

**Bonaventura Taiani**  
Ingegnere

Via M. F. Naccarella 12, 84124 SALERNO  
pec: bonaventura.taiani@ordingsa.it

tel. - fax 089/797971 - tel. - fax 089/791538  
P.I. 03030080653

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell'Esecuzione**

**Dott.ssa Rosaria Morrone**

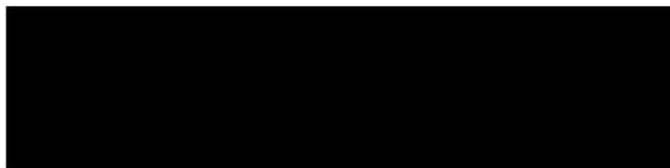
**RELAZIONE**

**Procedura Esecutiva R.E. n. 23/2020**

**per**

**Banca Monte Pruno Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino**

**contro**



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Salerno, li 12 Ottobre 2020**  
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**L'esperto**

**C.T.U. ing. Bonaventura Taiani**



## INDICE



I. Premessa .....	Pag. . 8
<b>CAPITOLO 1</b>	
<b><u>Svolgimento delle operazioni peritali</u></b> .....	Pag. . 11
<b>CAPITOLO 2 ..</b>	
<b><u>Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (Quesiti da 1-3)</u></b> .....	Pag. . 12
<b>2.1 - Documentazione versata in atti</b>	
<b>2.2 - Documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente</b>	
2.2.1 - Visure ipotecarie - formalità / note per immobile	
2.2.2 - Visure ipotecarie - formalità / note per soggetto	
2.2.3 - Visure ipotecarie - note per immobile	
2.2.4 - Visure ipotecarie - note per soggetto	
<b>CAPITOLO 3</b>	
<b><u>Identificazione dell'immobile con dati catastali - (Quesito n.4)</u></b> .....	Pag. . 18
<b>3.1 Identificazione Catastale</b>	
3.1.1 - a.1) Locale terraneo Civ. 22-20 - foglio 7, p.lla 2201, sub 2	
3.1.2 - a.2) Locale terraneo Civ. 18-16 - foglio 7, p.lla 2201, sub 3	
3.1.3 - a.3) Locale terraneo Civ. 14 - foglio 7, p.lla 2201, sub 4	
3.1.4 - a.4) Locale terraneo Civ. 12 - foglio 7, p.lla 2201, sub 5	
3.1.5 - b.1) Appartamento - foglio 7, p.lla 664, sub 38	
3.1.6 - b.2) Pertinenziale locale garage- foglio 7, p.lla 664, sub 48	
<b>3.2 Corrispondenza con i dati dell' Atto di Pignoramento</b>	
<b>CAPITOLO 4</b>	
<b><u>Provenienza dei beni - (Quesito n.5)</u></b> .....	Pag. . 20
<b>4.1 Provenienza degli immobili di cui al predetto punto a)</b>	
4.1.1 Costituzione in catasto	
4.1.2 Derivanti - Atti in virtù dei quale è stata acquisita la proprietà:	
<b>4.2 Provenienza degli immobili di cui al predetto punto b)</b>	
4.2.1 Derivanti - Atto in virtù del quale è stata acquisita la proprietà:	
<b>4.3 Trascrizioni e Iscrizioni</b>	
4.3.1 Ipoteche	
4.3.2 Trascrizioni	
<b>CAPITOLO 5</b>	
<b><u>Divisibilità dei beni - (Quesito n.6)</u></b> .....	Pag. . 22
<b>CAPITOLO 6</b>	
<b><u>Stato di possesso dei beni - (Quesito n. 7)</u></b> .....	Pag. . 23
<b>6.1 - Stato di possesso dei beni</b>	
6.1.1 - a.1) Locale terraneo Civ. 22-20 - foglio 7, p.lla 2201, sub 2	
6.1.2 - a.2) Locale terraneo Civ. 18-16 - foglio 7, p.lla 2201, sub 3	
6.1.3 - a.3) Locale terraneo Civ. 14 - foglio 7, p.lla 2201, sub 4	
6.1.4 - a.4) Locale terraneo Civ. 12 - foglio 7, p.lla 2201, sub 5	



- 6.1.5 - b.1) Appartamento - foglio 7, p.lla 664, sub 38  
6.1.6 - b.2) Pertinenziale locale garage - foglio 7, p.lla 664, sub 48

## CAPITOLO 7

**Canone di locazione - (Quesito n.8)** ..... Pag. 25

7.1 Valore di locazione mensile degli immobili facenti parte del corpo di fabbrica, comprendente il solo piano terra, nel complesso edilizio sito nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via Eroi di Nassirya

7.2 Valori di locazione mensile dell'appartamento e del pertinenziale garage nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via dott. Rosario Livatino 5 - p.lla 664 sub 38 e sub 48

## CAPITOLO 8

**Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (Quesito n.9)** ..... Pag. 26

8.1 debitori esecutati

## CAPITOLO 9

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. (Quesito n.10)** ..... Pag. 27

## CAPITOLO 10

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente - (Quesito n.11)** ..... Pag. 27

10.1 - Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

10.1.1 - Locali terranei - foglio 7, p.lla 2201, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5

10.1.2 - Appartamento - foglio 7, p.lla 664, sub 38; Pertinenziale locale garage - foglio 7, p.lla 664, sub 48.

