado di individuare con esattezza i titoli autorizzativi, sia per le porzioni di immobile oggetto di E.I. che per i restanti immobili.
- c) Dall'analisi dei vecchi registri cartacei presenti c/o l'UTC, l'unico riferimento trovato è quello relativo ad una Licenza Edilizia n° 222 prot. n° 1994 rilasciata dallo Stesso Comune di Campagna in data 27/03/1971 e ad una Concessione Edilizia in Sanatoria n° 205 – prot. n° 8849 del 28/08/1990; per entrambe non è stato possibile rinvenire agli atti la copia cartacea ovvero non risulta possibile consultare i relativi grafici per desumere quali siano gli immobili assentiti con tale autorizzazione/condono.



- 1580 d) Devo precisare che, i riferimenti alla stessa Licenza Edilizia (n° 222/1971) ed alla stessa Concessione in Sanatoria (n° 205/1990) sono riportati in due atti di trasferimento per notar CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018 rep. n° 20700 e n° 20701 con cui gli esecutati vendevano – rispettivamente – a persone terze gli immobili fg. 64, mappale 637 sub 2 e sub 4 ricadenti nello stesso mappale del negozio fg. 64, mappale 637 sub 5 (sito al piano terra) oggetto della presente stima. Ciò porterebbe ad ipotizzare che anche gli immobili oggetto della presente stima siano stati realizzati con i stessi titoli autorizzativi.
- 1585 e) **Non si riscontrata alcuna certificazione di agibilità o abitabilità a nome degli esecutati in relazione alle unità immobiliari oggetto di stima.**

1590 Alla luce di quanto esposto, non sono stato in grado di verificare la conformità dello stato rilevato con quanto assentito agli atti comunali non avendo rinvenuto i titoli autorizzati precitati – o altri – agli atti del Comune.

Dall'esame degli elaborati grafici di cui al rilievo (**allegati n° 4.x**) nonché dal confronto con le planimetrie catastali degli immobili trattati, emerge che:

- 1595 - Lo stato attuale del negozio **fg. 64, p.la 637 sub 5**, inteso come divisione degli spazi interni, ricalca la planimetria catastale.
- Lo stato attuale del negozio **fg. 64, p.la 631 sub 8**, inteso come divisione degli spazi interni, ricalca la planimetria catastale.
- 1600 - Trattandosi di due negozi nei fatti uniti tra loro (**fg. 64, p.la 637 sub 5 e fg. 64, p.la 631 sub 8**) tale da costituire nei fatti un tutt'uno, sovrapponendo le due planimetrie catastali dei due precedenti negozi ho potuto riscontrare un “NON perfetto accoppiamento” delle due planimetrie lungo la linea ipotetica di suddivisione tra gli immobili.
- Lo stato attuale del deposito **fg. 64, p.la 631 sub 5**, inteso come divisione degli spazi interni, ricalca la planimetria catastale con una piccola difformità in un angolo.

1605 **Vi è una sostanziale conformità dello stato di fatto alle planimetrie catastali** (a meno della piccola difformità al deposito fg. 64, p.la 631, sub 5) per la cui sistemazione si stima **un costo presumibile di € 500,00**.

1610 Relativamente ad una eventuale possibilità per una richiesta di condonabilità ovvero di permesso di costruire in sanatoria, si verificano le seguenti occorrenze:

- Negozio **fg. 64, p.la 637 sub 5** - Il primo accatastamento di parte di tale immobile risale al 24/03/1999 con una consistenza, all'epoca, di 117 m² (rif. visura storica **allegato n° 3.c.**)
o Per tale consistenza (117 m²) potrebbe ravvedersi la condonabilità ai sensi della legge 326/2003 (3° condono) in quanto l'immobile fg. 64, p.la 637 sub 5 risultava già riportato in catasto al 24/03/1999 (immobile C/3) con una superficie di **117 m²**, potendosi per tale porzione, prevedere una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 326/2003.



1620

- Per la restante parte dello stesso negozio (considerando che questo immobile è di fatto unito con il seguente fg. 64, p.la 631, sub 8 con consistenza totale rilevata 221 m², detraendo la superficie esistente al 1999 pari a 117 m², restano 104 m²) pari a **104 m²** si potrebbe ravvedere l'ipotesi di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 (T.U. edilizia) risultando che tali aree sono state accatastate sin dal 19/10/2017 ovvero in epoca di applicabilità del nuovo PUC di Campagna (in vigore dal 5/8/2013) che ha previsto per l'intera zona prospiciente gli immobili una destinazione espansione "*edificatoria di tipo C2 – Zone di nuovo impianto*".

1625

- Negozio **fg. 64, p.la 631 sub 8** - Il primo accatastamento di tale immobile risale al 23/10/2017 con una consistenza, all'epoca, di 12 m² (rif. visura storica **allegato n° 3.i**).
 - Tale consistenza (12 m²) ricade nella maggior consistenza già conteggiata per l'unito negozio fg. 64, p.la 637, sub 5 di cui al punto precedente rientrando tali aree nei 104 m² ivi conteggiati.
- Deposito **fg. 64, p.la 631 sub 5** - Il primo accatastamento di tale immobile risale al 23/10/2017 con una consistenza, all'epoca, di 67 m² (rif. visura storica **allegato n° 3.j**).
 - Per la consistenza effettiva di **65 m²** si potrebbe ravvedere l'ipotesi di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 (T.U. edilizia) risultando che tali aree sono state accatastate sin dal 23/10/2017 ovvero in epoca di applicabilità del nuovo PUC di Campagna (in vigore dal 5/8/2013) che ha previsto per l'intera zona prospiciente gli immobili una destinazione espansione "*edificatoria di tipo C2 – Zone di nuovo impianto*".

1630

Ricapitolando, il futuro acquirente potrà presentare le seguenti istanze autorizzative per le seguenti porzioni di immobili:

1640

- a) Negozio **fg. 64, p.la 637 sub 5** – per una superficie di 117 m² - richiesta di Condomo Edilizio ai sensi della Legge 326/2003 – con un costo presumibile onnicomprensivo anche di spese tecniche:

1645

- Condomo 117 m² x €/m² 150 = € 17.550
 - Spese tecniche ed oneri il 10% = € 1.755
- Per complessivi € 19.305 approssimabili in c.t. ≈ **19.300,00**

1650

Richiesta di Condomo ex legge 326/2003 da richiedersi entro i 60 gg successivi all'assegnazione.

1655

- b) Negozio **fg. 64, p.la 637 sub 5** unito con **fg. 64, p.la 631, sub 5** - per una superficie residuale di 104 m² (corrispondente anche ad una cubatura di ≈ 364 m³) - richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 (T.U. edilizia) – con un costo presumibile di:

- P.d.C. in sanatoria ex art. 36/380 - 104 m² x €/m² 11,00 = € 1.144
 - Oneri Concessori - m³ 364 x €/m³ 7,00 = € 2.548
- € 3.662



dott. ing. Rosario Autuori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1660 c) Deposito fg. 64, p.la 637 sub 8 - per una superficie di 65 m² (corrispondente anche ad una cubatura di ≈ 195 m³) - richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 (T.U. edilizia) – con un costo presumibile di:

$$\begin{array}{lll}
 - \text{ P.d.C. in sanatoria ex art. 36/380 - } 65 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 11,00 & = \text{€} & 715 \\
 - \text{ Oneri Concessori - } 195 \text{ m}^3 \times \text{€/m}^3 7,00 & = \text{€} & 1.365 \\
 & & \hline
 & & \text{€} 2.080
 \end{array}$$

- 1665 d) Trattandosi di P.d.C. in Sanatoria ex art. 36/380 si applica la sanzione sul complessivo delle precedenti somme pari al 100% (raddoppio), ovvero:

$$\text{€} 3.662 + \text{€} 2.080 = \text{€} 5.742 \rightarrow \text{il 100% di sanzione} = \text{€} 5.742 \times 2 = \text{€} 11.484,00$$

- e) Spese tecniche ed oneri – il 10%

$$\begin{array}{lll}
 & = \text{€} & 1.148,00 \\
 & & \hline
 & & \text{€} 12.632,00
 \end{array}$$

1670

Ricapitolando -> € 19.300 + € 12.632 = € 31.932 approssimabile in c.t. ad **€ 32.000,00**.

La somma di ≈ € 32.000 sarà quella che il futuro acquirente dovrà spendere per sanatoria autorizzativa dei predetti immobili e che sarà, al termine della stima di cui al paragrafo successivo, detratta dal valore di stima.

1675

DESTINAZIONE URBANISTICA

Relativamente ai terreni fg. 64 mappali 993 e 995, si acclude come **allegato n° 8.1** il Certificato di Destinazione Urbanistica che così riporta:

«Il terreno oggetto della richiesta è distinto in Catasto al foglio **0064 con il mappale 993** interseca le seguenti mappe del Piano Urbanistico Comunale (PUC):

Zonizzazione

- 1685
- Nome: Zona di espansione e trasformazione (Zona C)
 - Descrizione: C2 -Zona di nuovo impianto
 - Riferimento legislativo: Norme Tecniche di Attuazione
 - Articolo: 19.2
 - Area intersecata(%): 77

Zonizzazione

- 1690
- Nome: E -Zona agricola
 - Descrizione: Utilizzazione del territorio per attività volte alla produzione agricola
 - Riferimento legislativo: Norme Tecniche di Attuazione
 - Articolo: 22
 - Area intersecata(%): 23

Centro Abitato

- 1695
- Nome: Centro Abitato
 - Descrizione: Delimitazione del Centro Abitato
 - Riferimento legislativo: Codice della Strada
 - Articolo: 4
 - Area intersecata(%): 99



dott. ing. Rosario Autuori



Vincolo Ambientale - Vincolo Idrogeologico

- 1700
- Nome: Idrogeologico
 - Descrizione: Vincolo Idrogeologico
 - Riferimento legislativo: R.D. n. 3267/1923
 - Articolo: -
 - Area intersecata(%): 100

1705

Assetto Idrogeologico - Pericolosità da Frana

- Nome: Pericolosità reale - Pf2a
- Descrizione: Suscettibilità media, per aree soggette a deformazioni lente e diffuse e stato attivo
- Riferimento legislativo: L. n. 183/89; L. n. 253/90; L. n. 493/93; L. n. 226/99; L. n. 365/00
- Articolo: -
- Area intersecata (%): 100

1710

Assetto Idrogeologico - Rischio da Frana

- Nome: Rischio reale - Rf2a
- Descrizione: Rischio gravante su aree a pericolosità reale da frana Pf2a, con esposizione a un danno moderato o medio, per aree soggette a deformazioni lente e diffuse
- Riferimento legislativo: L. n. 183/89; L. n. 253/90; L. n. 493/93; L. n. 226/99; L. n. 365/00
- Articolo: -
- Area intersecata(%): 60

Assetto Idrogeologico - Rischio da Frana

- 1720
- Nome: Rischio reale - Rf3a
 - Descrizione: Rischio gravante su aree a pericolosità reale da frana Pf2a, con esposizione a un danno elevato o altissimo per aree soggette a deformazioni lente e diffuse
 - Riferimento legislativo: L. n. 183/89; L. n. 253/90; L. n. 493/93; L. n. 226/99; L. n. 365/00
 - Articolo: -
 - Area intersecata(%): 40

1725 Il terreno oggetto della richiesta è distinto in Catasto al foglio 0064 con il mappale 995 interseca le seguenti mappe del Piano Urbanistico Comunale (PUC):

Zonizzazione

- 1730
- Nome: Zona di espansione e trasformazione (Zona C)
 - Descrizione: C2 -Zona di nuovo impianto
 - Riferimento legislativo: Norme Tecniche di Attuazione
 - Articolo: 19.2
 - Area intersecata(%): 100

Centro Abitato

- 1735
- Nome: Centro Abitato
 - Descrizione: Delimitazione del Centro Abitato
 - Riferimento legislativo: Codice della Strada
 - Articolo: 4
 - Area intersecata(%): 100

Vincolo Ambientale - Vincolo Idrogeologico

- Nome: Idrogeologico
- Descrizione: Vincolo Idrogeologico
- Riferimento legislativo: R.D. n. 3267/1923
- Articolo: -



dott. ing. Rosario Autuori



1745

- Area intersecata(%): 100

Assetto Idrogeologico - Pericolosità da Frana

1750

- Nome: Pericolosità reale - Pf2a
- Descrizione: Suscettibilità media, per aree soggette a deformazioni lente e diffuse e stato attivo
- Riferimento legislativo: L. n. 183/89; L. n. 253/90; L. n. 493/93; L. n. 226/99; L. n. 365/00
- Articolo: -
- Area intersecata (%): 100

Assetto Idrogeologico - Rischio da Frana

1755

- Nome: Rischio reale - Rf3a
- Descrizione: Rischio gravante su aree a pericolosità reale da frana Pf2a, con esposizione a un danno elevato o altissimo per aree soggette a deformazioni lente e diffuse
- Riferimento legislativo: L. n. 183/89; L. n. 253/90; L. n. 493/93; L. n. 226/99; L. n. 365/00
- Articolo: -
- Area intersecata(%): 100»

1760

Quesito 14:

1765

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

1770

1775

Facendo riferimento a quanto riportato in precedenza (Quesito n° 13 – rigo 1671) circa lo stato assentito degli immobili, al termine della stima verrà detratta la somma innanzi calcolata presumibilmente pari ad € 32.000,00 onnicomprensiva.