10.2 - Costi per le relative cancellazioni

## CAPITOLO 11

**Visure Ipocatastali - (Quesito n.12)** ..... Pag. 30

11.1 - Visure ipocatastali

11.1.1 - Visure catastali

11.1.2 - Visure ipotecarie - Formalità / Note per immobile

11.1.3 - Visure ipotecarie - Formalità / Note per soggetto

11.1.4 - Ispezioni ipotecarie per immobile

11.1.5 - Ispezioni ipotecarie per soggetto

## CAPITOLO 12

**Liceità edilizia e coerenza catastale - (Quesito n.13)** ..... Pag. 31

12.1 - a) Locali terranei facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Pellezzano (SA), alla frazione Coperchia alla Via Eroi di Nassirya

12.2 - b) Consistenze immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via dott. Rosario Livatino

## CAPITOLO 13

**Determinazione del valore del bene - (Quesito n.14)** ..... Pag. 36

### **13.1 - Descrizione dei Beni Immobili**

13.1.1 - a) Locali terranei facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Pellezzano (SA), alla frazione Coperchia alla Via Eroi di Nassirya

13.1.2 - b) Consistenze immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via dott. Rosario Livatino

### **13.2 - Determinazione del valore di mercato**

13.2.1 - Criterio di stima

13.2.2 - Valore di mercato dei Locali terranei facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Pellezzano(SA), alla frazione Coperchia alla Via Eroi di Nassirya

13.2.2.1 - Computo per il ripristino dello stato dei luoghi nel locale ai civici 22, 20 p.lla 2201 sub 2

13.2.2.2 - Computo per il ripristino dello stato dei luoghi nel locale al civico 14, p.lla 2201 sub 4

13.2.2.3 - Accollo di un mutuo acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena dalla società venditrice AMICOST

13.2.2 a - Valore di mercato del locale ai civici 22-20, p.lla 2201 sub 2

13.2.2 b - Valore di mercato del locale ai civici 18-16, p.lla 2201 sub 3

13.2.2 c - Valore di mercato del locale al civico 14, p.lla 2201 sub 4

13.2.2 d - Valore di mercato del locale locale al civico 12, p.lla 2201 sub 5

13.2.3 - Valori di mercato del diritto di superficie per l'appartamento e per il pertinenziale garage, nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via dott. Rosario Livatino 5 - p.lla 664 sub 38 e sub 48

13.2.3 a - Valore del diritto di superficie dell'appartamento in via dott. Rosario Livatino,5 - fg. 7 p.lla 664 sub 38

13.2.3 a 1 - Reddito annuo ritraibile dal superficiario

13.2.3 a 2 - Numero di anni di durata residua del diritto di superficie "n"

13.2.3 a 3 - Saggio commerciale "r"

13.2.3 a 4 - Valore del diritto del superficiario per l'appartamento

13.2.3 b - Valore del diritto di superficie per la cantinola-garage via dott. Rosario Livatino,5 - fg. 7 p.lla 664 sub 48

13.2.3 b 1 - Reddito annuo ritraibile dal superficiario

13.2.3 b 2 - Numero di anni di durata residua del diritto di superficie "n"

13.2.3 b 3 - Saggio commerciale "r"

13.2.3 b 4 - Valore del diritto del superficiario per il garage

13.2.3 c - LOTTO 5 - Valore del diritto di superficie per l'appartamento e per la cantinola-garage, via dott. Rosario Livatino,5 - fg. 7 p.lla 664 sub 38 e sub 48

## **CAPITOLO 14**

Stima accessoria - (Quesito n.15) ..... Pag. . 44

## **CAPITOLO 15**

Sintesi - (Quesito n.16) ..... Pag. . 44

## **CAPITOLO 16**

Rilievo fotografico - (Quesito n.17) ..... Pag. . 45

**CONCLUSIONI** ..... Pag. . 45

## ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1:** Accettazione dell'incarico di *esperto stimatore* del compendio pignorato in data 18/04/20, nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n°23/2020.
- Allegato n° 2:** Verbale di accettazione di incarico di stima depositato il 27/05/20.
- Allegato n° 3:** Istanza all'UTC Comune di Pellezzano del 27/04/20.
- 3.1:** Invio documentazione dal Comune di Pellezzano in data 04/05/20.
  - 3a:** Convenzione per costituzione di diritto di superficie del 17/01/85.
  - 3b:** Concessione Edilizia n°9/86 del 16/04/86.
  - 3c:** Concessione Edilizia in variante n°24/88 del 28/11/88 e stralcio del progetto.
  - 3d:** Abitabilità prot. 10185 del 22/11/89.
  - 3e:** Stralcio del Piano Particolareggiato Del D.C. n°21-09.
  - 3f:** P.d.C. n°12 del 01/04/09.
  - 3g:** Convenzione Urbanistica rep. 36452 racc.15356 del 09/09/2009.
  - 3h:** P.d.C. n°52 del 31/07/12 (sottotetti).
  - 3i:** P.d.C. n°65 del 23/10/12 e stralcio del progetto.
  - 3l:** Trasferimento in esecuzione di convenzione urbanistica (Atto cessione aree) rep. 4121 racc.3750 del 02/10/2019.
  - 3m:** Agibilità prot. 12325/2016 del 05/09/2016.
- Allegato n° 4:** Istanza alla Regione Campania del 03/06/20.
- 4.1:** Riscontro della Regione Campania in data 08/06/20.
- Allegato n° 5:** Comunicazioni al creditore procedente del 04/06/20.
- Allegato n° 6:** Convocazione del creditore procedente per l'accesso del 16/06/20.
- Allegato n° 7:** Convocazione del debitore esecutato per l'accesso del 16/06/20.
- Allegato n° 8:** Richiesta al creditore dell' anticipo in data 24/06/20.
- 8.1:** Sollecito per l' anticipo in data 20/07/20.
- Allegato n° 9:** Verbali di sopralluogo del 06/07/2020 e 07/07/2020.
- 9a:** Atto di Assegnazione da Società Cooperativa Edilizia in data 20/07/1989.
  - 9b:** Contratto di vendita rep n. 40540 racc. 18291 del 22/07/2013.
  - 9c:** Contratto di vendita rep n. 41852 racc. 19262 del 02/03/2015.
  - 9d:** Dichiarazione di Conformità n°37/08 del 21/08/2012.
  - 9e:** Attestato di Certificazione Energetica p.lla 2201 sub2.
  - 9f:** Attestato di Certificazione Energetica p.lla 2201 sub3.
  - 9g:** Attestato di Certificazione Energetica p.lla 2201 sub4.
  - 9h:** Attestato di Certificazione Energetica p.lla 2201 sub5.
  - 9i:** Contratto di locazione del 09/12/16.
  - 9l:** Richiesta integrazione della documentazione del 11/07/20.
- Allegato** : *Planimetrie catastali.*
- 10a:** Planimetria fog 7, p.lla 664, sub 38.
  - 10b:** Planimetria fog 7, p.lla 664, sub 48.
  - 10c:** Planimetria fog 7, p.lla 2201, sub 2.
  - 10d:** Planimetria fog 7, p.lla 2201, sub 3.
  - 10e:** Planimetria fog 7, p.lla 2201, sub 4.
  - 10f:** Planimetria fog 7, p.lla 2201, sub 5.
- Allegato** : *Visure catastali.*
- 11a:** Visura storica per soggetto [REDACTED]
  - 11b:** Visura storica per soggetto [REDACTED]