1780

DESCRIZIONE PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

Per la stima del Lotto Unico, dopo aver esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutata la consistenza superficiale degli ambienti e la conformità dei beni, considerata la zona periferica di ricaduta del cespote nel Comune di Campagna, è stato adottato un unico procedimento di stima così come di seguito descritto:

1785

- Il procedimento di stima adottato è quello indiretto monoparametrico basato sul parametro superficiale; inoltre, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione delle eventuali pertinenze (sottotetto, balconi a livello, deposito) le stesse vengono omogenizzate agli immobili principali (negozi) ottenendo così la superficie commerciale.
- Dalle planimetrie di cui al rilievo (**allegato n° 4.x**), si può desumere la superficie Netta (calpestabile) che indica la grandezza di una immobile considerando esclusivamente la



1790

metratura calpestabile, quindi non conteggiando i metri quadrati occupati da muri, terrazzi, balconi, giardini, cantine, box auto, ecc. . La stessa verrà riportata a puro titolo descrittivo dei beni.

- Dalle planimetrie di cui al rilievo (**allegato n° 4.x**), si desume la superficie Lorda (commerciale) considerando l'intera metratura di un immobile, comprensiva di eventuali balconi, cantine, muri, terrazzi, portici, applicando un coefficiente correttivo:

1795

- il 100% della superficie calpestabile
- il 100% dei muri interni
- il 50% dei muri esterni
- il 30% dei balconi fino a 25 m²
- il 35% dei sottotetti non abitabili
- il 35% di portici e patii fino a 25 m²
- il 25% di cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)

Il tutto secondo il DPR 138 del 23 marzo 1998 e come da prospetto **allegato n° 7.b.**

Nel caso dell'immobile oggetto della presente consulenza abbiamo:

1800

– Superficie Netta dei negozi	193,25 m ²
– Superficie Netta del deposito	59,23 m ²
– Superficie Lorda dei negozi	221,10 m ² (<i>non ragguagliata</i>)
– Superficie Lorda del deposito	65,10 m ² (<i>non ragguagliata</i>)
– Terreno mappale 995	667,00 m ²
– Terreno mappale 993	1.160,00 m ²

1810

Per desumere dati comparativi per stimare il più probabile valore di mercato ho cercato eventuali borsini immobiliari di agenzie operanti in zona; trattandosi di un'area perfettamente periferica non ho riscontrato nessuna offerta in zona o in aree similari da poter acquisire quale comparazione. A tal puntomi sono avvalso dell'Agenzia delle Entrate:

1815

- Prezzi Medi dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate (**allegato n° 7.a**) – ottenendo i seguenti valori medi:

Negozi – (550,00÷710,00 €/m²) -> valore medio €/m² 630,00

Depositi (assimilabili a box) – (390,00÷530,00 €/m²) -> €/m² 460,00

1820

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari di zona e dato il carattere dei cespiti (Negozi e Deposito), considerata la loro ubicazione in zona periferica del comune di Campagna, nonché consultando i dati medi desunti dall'Osservatorio Immobiliare (**allegato n° 7.a**), considerando anche che sia i negozi che il deposito non sono direttamente accessibili dall'esterno ma che bisogna percorrere tratti di aree interne di proprietà degli esecutati ovvero che bisogna percorrere parte del mappale 995 e poi beni condominiali sul mappale 631, ritengo congruo utilizzare i valori minimi delle fasce innanzi riportati, ovvero:

1825





dott. ing. Rosario Autuori



Negozi - Valore di Mercato Minimo \approx **550,00 €/m²**

Deposito - Valore di Mercato Minimo \approx **390,00 €/m²**

Relativamente ai terreni, trattandosi di particelle di fatto annesse ed utilizzate dagli immobili dei contigui mappali, visto lo stato dello stesso e la concreta utilizzazione, ritengo congruo utilizzare i seguenti valori:

Terreno Mappale 995 (pavimentato) $\quad \quad \quad$ €/m² 10,00

Terreno Mappale 993 (destinato ad orto) $\quad \quad \quad$ €/m² 6,00

I valori desunti si basano sui dati minimi (e/o massimi) relativi alla Superficie Lorda dell'immobile da considerarsi in funzione degli aspetti relativi allo:

- stato d'uso;
- esposizione e vista;
- livello di piano;
- accessibilità;
- destinazione d'uso, tipologia in relazione alla Categoria Catastale;
- classe demografica del comune;
- localizzazione/ubicazione;
- classe energetica;
- qualità degli impianti;
- caratteristiche progettuali architettoniche e strutturali;
- vetustà dell'immobile
- stato d'uso dell'edificio e/o contesto;
- superficie.

Escludendo situazioni particolari, ai valori desunti - che esprimono condizioni di ordinarietà dell'immobile - per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato vengono comparate tra loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile in valutazione rispetto a quelle degli immobili scaturenti dalle indagini di mercato ovvero dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate.

L'omogenizzazione dei suddetti dati viene eseguita applicando opportuni **Coefficienti Correttivi di Merito** (amplificativi/riduttivi) che vengono applicati sul prezzo max fornito ovvero relativo ad immobili pari al nuovo; per i **Coefficienti Correttivi di Merito** si effettuano le seguenti valutazioni:

1) Stato d'uso di conservazione e manutenzione dell'immobile (1) –

Immobile in normali condizioni d'uso

1,00

2) Esposizione e Vista (2) –

Finestre prospicienti le facciate principali - Orientamento prevalente E-O con visuale libera

1,00



dott. ing. Rosario Autuori

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

3) Livello di Piano (3) –

Piano T e S1

1,00

4) Accessibilità (4) –

1865

Dovendo percorrere beni condominiali con altre unità

0,90

5) Tipologia in relazione alla Categoria Catastale (5) –

Classificati come "Negozio" - C/1 e "Deposito" - C/2

1,00

6) Classe demografica del Comune (6) –

Immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti

0,90

7) Ubicazione (7) –

per la zona edificata periferica

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

1,00

8) Classe Energetica (8) –

Classe F e G

0,90

9) Qualità degli impianti (9) –

1875

Impianto Elettrico commerciale - Impianto Riscaldamento non presente

0,90

10) Caratteristiche progettuali architettoniche e strutturali (10) –

Immobile di tipo normale con copertura in lamiera

0,90

11) Vetustà (11) –

Immobile al 2024 con vetustà circa 7 anni dall'ultimazione lavori → accatastamento fine 2017

(6 anni x 0% + 1 anni x 1% = 0%+1% = 1,00% -> 0,99)

0,99

12) Stato d'uso dell'edificio e/o del contesto – Interno del Condominio (12) –

In condizioni d'uso da ristrutturare in tutto o in parte

0,95

13) Superficie dell'immobile (13) –

Per superfici – $60 \leq S \leq 120 \text{ m}^2$

1,00

1885

NOTE:

"Stato d'uso di conservazione e manutenzione dell'immobile (1) - i riferimenti normativi individuano i seguenti coefficienti:

- 1,00 se lo stato è normale;
- 0,80 se lo stato è mediocre;
- 0,60 se lo stato è scadente.

1890

"Esposizione e Vista (2) - i riferimenti normativi individuano i seguenti coefficienti:

- 1,10 se Esterna e Panoramica;
- 1,05 se Esterna;
- 1,00 se Mista;
- 0,95 se Interna;
- 0,90 se Completamente Interna.

"Livello di Piano" (3) - limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, i riferimenti normativi individuano i seguenti coefficienti:

- 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

1900



dott. ing. Rosario Autuori

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

“Tipologia” (5) – i riferimenti normativi individuano i coefficienti in relazione alla categoria catastale proponendo quindi la sotto riportata tabella:

- 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- 1905 • 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- 1,25 per gli uffici (A/10);
- 1910 • 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

“Classe demografica dei comuni” (6) - i riferimenti normativi individuano la sottoelencata tabella:

- 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- 1915 • 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune veniva stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT

“Ubicazione” (7) - i riferimenti normativi individuano che i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedessero a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali applicare i coefficienti della tabella seguente:

- 0,85 per la zona agricola;
- 1 per la zona edificata periferica;
- 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- 1925 • 1,30 per il centro storico.

“Classe Energetica” (8) - i riferimenti individuano la sottoelencata tabella:

- +10 % Classe A o superiore
- 0% Classe B e C
- -5 % Classe D ed E
- -10 % Classe F e G

“Vetustà” (11) - fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell’immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- 1 % per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

“Stato d’uso dell’edificio e/o del contesto - Interno del condominio” (12) - i riferimenti individuano la sottoelencata tabella:

- +5 % In condizioni d’uso superiori - ristrutturato
- 0% Stato d’uso normale
- -5 % In condizioni d’uso da ristrutturare in tutto o in parte

“Superficie dell’immobile” (13) - i riferimenti individuano la sottoelencata tabella:

- 1940 • +5 % Per piccole superfici – $S \leq 60 \text{ m}^2$
- 0% $60 \text{ m}^2 < S < 120 \text{ m}^2$
- -5 % $S \geq 120 \text{ m}^2$

Per il calcolo del Coefficiente Correttivo di Merito Complessivo (Ccm) occorre effettuare la produttoria di tutti i singoli Coefficienti Correttivi di Merito innanzi riportati, ottenendo il seguente valore finale:

$$\text{Ccm} = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,99 \times 0,95 \times 1,00 =$$

$$\text{Ccm} = 0,56$$

Per creare un’opportuna e significativa occasione di vendita sin dalle prime battute, ritengo opportuno considerare come valore di riferimento il minimo indicato dalle tabelle di

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**



dott. ing. Rosario Autuori



1950 riferimento corrispondente al valore minimo fornito dall'Osservatorio Immobiliare. Tale valore verrà assoggettato al Coefficiente Correttivo di Merito Complessivo per ottenere il valore ragguagliato del prezzo in €/m² che verrà poi utilizzato per la stima del complesso.

Nel caso degli immobili oggetto della presente consulenza abbiamo:

– Superficie Lorda negozi	221,10 m ²
– Superficie Lorda deposito	65,10 m ²
– Terreno mappale 995	667 m ²
– Terreno Mappale 993	1.160 m ²

Il tutto secondo il DPR 138 del 23 marzo 1998 e come da **allegato n° 7.b** (*Criteri di calcolo della Superficie Commerciale*) che abbiansi da considerare qui come trascritto.

1960 Per la valorizzazione del più probabile valore di stima dell'immobile, dovendo applicare gli anzidetti coefficienti correttivi riduttivi, otteniamo (rif. Prospetto di calcolo **allegato n° 7.c**):

[Q] Negozio C/1 Stato Normale €/m² 550,00

[R] Coefficiente Correttivo di Merito Complessivo [C_{CM}] 0,56

1965 [S] Totale Valore Raggiugliato T.V.R. [Q]*[R] €/m² 305,45

[P] Sup. Lorda Commerciale (221,10) m² 221,10

[X] Valore Immobile = [P] x [S] = 305,45 €/m² x 221,10 m² = € 67.534,05

[Q] Deposito C/2 Stato Normale(assimilabile a box) €/m² 390,00

[R] Coefficiente Correttivo di Merito Complessivo [C_{CM}] 0,56

[S] Totale Valore Raggiugliato T.V.R. [Q]*[R] €/m² 216,59

[P] Sup. Lorda Commerciale (65,10) m² 65,10

[X] Valore Immobile = [P] x [S] = 216,59 €/m² x 65,10 m² = € 14.099,93

1975 [Q] Terreno mappale 995 pavimentato €/m² 10,00

[P] Sup. Lorda (667,00 m²) m² 667,00

[X] Valore Immobile = [P] x [S] = 10,00 €/m² x 667,00 m² = € 6.670,00

[Q] Terreno mappale 993 coltivato €/m² 6,00

[P] Sup. Lorda (1.160,00 m²) m² 1.160,00

[X] Valore Immobile = [P] x [S] = 6,00 €/m² x 1.160,00 m² = € 6.960,00

Ricapitolando

Negozi C/1 € 67.534,05



dott. ing. Rosario Autuori

1985 ASTE
GIUDIZIARIE®

1995 ASTE
GIUDIZIARIE®

1985	Deposito C/2	€ 14.099,93
	Terreno mappale 995 - pavimentato	€ 6.670,00
	Terreno mappale 993 - coltivato	<u>€ 6.960,00</u>
	Totale Lotto Unico	€ 95.263,98
	VALORIZZAZIONE FINALE LOTTO (in cifra tonda)	€ 95.000,00

1990

I beni staggiti, siti in Campagna (SA), identificati catastalmente come fg. 64, p.la 637, sub 5 unito a fg. 64, p.la 631, sub. 8 - costituiti da un negozio al PT, oltre ad un deposito al piano S1 fg. 64, p.la 631, sub 5, oltre a due terreni fg. 64 mappale 993 e 995, hanno un valore in cifra tonda pari ad € 95.000,00 (novanta cinque mila /00).