- 11c : Visura storica per soggetto [REDACTED]
- 11d : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 664, sub 38.
- 11e : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 664, sub 48.
- 11f : Visura per immobile fog 7, p.lla 2201, sub 2.
- 11g : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 2201, sub 2.
- 11h : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 2201, sub 3.
- 11i : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 2201, sub 4.
- 11l : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 2201, sub 5.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegato** : *Visure ipotecarie - Formalità / Note per immobile.*

- 12a : Reg. gen. n. 4622 - Reg. part. n. 392 del 31/01/13 Atto notarile pubblico - Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota - per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 23/01/2013 - n. repertorio 40042/17893 - P.lla 2201 sub 2.
- 12b : Reg. gen. n. 26851 - Reg. part. n. 22249 del 24/07/2013 Atto notarile pubblico - Compravendita per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 22/07/2013 - n. repertorio 40540/18291- P.lla 2201 subb 2,3,5.
- 12c : Reg. gen. n. 9152 - Reg. part. n. 7676 del 18/03/2015 Atto notarile pubblico - Compravendita per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 02/03/2015 - n. repertorio 41852/19262- P.lla 2201 sub 4.

**Allegato** : *Visure ipotecarie - Formalità / Note per soggetto.*

- 12d : Reg. gen. n. 21770 - Reg. part. n. 17243 del 05/08/1989 - Assegnazione a socio di cooperativa.
- 12e : Reg. gen. n. 26851 - Reg. part. n. 22249 del 24/07/2013 Atto notarile pubblico - Compravendita per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 22/07/2013 - n. repertorio 40540/18291.
- 12f : Reg. gen. n. 9152 - Reg. part. n. 7676 del 18/03/2015 Atto notarile pubblico - Compravendita per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 02/03/2015 - n. repertorio 41852/19262.
- 12g : Reg. gen. n. 15086 - Reg. part. n. 1702 del 16/04/2018 Atto notarile pubblico per notaio Lambiase Valeria del 13/04/2018 - n. repertorio 130/108 - Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- 12h : Reg. gen. n. 5045 - Reg. part. n. 4005 del 10/02/2020 Atto giudiziario del 08/01/2020 - n. repertorio 52/2020 - Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

**Allegato** : *Ispezioni ipotecarie per immobile.*

- 12i : fog 7, p.lla 664, sub 38.
- 12l : fog 7, p.lla 664, sub 48.
- 12m : fog 7, p.lla 2201, sub 2.
- 12n : fog 7, p.lla 2201, sub 3.
- 12o : fog 7, p.lla 2201, sub 4.
- 12p : fog 7, p.lla 2201, sub 5.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegato** : *Ispezioni ipotecarie per soggetto.*

- 12q : [REDACTED]
- 12r : [REDACTED]
- 12s : [REDACTED]

**Allegato** : *Sovrapposizioni delle planimetrie catastali sul progetto di cui al P.d.C. 65/2012 .*

- 13a : fog 7, p.lla 2201, sub 2; Civ. 22 - 20
- 13b : fog 7, p.lla 2201, sub 3; Civ. 18 - 16
- 13c : fog 7, p.lla 2201, sub 4; Civ. 14
- 13d : fog 7, p.lla 2201, sub 5; Civ. 12

**Allegato** : *Sovrapposizioni dello stato attuale sul progetto di cui al P.d.C. 65/2012 .*

- 14a : Civ. 22 - 20
- 14b : Civ. 18 - 16
- 14c : Civ. 14
- 14d : Civ. 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegato** : *Sovrapposizioni dello stato attuale sulle planimetrie catastali.*

- 15a : fog 7, p.lla 2201, sub 2; Civ. 22 - 20
- 15b : fog 7, p.lla 2201, sub 3; Civ. 18 - 16
- 15c : fog 7, p.lla 2201, sub 4; Civ. 14