Detraendo da tale importo le somme innanzi calcolate (€ 32.000 - Quesito n° 13 - rigo 1671 -> € 95.000 - € 32.000 = € 63.000), il prezzo per l'intero lotto da porre a base d'asta è pari a € 63.000,00.

In cifra tonda € 63.000,00 (sessanta tremila /00)

2000

Con Richiesta di Condonio ex legge 326/2003 da richiedersi entro i 60 gg successivi all'assegnazione a cura del futuro acquirente per parte degli immobili.

Con Richiesta di P.d.C. in Sanatoria da richiedere per la restante parte degli immobili.

Quesito 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”

Come da me riscontrato alla data degli accessi effettuati:

- All'interno degli ambienti del Lotto Unico eseguito destinato a negozio/deposito **risultano presenti beni mobili, arredamenti e masserie** di proprietà dei sigg. ovvero beni della famiglia o del figlio (parte del negozio fg. 64, p.la 637 sub 5).

2015

Relativamente agli annessi all'abitazione del nucleo familiare posizionata nella contigua palazzina, **non si ravvedono, nella fattispecie, i presupposti per il calcolo delle spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili.**

Relativamente alla porzione di negozio fg. 64, p.la 637 sub 5 occupata dal figlio degli esecutati sig. , per lo smontaggio ed il trasporto dei mobili e masserie di Sua proprietà presenti in tale parte di immobile, si stima un impegno di n° 3 operai per n° 2 giornate lavorative oltre al noleggio del furgone per il trasporto in altra sede da designarsi ad opera del sig. .

n° 6 giornate lavorative x 8 h = h 48

Mano d'opera Operaio qualificato 2° livello €/h 29,76



dott. ing. Rosario Autuori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2025	48 h x €/h 29,76	€ 1.428,48
	Noleggio furgone 1 giorno	€ 200,00
	SUB TOTALE	€ 1.628,28
	IVA 22%	€ 358,22
	TOTALE	€ 1.986,50

Si stima pertanto per lo sgombero dei locali un costo presumibile in c.t., onnicomprensivo, pari a ≈ € 2.000,00.

2030

Quesito 16:

2035

“Corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:

2040

- 1) *la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*
- 2) *l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene;*
- 3) *l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti;*
- 4) *lo stato di occupazione;*
- 5) *le regolarità edilizio-urbanistiche;*
- 6) *l'abitabilità;*
- 7) *il valore del bene da porre a base d'asta.*

2050

La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro sintetico riepilogativo finale del Lotto Unico, unitamente al Valore a base d'asta.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

2055

Complesso di beni siti in Campagna alla frazione Serra D'Arce località San Zaccaria costituiti da:

2060

- a) Negozi cat. C/1 al PT intercomunicanti ed interconnessi tra loro per fusione, non legati catastalmente a causa di una diversa intestazione, accessibile da un corridoio condominiale, aventi estensione lorda di complessiva di 221,10 m², suddivisi in svariati ambienti adibiti a laboratorio, ufficio, servizi (WC), cucina/mensa;





dott. ing. Rosario Autuori



2065

- b) Deposito cat. C/2 al piano S1 suddiviso in n° 2 ambienti, di superficie linda 65,10 m², accessibili dal BCNC e dall'esterno;
- c) Terreno di qualità vigneto, direttamente accessibile dalla via San Zaccaria, nei fatti pavimentato in battuto di cls o conglomerato bituminoso, da percorrere per l'accesso ai beni precedenti ed agli altri beni ricadenti sugli stessi mappali fg, 64, part. 637 e 631 di proprietà terza, di superficie 667 m²;
- d) Terreno di qualità uliveto, direttamente accessibile dalla via San Zaccaria tramite il terreno mappale 995, nei fatti utilizzato quale orto, di superficie 1.160 m²;

2070

DATI CATASTALI LOTTO UNICO

Il tutto risulta attualmente censito in:

2075

- a) **Catasto Fabbricati** – Comune di Campagna (SA) fg 64, particella 637, sub 5, C/1, cl. 6, consistenza vani 17 m², Superficie Catastale Totale 18 m², Piano T, R.C. € 183,50; indirizzo catastale Strada Statale 91 San Zaccaria snc PT; **Intestazione Catastale** – (proprietà 1/1).

2080

Unito a

Catasto Fabbricati – Comune di Campagna (SA) fg. 64, p.la 631, sub 8, C/1, cl. 6, consistenza 17 m², Sup. Catastale Totale 18 m², R.C. € 183,50; indirizzo catastale via San Zaccaria snc PT; **Intestazione Catastale** – (proprietà ½ in regime di comunione di beni) e (proprietà ½ in regime di comunione di beni).

2085

- b) **Catasto Fabbricati** – Comune di Campagna (SA) fg. 64, p.la 631, sub 5, C/2, cl. 4, consistenza 67 m², Sup. Catastale Totale 70 m², R.C. € 107,27; indirizzo catastale via San Zaccaria snc piano S1; **Intestazione Catastale** – (proprietà ½ in regime di comunione di beni) e (proprietà ½ in regime di comunione di beni).

2090

- c) **Catasto Terreni** – Comune di Campagna (SA) fg. 64, p.la 995, vigneto cl. 3, Superficie 667 m², R.D. € 6,89, R.A. € 4,48; **Intestazione Catastale** – (proprietà 1000/1000 in regime di comunione di beni).

- d) **Catasto Terreni** – Comune di Campagna (SA) fg. 64, p.la 993, uliveto cl. 3, Superficie 1.160 m², R.D. € 3,89, R.A. € 2,70; **Intestazione Catastale** – (proprietà 1000/1000 in regime di comunione di beni).

CONFINI LOTTO UNICO

Il Lotto unico confina come di seguito indicato:

2095

Negozi uniti fg. 64, particella 637, sub 5, e fg. 64, particella 631, sub 8 (allegato n° 1.a.2)

2100

- a NORD, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 637 sub 2 – sub 1, non esecutate e di proprietà terza;
- a EST, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 637 sub 1, non esecutata e di proprietà terza;
- a SUD, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 631 (esecutate) e mappale 637 sub 1 – sub 4, non esecutate e di proprietà terza;
- a OVEST con altre unità immobiliari afferenti al mappale 637 sub 1, non esecutata e di proprietà terza;



dott. ing. Rosario Autuori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deposito fg. 64, particella 631, sub 5 (allegato n° 1.f.2)

- a NORD ed EST, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 637 sub 5 esecutate e di proprietà delle stesse parti e mappale 631 sub 1, non esecutate e di proprietà terza;
- a EST-SUD, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 631 sub 6, non esecutate e di proprietà terza;
- a SUD-OVEST, con altre unità immobiliari afferenti al mappale 631 sub 1, non esecutata e di proprietà terza;

Terreno fg. 64, particella 995 (allegato n° 1.a.3)

- a NORD ed EST, con fabbricato mappale 631 esegutato e delle stesse parti - con altro terreno fg. 64 mappale 993 esegutato e di proprietà delle stesse parti;

Terreno fg. 64, particella 993 (allegato n° 1.a.3)

- a NORD ed EST, con altri terreni fg. 64 mappale 372-377-87 non esecutate e di proprietà terza;
- a SUD, con strada comunale via San Zaccaria;
- a OVEST, con altro terreno fg. 64 mappale 995 esegutato e di proprietà delle stesse parti – con fabbricato mappale 631 non esegutato e di proprietà terza;

I confini del Lotto Unico risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari chiaramente indicati nelle planimetrie catastali (allegati n° 3.x) e nei grafici di rilievo (allegati n° 4.x).

ATTUALI PROPRIETARI – STATO DI COMPROPRIETÀ - TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE

- a) [immobile sub a)] - - C.F.:
 - quota di proprietà 1/1
- b) [immobile sub b)] - - C.F.:
 - quota di proprietà ½ in regime di comunione di beni
 - quota di proprietà ½ in regime di comunione di beni
- c) [immobile sub c)] - - C.F.:
 - quota di proprietà 1000/1000 in regime di comunione di beni
- d) [immobile sub d)] - - C.F.:
 - quota di proprietà 1000/1000 in regime di comunione di beni

Il Lotto Unico è pervenuto ai debitori

- a) [immobile sub a)] - Atto del 18/12/1970 Pubblico ufficiale BARELLA G. Sede SIANO (SA) Repertorio n° 6298 - UR Sede MERCATO SAN SEVERINO (SA) Registrazione n. 27 registrato in data 05/01/1971 - Voltura n° 1084 in atti dal 21/05/1986
- b) [immobile sub b)] – Atto del 23/10/1993 Pubblico ufficiale S.SERGIO Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n° 30503 - Voltura n. 13620.1/1993 in atti dal 13/02/1997
- c) [immobile sub c)] – Atto del 23/10/1993 Pubblico ufficiale S.SERGIO Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n° 30503 - Voltura n. 13620.1/1993 in atti dal 13/02/1997



dott. ing. Rosario Autuori



- 2145 d) **[immobile sub d])** – Atto del 23/10/1993 Pubblico ufficiale S.SERGIO Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n° 30503 - Voltura n. 13620.1/1993 in atti dal 13/02/1997

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

2145 Con riferimento alle **provenienze nel ventennio e ultraventennali** vi è congruenza tra quanto riportato in Certificazione notarile sostitutiva e quanto estratto a livello trascrittivo:

Foglio 64, Particella 637

- 2150 – **Allegato n° 5.c.1** - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Inguntivo del 06/08/2007 – Tribunale di Salerno, Rep. 1277/2007

- 2155 – **Allegato n° 5.c.2** - Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito – Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28700/11380

- 2160 **Allegato n° 5.c.3** - Compravendita – Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28700/11380

- 2165 – **Allegato n° 5.c.4** - Atto tra vivi – Notaio Campanella Stefano del 22/05/2018, rep. 28701/11381

- **Allegato n° 5.c.5** - Compravendita – Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28701/11381

- **Allegato n° 5.c.6** - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

Foglio 64, Particella 631

- **Allegato n° 5.d.1** - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

Foglio 64, Particella 993

- 2165 – **Allegato n° 5.e.1** - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

Foglio 64, Particella 995

Allegato n° 5.f.1 - Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili

Costi delle relative cancellazioni = € 588,00.

2170

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobili occupati dal sig. e dal figlio sig. per una parte relativa all'immobile fg. 64, p.lla 637 sub 5.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE

2175 Immobili privi di titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Campagna e per i quali occorre presentare richiesta di Condono Edilizio ex lege 326/2003 (per una parte) e richiesta di P.d.C. in sanatoria ex art. 32 del DPR 380/2003 (T.U. edilizia) – per la restante parte. **La richiesta di Condono Edilizio / P.d.C. in sanatoria andrà presentata entro il termine di 60 gg dall'assegnazione.** Il tutto con un costo presumibile di € 32.000,00 .



dott. ing. Rosario Autuori



2180

Immobili per i quali occorre procedere alla sistemazione catastale provvedendo a presentare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio una planimetria aggiornata corrispondente allo stato dei luoghi effettivo lievemente diverso da quello desumibile dalla planimetria in atti, con un costo stimato di € 500,00.

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Immobile privo di certificazione di abitabilità/agibilità.

2185

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA.

Stima del complesso effettuata	€ 95.000,00
A detrarre per le pratiche di Condono Edilizio e P.d.C. in sanatoria	- € 32.000,00
A detrarre per lo sgombero dei locali fg. 64, p.la 637, sub 5	- € 2.000,00
A detrarre per la Sistemazione Catastale	- € 500,00
Valorizzazione Finale Lotto Unico	€ 60.500,00

2190

In cifra tonda € 60.500,00 (sessantamila cinquecento /00)

2195

I beni staggiti, siti in Campagna (SA), identificati catastalmente come fg. 64, p.la 637, sub 5 unito a fg. 64, p.la 631, sub. 8 - costituiti da un negozio al PT, oltre ad un deposito al piano S1 fg. 64, p.la 631, sub 5, oltre a due terreni fg. 64 mappale 993 e 995, hanno un valore da porre a base d'asta **in cifra tonda pari ad € 60.500,00 (sessantamila cinquecento /00)**.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: € 60.500,00 (diconsi sessantamila cinquecento /00)

La richiesta di Condono Edilizio / P.d.C. in sanatoria andrà presentata entro il termine di 60 gg dall'assegnazione a cura del futuro acquirente.

2205

Quesito 17:

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

2210

All'atto del primo e del secondo accesso, ho provveduto a scattare numerose fotografie dell'esterno/interno degli immobili staggiti. Le stesse sono state riportate nell'**allegato n° 2.b** costituente la richiesta documentazione fotografica corredata con opportune didascalie; la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare.

2215

Il rilievo fotografico del Lotto Unico è stato realizzato con fotocamera Nikon Coolpix AW100 da 16 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale: 28-140mm;
- formato Sensore: CMOS 35 mm;
- mirino ottico con messa a fuoco automatica;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.



dott. ing. Rosario Autuori

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il rilievo metrico del Lotto Unico è stato da me eseguito congiuntamente con i collaboratori autorizzati.

La strumentazione utilizzata per il rilievo metrico è costituita da:

2220

- distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:
 - precisione di misura tipica: Errore Massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;

2225

- rullina metrica tradizionale: portata max 20 metri lineari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali; le planimetrie successivamente elaborate sono state redatte su apposito SW CAD in formato grafico digitale.