15d : fog 7, p.lla 2201, sub 5; Civ. 12

**Allegato** : *Planimetrie dello stato di fatto dei locali terranei in via Eroi di Nassirya fog 7, p.lla 2201*

16a : Pianta fog 7, p.lla 2201, sub 2; Civ. 22 – 20

16b : Pianta fog 7, p.lla 2201, sub 3; Civ. 18 – 16

16c : Pianta fog 7, p.lla 2201, sub 4; Civ. 14

16d : Pianta fog 7, p.lla 2201, sub 5; Civ. 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegato** : *Planimetrie dello stato di fatto dei locali terranei in via Eroi di Nassirya fog 7, p.lla 2201 -  
Superfici Commerciali*

16a.1 : Pianta fog 7, p.lla 2201, sub 2; Civ. 22 – 20 – Superfici Commerciali

16b.2 : Pianta fog 7, p.lla 2201, sub 3; Civ. 18 – 16 – Superfici Commerciali

16c.3 : Pianta fog 7, p.lla 2201, sub 4; Civ. 14 – Superfici Commerciali

16d.4 : Pianta fog 7, p.lla 2201, sub 5; Civ. 12 – Superfici Commerciali

**Allegato** : *Planimetrie dello stato di fatto degli immobili in via dott. Rosario Livatino fog 7, p.lla 664*

17a : Pianta appartamento fog 7, p.lla 664, sub 38

17b : Pianta cantinola garage fog 7, p.lla 664, sub 48

**Allegato** : *Planimetrie dello stato di fatto degli immobili in via dott. Rosario Livatino fog 7, p.lla 664-  
Superfici Commerciali*

17a.1 : Pianta appartamento fog 7, p.lla 664, sub 38 – Superfici Commerciali

17b.2 : Pianta cantinola garage fog 7, p.lla 664, sub 48 – Superfici Commerciali

**Allegato** : *Rilievo fotografico di dettaglio.*

18.1: Esterni fog 7, p.lla 2201

18a : Locale Civ. 22 – 20; fog 7, p.lla 2201, sub 2.

18b : Locale Civ. 18 – 16; fog 7, p.lla 2201, sub 3.

18c : Locale Civ. 14; fog 7, p.lla 2201, sub 4.

18d : Locale Civ. 12; fog 7, p.lla 2201, sub 5.

18.2: Esterni fog 7, p.lla 664

18e : Appartamento fog 7, p.lla 664, sub 38.

18f : Cantinola garage fog 7, p.lla 664, sub 48.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegato n°19:** Versione diretta a fini pubblicitari.

**Allegato n°20:** Riepilogo o descrizione finale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



III.mo Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Rosaria Morrone  
Tribunale di Salerno  
III Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Relazione tecnica del C.T.U. di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n°23/2020 promossa da Banca Monte Pruno Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino in danno di 1)**

**PREMESSO**

- che in data 28/03/2020 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Rosaria de Lucia, vista l'istanza di vendita depositata in data 7.2.2020, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, 2° comma, c.p.c. in data 4.3.2020, letto l'art. 569 c.p.c., letto l'art. 600 c.p.c., ha fissato la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità di vendita, per l'udienza del 10.12.2020;
- che il G.E. ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Bonaventura Taiani;
- che il G.E., in conformità al Protocollo Operativo per il settore immobiliare adottato dall'Ufficio in data 18.3.2020, a seguito dell'adozione della normativa emergenziale in materia di misure urgenti per la prevenzione del contagio da COVID 19, ha disposto che il sottoscritto esperto stimatore proceda all'accettazione dell'incarico nel termine di giorni 10 (dieci) decorrenti dal 15.4.2020, esclusivamente con modalità telematica, e che dal 30.6.2020 in poi, salvo diverso ordine, l'esperto stimatore potrà svolgere i sopralluoghi presso i beni staggiti e gli Uffici pubblici;
- che, previ contatti telefonici con la Cancelleria Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari, con PEC in data 18/04/2020, il sottoscritto ha accettato l'incarico quale esperto stimatore del compendio pignorato di cui alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.E. n°23/2020 (cfr. Allegato n°01)
- che in data 27/05/2020 è stato depositato il Verbale di accettazione di incarico di stima, con il giuramento di rito, sottoscritto dall'Esperto Stimatore ing. Bonaventura Taiani e dal Cancelliere Assistente Giudiziario Patrizia Arpino, (cfr. Allegato n°02); con il citato verbale sono stati sottoposti all'attenzione dell'esperto i seguenti quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione:

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

agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;  
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

**4.** identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutiva gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;

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

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

**7.** dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla 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 eventuale in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

**10.** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

**11.** riferisca sull'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di

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

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

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

**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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici, non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

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

**16.** corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed 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 cinque), 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 ed 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

**17.** estraiga 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.

**18.** contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di 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 sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

**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.

L'esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - e a quest'ultimo anche se non costituito - e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice dell'esecuzione, altresì, l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

## **CAPITOLO 1**

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

Segue un elenco, in ordine cronologico, delle attività condotte dallo scrivente:

- 1) Accettazione in data 18/04/20 dell'incarico di esperto stimatore del compendio pignorato (cfr. Allegato n°1).
- 2) Giuramento di rito con sottoscrizione del "Verbale di accettazione di incarico di stima" depositato in data 27/05/20 (cfr. Allegato n°2).
- 3) Istanza del 27/04/20 all'UTC del Comune di Pellezzano per l'acquisizione della documentazione (cfr. Allegato n°3).
- 4) Riscontro in data 04/05/20 dell'UTC del Comune di Pellezzano (cfr. Allegato n°3.1) con l'invio al sottoscritto della documentazione (cfr. Allegato nn.3a ...3m).
- 5) Estrazione in data 14/05/20 delle planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (cfr. Allegato nn.10a ...10f).
- 6) Estrazione in data 22/05/20 delle visure catastali per immobile, storiche per immobile e storiche per soggetto delle unità immobiliari pignorate (cfr. Allegato nn.11a ...11f).