2230

L'elaborato fotografico si compone di 83 pagine ciascuna contenente n° 1 fotografia per pagina per complessive (con una pagina contenente tre fotografie) n° 85 fotografie.

Quesito 18:

2235

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

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, in data 14/05/2024, chiedevo proroga per 90 gg; la stessa mi veniva concessa on data 16/05/2024 (**allegato n° 8.k.**)

2240

Quesito 19:

2245

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

Nell'ambito della presente E.I. è stata già predisposta la nomina di una Custodia Giudiziale nella persona dell'avv. CAMAGGIO Renato (cell. 335/6753709) - PEC: avvrenatocamaggio@pec.ordineforense.salerno.it

2250

Resta inteso che mi terrò a completa disposizione del professionista già designato, al fine di consentire un corretto perfezionamento del presente procedimento esecutivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco Allegati all'Elaborato Peritale

2255

Per una migliore comprensibilità dell'elaborato peritale si rimanda ai seguenti allegati.

DAL FASCICOLO

A) Atti del G.E. e del CTU

- A.a) Decreto di nomina
- A.b) Giuramento telematico

2255

ASTE
GIUDIZIARIE®





dott. ing. Rosario Autuori



B) Atti dalla P.E.

- 2260 B.a) Atto di pignoramento notificato
B.b) Nota di trascrizione pignoramento
B.c) Istanza di vendita
B.d) Iscrizione a ruolo
B.e) Certificato notarile ventennale

2265 **DAL C.T.U.**

1) Documentazione Catastale relativa a tutti gli immobili così come indicati e/o richiamati nel "Verbale Pignoramento Immobili" del 25/07/2023, oggetto di incarico

- 2270 1.a) Fg. 64, P.lla 637 e 639
1.a.1) Elenco Immobili Fabbricati Fg. 64, P.lla 637
1.a.2) Elaborato Planimetrico Fg. 64, P.lla 637
1.a.3) Estratto Mappa Fg. 64
1.a.4) Visura Fg. 64, P.lla 637, Ente Urbano
1.a.5) Elenco Immobili Fabbricati Fg. 64, P.lla 639
1.a.6) Elaborato Planimetrico Fg. 64, P.lla 639

- 2275 1.b) Visura Fg. 64, P.lla 993
1.c) Visura Fg. 64, P.lla 995
1.d) Fg. 80, P.lla 63

- 2280 1.d.1) Visura Fg. 80, P.lla 63
1.d.2) Estratto Mappa Fg. 80

- 1.e) Fg. 80, P.lla 295-296
1.e.1) Visura Fg. 80, P.lla 296
1.e.2) Visura Fg. 80, P.lla 295

- 1.f) Fg. 64, P.lla 631

- 1.f.1) Elenco Immobili Fabbricati Fg. 64, P.lla 631
1.f.2) Elaborato Planimetrico Fg. 64, P.lla 631
1.f.3) Visura Fg. 64, P.lla 631, Sub 5
1.f.4) Visura Fg. 64, P.lla 631, Sub 8

Si allegano le ulteriori indagini catastali effettuate per riuscire a comprendere le consistenze immobiliari ricadenti nell'intorno del fabbricato fg. 64, mappale 637-631-639 e terreno circostante 997-995-993.

- 2290 1.g) Visure Ulteriori

- 1.g.1) Visura Fg. 64, P.lla 637, Sub 2 – Deposito C/2 di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 – bene personale)
1.g.2) Visura Fg. 64, P.lla 637, Sub 4 – Deposito C/2 di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 – bene personale)
1.g.3) Visura Fg. 64, P.lla 637, Sub 5 – Negozio C/1 di proprietà (proprietà 1/1)
1.g.4) Visura Fg. 64, P.lla 639, Sub 2 – Abitazione A/3 – 6,5 vani – S=171 m² - R.C. = €637,82 di proprietà (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 – bene personale)
1.g.5) Visura Fg. 64, P.lla 639, Sub 3 – Abitazione A/3 – 10,5 vani – S=171 m² - R.C. = €1.030,33 di proprietà - (proprietario 1/1) e (abitazione 1/1 – bene personale)
1.g.6) Visura Fg. 64, P.lla 997 Terreno di tipo Uliveto (51 m²) e Seminativo (1.443 m²) di proprietà (proprietà 1000/1000)

2) Viste aeree di inquadramento ed Elaborato Fotografico

- 2305 2.a) Vista Aerea d'assieme e Particolare
2.b) Elaborato Fotografico – Esterno/Interno Fabbricato e aree pertinenziali

3) Documentazione Catastale

- 2305 3.a) Estratto di Mappa Catastale – Comune di Campagna (SA), fg. 64, mappali C.T. 993 e 995 – Mappali NCEU 631 e 637
3.b) Estratto di Mappa Catastale – Comune di Campagna (SA), fg. 80, mappali C.T. 63 e 296

Beni

- 2310 3.c) Visura Catastale e Planimetria - Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 637, sub 5 – Negozio C/1, S=201 m²
3.d) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 637 – terreno Ente Urbano
3.e) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 993 – terreno
3.f) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 995 – terreno

Beni

- 2315 3.g) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 80, p.lla 63 – terreno
3.h) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 80, p.lla 296 – terreno

Beni in Regime di Comunione Legale dei Beni –

- 3.i) Visura Catastale, Planimetria, Elenco Immobili ed Elaborato Planimetrico Mappale – Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 631, sub 8, Negozio C/1
3.j) Visura Catastale, Planimetria, Elenco Immobili ed Elaborato Planimetrico Mappale – Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 631, sub 5, Deposito C/2

Beni Oggetto della Stima perché di Proprietà e/o rientranti sul Mappale

- 3.k) Visura Catastale e Planimetria - Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 637, sub 5 – Negozio C/1, S=201 m²
3.l) Visura Catastale e Planimetria - Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 631, sub 8 – Negozio C/1, S=18 m²
3.m) Visura Catastale e Planimetria - Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 631, sub 5 – Deposito C/2, S=67 m²
3.n) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 993 – terreno Uliveto S=1160 m²
3.o) Visura Catastale Comune di Campagna (SA), fg. 64, p.lla 995 – terreno Vigneto S=67 m²

4) Planimetrie Rilevate

- 2325 4.a) Stralcio Aerofotogrammetrico – mappali Comune di Campagna Fg. 64 e Fg. 80



dott. ing. Rosario Autuori



2330	4.b) Pianta Negozio PT – fg. 64, p.la 637 sub 5 e p.la 631 sub 8 - scala 1:100 4.c) Pianta Deposito S1 – fg. 64, p.la 631 sub 5 - scala 1:100
2335	5) Ispezioni Ipotecarie 5.a) 5.a.1) Elenco Sintetico delle Formalità 5.a.2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/1993 – R.P. 22980 R.G. 27744 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 30503 del 23/10/1993 - SOGGETTO ACQUIRENTE 5.a.3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/1994 – R.P. 9547 R.G. 12257 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 14534 del 06/05/1994 - SOGGETTO ACQUIRENTE 5.a.4) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/1996 – R.P. 13297 R.G. 16570 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 18766 del 08/07/1996 - COSTITUZIONE DI VINCOLO 2340 5.a.5) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/1999 – R.P. 6328 R.G. 8125 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 24896 del 08/03/1999 - COMPRAVENDITA - SOGGETTO VENDITORE 5.a.6) ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2004 – R.P. 7014 R.G. 46692 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 64774 del 06/10/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA 2345 5.a.7) ISCRIZIONE A FAVORE del 16/03/2007 – R.P. 3545 R.G. 14677 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO-III SEZ.CIVLE Repertorio 371/2006 del 07/12/2006 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - SOGGETTO CREDITORE 5.a.8) ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2007 – R.P. 11670 R.G. 43694 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 1277/2007 del 06/08/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - SOGGETTO DEBITORE 2350 5.a.9) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 – R.P. 28013 R.G. 39134 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE SALERNO - SEZ.DISTACCATA EBOLI Repertorio 2422/2008 del 18/07/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 5.a.10) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2018 – R.P. 16055 R.G. 20603 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO 5.a.11) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/05/2018 – R.P. 16056 R.G. 20604 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE 5.a.12) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2018 – R.P. 16057 R.G. 20605 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO 2360 5.a.13) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/05/2018 – R.P. 16058 R.G. 20606 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE 5.a.14) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2018 – R.P. 37785 R.G. 49270 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2530/2018 del 20/11/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI 2365 5.a.15) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2023 – R.P. 30166 R.G. 37437 - Pubblico ufficiale "UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO" Repertorio 5324 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 5.b) 5.b.1) Elenco Sintetico delle Formalità 5.b.2) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/1996 – R.P. 13297 R.G. 16570 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 18766 del 08/07/1996 - COSTITUZIONE DI VINCOLO 5.b.3) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/1999 – R.P. 6328 R.G. 8125 Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 24896 del 08/03/1999 5.b.4) ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2004 – R.P. 7014 R.G. 46692 - Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 64774 del 06/10/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA 2375 5.b.5) ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2006 – R.P. 14262 R.G. 51793 - Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 8735/100 del 07/03/2005 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 - SOGGETTO DEBITORE 5.b.6) ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2007 – R.P. 11670 R.G. 43694 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 1277/2007 del 06/08/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - SOGGETTO DEBITORE 2380 5.b.7) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 – R.P. 28013 R.G. 39134 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE SALERNO SEZ.DISTACCATA EBOLI Repertorio 2422/2008 del 18/07/2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 2385 5.b.8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2018 – R.P. 16055 R.G. 20603 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28700/11380 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO 5.b.9) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/05/2018 – R.P. 16057 R.G. 20605 - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 28701/11381 del 22/05/2018 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO 2390 5.b.10) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2018 – R.P. 37785 R.G. 49270 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2530/2018 del 20/11/2018 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI 5.b.11) TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2023 – R.P. 30166 R.G. 37437 - Pubblico ufficiale "UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO" Repertorio 5324 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Ispezioni per Immobile 5.c) Foglio 64, Particella 637 5.c.1) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Inguntivo del 06/08/2007 – Tribunale di Salerno, Rep. 1277/2007 5.c.2) Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito – Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28700/11380 5.c.3) Compravendita – Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28700/11380
2395	
2400	



dott. ing. Rosario Autuori



- | | |
|------|--|
| | 5.c.4) Atto tra vivi – Notaio Campanella Stefano del 22/05/2018, rep. 28701/11381
5.c.5) Compravendita – Notaio CAMPANELLA Stefano del 22/05/2018, rep. 28701/11381
5.c.6) Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili |
| 2405 | 5.d) Foglio 64, Particella 631
5.c.7) Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili |
| | 5.e) Foglio 64, Particella 993
5.e.1) Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili |
| | 5.f) Foglio 64, Particella 995
5.f.1) Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello del 25/07/2023 – Rep. 5324 – Verbale Pignoramento Immobili |
| 2410 | 6) Documentazione Progettuale di Riferimento
6.a) Richiesta di Condono Edilizio del 27/02/1975 prot. n° 2102 |
| | 7) Tabelle Superfici e Valutazione Immobili
7.a) Prezzi Medi dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate
7.b) Criteri di Calcolo Superficie Commerciale
7.c) Prospetto Generale Superfici Immobili – Stima Valore dell'Immobile e del Canone di Locazione |
| 2415 | 8) Documentazione Varia Inerente all'Incarico
8.a) Corrispondenza intercorsa con il Custode avv. CAMAGGIO del 26/11/2023. Note Preliminari 1.
8.b) Corrispondenza intercorsa con il Custode avv. CAMAGGIO del 05/12/2023. Note Preliminari 2 Errata corrige.
8.c) Convocazione accesso n° 1 per 28/12/2023
8.d) Comunicazione PEC del Custode avv. CAMAGGIO del 15/01/2024
8.e) Convocazione Accesso n° 2 del 16/03/2024
8.f) Verbali di accesso n° 1 del 28/12/2023 e n° 2 del 16/03/2024
8.g) Richiesta al Comune di Campagna del 27/11/2023 – Estratto atto di Matrimonio
8.h) Copia Certificato di Matrimonio –
8.i) Richiesta al Comune di Campagna del 27/11/2023 – Richiesta Copia Documentazione Tecnica inerente alle edificazioni degli immobili – Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica Terreni
8.j) Documentazione Consegnata dal Comune di Campagna in data 20/12/2023 in esito alla Richiesta di documentazione tecnica – Copia della Richiesta di Condono Edilizio del 27/02/1985 (da pag. 89-101)
8.k) Richiesta di Proroga del 14/05/2024 ed autorizzazione del 16/05/2024
8.l) Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni
8.m) Copia Atto Notar CAMPANELLA del 22/05/2018 rep. 28700
8.n) Copia Atto Notar CAMPANELLA del 22/05/2018 rep. 28701 |
| 2420 | 9) Relazione in Trasmessa alle Parti, ai Procuratori ed ai CTP – comprese le ricevute di Trasmissione e Ricezione |
| 2425 | 10) DVD-ROM |

Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

CONGREGAZIONE DELL'ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in Data Udienza 03/12/2024 h 10,45 già fissata dall'On.le G.E. per le modalità di vendita, ed a cui – su specifica richiesta del G.E. – potrò presenziare.

Con Osservanza

Salerno, 16 luglio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
2450