- 7) Estrazione in data 28/05/20 e 18/06/20 delle visure ipotecarie, formalità e note per immobile e per soggetto; ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (cfr. Allegato nn.12a ...12s).
- 8) Istanza del 03/06/20 alla Giunta Regionale della Campania - Direzione generale per le politiche agricole, alimentari e forestali per la richiesta di esistenza o meno di gravami sulle unità immobiliari del compendio immobiliare pignorato (cfr. Allegato n°4).
- 9) Riscontro in data 08/06/20 della Giunta Regionale della Campania - Direzione generale per le politiche agricole, alimentari e forestali (cfr. Allegato n°4.1).
- 10) Comunicazioni in data 04/06/20 al legale del creditore precedente per: a) accettazione incarico di stima, b) richiesta anticipo, c) richiesta riscontro "tour virtuale" (cfr. Allegato n°5).
- 11) Convocazione del creditore precedente per l'accesso ai luoghi, inviata il 16/06/20 (cfr. Allegato n°6).
- 12) Convocazione dei debitori eseguiti per l'accesso ai luoghi, inviata il 16/06/20 (cfr. Allegato n°7).
- 13) Richiesta dell'acconto, in data 24/06/20, al creditore precedente (cfr. Allegato n°8).
- 14) Sollecito per l'acconto, in data 20/07/20, al creditore precedente (cfr. Allegato n°8.1).
- 15) Sopralluoghi in data 06/07/20 e 07/07/20 (cfr. Allegato n°9) e consegna di documentazione da parte dei debitori eseguiti (cfr. Allegato nn.9a ...9i).
- 16) Richiesta in data 11/07/20 ai debitori eseguiti di documentazione integrativa (cfr. Allegato n°9l).
- 17) Sollecito in data 07/08/20 ai debitori eseguiti per l'invio della documentazione integrativa (cfr. Allegato n°9m).

## CAPITOLO 2

### Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (Quesiti da 1-3)

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

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

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

#### **2.1 - Documentazione versata in atti**

Dall'esame della documentazione versata in atti, emerge che:

- con “**Atto di Pignoramento Immobiliare ex art. 555 C.P.C.** ” dell’avv. Romano Ciccone, per la Banca Monte Pruno Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino (creditore procedente), avendo premesso che con contratto fondiario stipulato per atto del Notaio Valeria Lambiase di Pellezzano (Sa) in data 13.04.2018 – rep. n.130, racc. n. 108 – rilasciato in forma esecutiva con formula apposta in data 30.04.2018, il creditore procedente ha concesso a) alla [redacted] quale parte mutuataria e datrice di ipoteca con sede in Pellezzano (SA), alla Via Eroi di Nassirya n. 22 c.f. 04331070658; b) al [redacted] quale parte mutuataria, datrice di ipoteca e fidejubente; c) al sig. [redacted] quale parte fidejubente e datrice di ipoteca; d) alla sig.ra [redacted] quale parte fidejubente e datrice di ipoteca; e) alla sig.ra [redacted] quale parte fidejubente, un mutuo ipotecario di € 290.000,00; che per inadempimento imputabile ai debitori è stato risolto l’anzidetto contratto ed è stato notificato l’atto di precetto; con il quale il creditore procedente ha intimato alla sig.ra [redacted] la corresponsione di € 291.930,52, ciascuna nella propria qualità, avendo inoltre ritenuto che tale precetto non ha sortito effetto, con l’atto di pignoramento di cui al presente punto, a norma dell’art. 555 c.p.c sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti diritti immobiliari, sui quali è stata concessa ipoteca:

a) con riferimento a [redacted] piena proprietà:

a.1. locale terraneo identificato nel catasto fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa) al foglio 7 part. 2201 sub 2 mq 46 piano TE categoria C1 classe 8 rendita € 1.323,27 - Via Eroi di Nassirya in Pellezzano (Sa) frazione Coperchia.

a.2. locale terraneo identificato nel catasto fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa) al foglio 7 part. 2201 sub 3 mq 35 piano TE categoria C1 classe 8 rendita € 1.006,83 - Via Eroi di Nassirya in Pellezzano (Sa) frazione Coperchia.

a.3. locale terraneo identificato nel catasto fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa) al foglio 7 part. 2201 sub 4 mq 47 piano TE categoria C1 classe 8 rendita € 1.352,03 - Via Eroi di Nassirya in Pellezzano (Sa) frazione Coperchia.

a.4. locale terraneo identificato nel catasto fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa) al foglio 7 part. 2201 sub 5 mq 62 piano TE categoria C1 classe 8 rendita € 1.783,53 - Via Eroi di Nassirya in Pellezzano (Sa) frazione Coperchia.

b) con riferimento ai coniugi Sig.ri [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni ½ ciascuno in Proprietà Superficiaria:

b.1. appartamento identificato nel catasto fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa) al foglio 7 part. 664 sub 38 piano 04-05 vani 07 categoria A2 superficie catastale totale mq 139, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 131 rendita catastale € 451,90 - Via dott. Rosario Livatino in Pellezzano (Sa) frazione Coperchia.

b.2. locale cantina/garage identificato nel catasto fabbricati del Comune di Pellezzano (Sa) al foglio 7 part. 664 sub 48 piano S1 mq 20 categoria C6, rendita catastale € 43,38 - Via dott. Rosario Livatino in Pellezzano (Sa) frazione Coperchia.

## 2.2 - Documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente, emerge quanto segue:

### 2.2.1 - Visure ipotecarie – formalità / note per immobile

\* Reg. gen. n. 4622 - Reg. part. n. 392 del 31/01/13 Atto notarile pubblico - *Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota* - per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 23/01/2013 – n. repertorio 40042/17893 (cfr. Allegato n°12a); a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED] relativa a 22 unità negoziali tra cui le seguenti:

- Unità negoziale n.1 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 2, consistenza 42 mq - Capitale € 88.500,00; Ipoteca € 177.000,00;
- Unità negoziale n.2 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 3, consistenza 35 mq - Capitale € 70.500,00; Ipoteca € 141.000,00;
- Unità negoziale n.3 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 4, consistenza 31 mq - Capitale € 63.000,00; Ipoteca € 126.000,00;
- Unità negoziale n.4 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 5, consistenza 55 mq - Capitale € 93.000,00; Ipoteca € 186.000,00;

\* Reg. gen. n. 26851 - Reg. part. n. 22249 del 24/07/2013 Atto notarile pubblico - *Compravendita* per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 22/07/2013 – n. repertorio 40540/18291– P.lla 2201 subb 2,3,5 (cfr. Allegato n°12b); a favore [REDACTED] relativa a n.1 unità negoziale formata dai 3 immobili seguenti:

- Immobile n.1 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 2, consistenza 46 mq;
- Immobile n.2 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 3, consistenza 35 mq;
- Immobile n.3 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 5, consistenza 62 mq;

\* Reg. gen. n. 9152 - Reg. part. n. 7676 del 18/03/2015 Atto notarile pubblico - *Compravendita* per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 02/03/2015 – n. repertorio 41852/19262 – P.lla 2201 sub 4 (cfr. Allegato n°12c); a favore [REDACTED] acquirente) contro [REDACTED] venditore) relativa a n.1 unità negoziale formata dall'immobile seguente:

- Immobile n.1 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 4, consistenza 47 mq;

### 2.2.2 - Visure ipotecarie – formalità / note per soggetto

\* Reg. gen. n. 21770 - Reg. part. n. 17243 del 05/08/1989 - *Assegnazione a socio di cooperativa* (cfr. Allegato n°12d); a favore [REDACTED] coniugato in comunione legale contro [REDACTED] relativa all'immobile seguente:

- appartamento in Pellezzano, frazione Coperchia facente parte del fabbricato "B" ubicato al quarto piano, distinto al numero interno 8, composto da quattro vani ed accessori, tra cui un ripostiglio al quinto piano e una cantinola-garage al piano seminterrato, riportato nel N.C.E.U. alla partita 1782, fog. 7 n.664 sub38 e n. 664 sub 48.

\* Reg. gen. n. 26851 - Reg. part. n. 22249 del 24/07/2013 Atto notarile pubblico - *Compravendita* per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 22/07/2013 - n. repertorio 40540/18291- P.IIa 2201 subb 2,3,5 (cfr. Allegato n°12e - 12b); a favore [REDACTED] (acquirente) contro [REDACTED] (venditore).

\* Reg. gen. n. 9152 - Reg. part. n. 7676 del 18/03/2015 Atto notarile pubblico - *Compravendita* per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 02/03/2015 - n. repertorio 41852/19262 - P.IIa 2201 sub 4 (cfr. Allegato n°12f - 12c); a favore [REDACTED] (acquirente) contro [REDACTED] (venditore).

\* Reg. gen. n. 15086 - Reg. part. n. 1702 del 16/04/2018 Atto notarile pubblico per notaio Lambiase Valeria del 13/04/2018 - n. repertorio 130/108 - *Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario* (cfr. Allegato n°12g); a favore del creditore ipotecario BANCA MONTE PRUNO - CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO, SOCIETA' COOPERATIVA contro 1) debitore ipotecario [REDACTED] terzo datore di ipoteca [REDACTED] 3) terzo datore di ipoteca [REDACTED] relativa alle seguenti 2 unità negoziali:

- Unità negoziale n.1 formata da quattro immobili:

- Immobile n.1 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.IIa 2201 sub 2, consistenza 46 mq;
- Immobile n.2 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.IIa 2201 sub 3, consistenza 35 mq;
- Immobile n.3 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.IIa 2201 sub 4, consistenza 47 mq;
- Immobile n.4 in Pellezzano, Piazza Caduti di Nassirya, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.IIa 2201 sub 5, consistenza 62 mq;

- Unità negoziale n.2 formata da due immobili:

- Immobile n.1 in Pellezzano, Via dott. Rosario Livatino, 4-5 piano, abitazione, in catasto fabbricati al fog. 7 p.IIa 664 sub 38, consistenza 7 vani;
- Immobile n.2 in Pellezzano, Via dott. Rosario Livatino, piano S1 autorimesse, in catasto fabbricati al fog. 7 p.IIa 664 sub 48, consistenza 20 mq;

\* Reg. gen. n. 5045 - Reg. part. n. 4005 del 10/02/2020 Atto giudiziario del 08/01/2020 - n. repertorio 52/2020 - *Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili* (cfr. Allegato n°12h); a favore della BANCA MONTE PRUNO - CREDITO COOPERATIVO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di *PROPRIETA'* per la quota 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di *PROPRIETA' SUPERFICIARIA* per la quota 1/1 contro 1) [REDACTED] (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di *PROPRIETA'* per la quota 1/1); 2) [REDACTED] (relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di *PROPRIETA' SUPERFICIARIA* per la quota 1/2, in regime di comunione legale); 3) [REDACTED] (relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di *PROPRIETA' SUPERFICIARIA* per la quota 1/2, in regime di comunione legale); riguardante le seguenti 2 unità negoziali:

- Unità negoziale n.1 formata da quattro immobili:

- Immobile n.1 in Pellezzano, Via Eroi di Nassirya, frazione Coperchia, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.la 2201 sub 2, consistenza 46 mq;
- Immobile n.2 in Pellezzano, Via Eroi di Nassirya, frazione Coperchia, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.la 2201 sub 3, consistenza 35 mq;
- Immobile n.3 in Pellezzano, Via Eroi di Nassirya, frazione Coperchia, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.la 2201 sub 4, consistenza 47 mq;
- Immobile n.4 in Pellezzano, Via Eroi di Nassirya, frazione Coperchia, negozi e botteghe, in catasto fabbricati al fog. 7 p.la 2201 sub 5, consistenza 62 mq;
- Unità negoziale n.2 formata da due immobili:
  - Immobile n.1 in Pellezzano, Via dott. Rosario Livatino, frazione Coperchia, 4-5 piano, abitazione, in catasto fabbricati al fog. 7 p.la 664 sub 38, consistenza 7 vani;
  - Immobile n.2 in Pellezzano, Via dott. Rosario Livatino, frazione Coperchia, piano S1 autorimesse, in catasto fabbricati al fog. 7 p.la 664 sub 48, consistenza 20 mq;

#### 2.2.3 - Visure ipotecarie – note per immobile

- Immobili in Pellezzano, Via dott. Rosario Livatino, frazione Coperchia,
  - Abitazione in catasto fabbricati al **fog. 7 p.la 664 sub 38** (cfr. Allegato n°12i);
  - Cantinola garage, in catasto fabbricati al **fog. 7 p.la 664 sub 48** (cfr. Allegato n°12l);

#### Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 16/04/2018- Reg. Part. 1702 Reg. Gen. 15086 – Pubblico ufficiale LAMBIASE VALERIA Rep. 130/108 del 13/04/2018 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2020- Reg. Part. 4005 Reg. Gen. 5045 – Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Rep. 52/2020 del 08/01/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- Immobili in Pellezzano, Via Eroi di Nassirya, frazione Coperchia,
  - Negozio in catasto fabbricati al **fog. 7 p.la 2201 sub 2** (cfr. Allegato n°12m);
  - Negozio in catasto fabbricati al **fog. 7 p.la 2201 sub 3** (cfr. Allegato n°12n);
  - Negozio in catasto fabbricati al **fog. 7 p.la 2201 sub 5** (cfr. Allegato n°12p);

#### Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 31/01/2013- Reg. Part. 392 Reg. Gen. 4622 – Pubblico ufficiale FRAUENFELDER BRUNO Rep. 40042/17893 del 23/01/2013 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA – Formalità di riferimento: iscrizione n.4397 del 2009.
2. TRASCRIZIONE del 24/07/2013- Reg. Part. 22249 Reg. Gen. 26851 – Pubblico ufficiale FRAUENFELDER BRUNO Rep. 40540/18291 del 22/07/2013 – ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA.
3. ISCRIZIONE del 16/04/2018- Reg. Part. 1702 Reg. Gen. 15086 – Pubblico ufficiale LAMBIASE VALERIA Rep. 130/108 del 13/04/2018 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
4. TRASCRIZIONE del 10/02/2020- Reg. Part. 4005 Reg. Gen. 5045 – Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Rep. 52/2020 del 08/01/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- Immobile in Pellezzano, Via Eroi di Nassirya, frazione Coperchia,
  - Negozio in catasto fabbricati al **fog. 7 p.la 2201 sub 4** (cfr. Allegato n°12o);

#### Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 31/01/2013- Reg. Part. 392 Reg. Gen. 4622 – Pubblico ufficiale FRAUENFELDER BRUNO Rep. 40042/17893 del 23/01/2013 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA – Formalità di riferimento: iscrizione n.4397 del 2009.
2. TRASCRIZIONE del 18/03/2015- Reg. Part. 7676 Reg. Gen. 9152 – Pubblico ufficiale FRAUENFELDER BRUNO Rep. 41852/19262 del 02/03/2015 – ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA.
3. ISCRIZIONE del 16/04/2018- Reg. Part. 1702 Reg. Gen. 15086 – Pubblico ufficiale LAMBIASE VALERIA Rep. 130/108 del 13/04/2018 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
4. TRASCRIZIONE del 10/02/2020- Reg. Part. 4005 Reg. Gen. 5045 – Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Rep. 52/2020 del 08/01/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### 2.2.4 - Visure ipotecarie – note per soggetto

- [REDACTED] cfr. Allegato n°12q); ,

##### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/1989- Reg. Part. 17243 Reg. Gen. 21770 – ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/1995- Reg. Part. 23762 Reg. Gen. 29764 – Pubblico ufficiale ROSA TROLANO Rep. 36941 del 27/10/1995 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Soggetto acquirente.
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2016- Reg. Part. 24477 Reg. Gen. 31375 – Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Rep. 1229/1096 del 27/07/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Soggetto venditore.
4. ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2018- Reg. Part. 1702 Reg. Gen. 15086 – Pubblico ufficiale LAMBIASE VALERIA Rep. 130/108 del 13/04/2018 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in Pellezzano (SA) – Soggetto terzo datore d'ipoteca.
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2020- Reg. Part. 4005 Reg. Gen. 5045 – Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Rep. 52/2020 del 08/01/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Pellezzano (SA).

- [REDACTED] cfr. Allegato n°12r); ,

##### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/2007- Reg. Part. 26553 Reg. Gen. 43319 – Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Rep. 64947/19504 del 19/07/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in Pellezzano (SA) – Soggetto acquirente.
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2016- Reg. Part. 24477 Reg. Gen. 31375 – Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Rep. 1229/1096 del 27/07/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in Pellezzano (SA) – Soggetto venditore.
3. ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2018- Reg. Part. 1702 Reg. Gen. 15086 – Pubblico ufficiale LAMBIASE VALERIA Rep. 130/108 del 13/04/2018 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in Pellezzano (SA) – Soggetto terzo datore d'ipoteca.
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2020- Reg. Part. 4005 Reg. Gen. 5045 – Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Rep. 52/2020 del 08/01/2020 –

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in Pellezzano (SA).

- [REDACTED] (cfr. Allegato n°12 s);  
Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/07/2013- Reg. Part. 22249 Reg. Gen. 26851 – Pubblico ufficiale FRAUENFELDER BRUNO Rep. 40540/18291 del 22/07/2013 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in Pellezzano (SA) – Soggetto acquirente.
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2015- Reg. Part. 7676 Reg. Gen. 9152 – Pubblico ufficiale FRAUENFELDER BRUNO Rep. 41852/19262 del 02/03/2015 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in Pellezzano (SA) – Soggetto acquirente.
3. ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2018- Reg. Part. 1702 Reg. Gen. 15086 – Pubblico ufficiale LAMBIASE VALERIA Rep. 130/108 del 13/04/2018 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in Pellezzano (SA) – Soggetto debitore
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2020- Reg. Part. 4005 Reg. Gen. 5045 – Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Rep. 52/2020 del 08/01/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Pellezzano (SA)

**CAPITOLO 3**

**Identificazione dell'immobile con dati catastali – (Quesito n.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***

**3.1 Identificazione Catastale**

a) Immobili facenti parte del corpo di fabbrica, comprendente il solo piano terra, del complesso edilizio sito nel Comune di Pellezzano (SA), alla frazione Coperchia, Via Eroi di Nassirya, alla piazza Caduti di Nassirya, già via L. Cacciatore n.34 e già via Umberto I, (catastale via Eroi di Nassirya snc) (cfr. Allegati nn. 10c...10f – nn. 11f...11l) e precisamente:

*3.1.1 - a.1) Locale terraneo Civ. 22-20 – foglio 7, p.lla 2201, sub 2*

Locale terraneo adibito a negozio, con bagno e antibagno e con due autonomi accessi. In catasto fabbricati foglio 7, p.lla 2201, sub 2, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 46 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 60 m<sup>2</sup>, rendita € 1.323,27, Indirizzo Via Eroi di Nassirya SNC, Piano T

**Intestato**

- [REDACTED] – proprietà per 1/1

**Confini**

Confinante con area urbana di proprietà del Comune (p.lla 2201 sub1), con terrapieno, con il locale distinto con p.lla 2201 sub 3, con Via Eroi di Nassirya, salvo altri;

*3.1.2 - a.2) Locale terraneo Civ. 18-16 – foglio 7, p.lla 2201, sub 3*

Locale terraneo adibito a negozio, con bagno e antibagno e con due autonomi accessi.

In catasto fabbricati foglio 7, p.lla 2201, sub 3, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 44 m<sup>2</sup>, rendita € 1.006,83, Indirizzo Via Eroi di Nassirya SNC, Piano T

Intestato

- [REDACTED] - proprietà per 1/1

Confini

Confinante con il locale distinto con la p.lla 2201, sub2, con il terrapieno, con il locale distinto con la p.lla 2201 sub 4 e con Via Eroi di Nassirya, salvo altri;

*3.1.3 - a.3) Locale terraneo Civ.14 - foglio 7, p.lla 2201, sub 4*

Locale terraneo adibito a negozio, con bagno e antibagno e con un autonomo accesso.

In catasto fabbricati foglio 7, p.lla 2201, sub 4, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 47 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 55 m<sup>2</sup>, rendita € 1.352,03, Indirizzo Via Eroi di Nassirya SNC, Piano T

Intestato

- [REDACTED] proprietà per 1/1

Confini

Confinante con il locale distinto con la p.lla 2201, sub3, con il terrapieno, con il locale distinto con la p.lla 2201 sub 5 e con Via Eroi di Nassirya, salvo altri;

*3.1.4 - a.4) Locale terraneo Civ.12 - foglio 7, p.lla 2201, sub 5*

Locale terraneo adibito a negozio, con bagno e antibagno e con un autonomo accesso.

In catasto fabbricati foglio 7, p.lla 2201, sub 5, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 62 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 76 m<sup>2</sup>, rendita € 1.783,53, Indirizzo Via Eroi di Nassirya SNC, Piano T

Intestato

- [REDACTED] proprietà per 1/1

Confini

Confinante con il locale distinto con la p.lla 2201, sub4, con il terrapieno, con scala di accesso al parcheggio pubblico in copertura e con Via Eroi di Nassirya, salvo altri.

La sovrapposizione della forma planimetrica dei locali terranei siti in via Eroi di Nassirya, desunta dalle planimetrie catastali corrispondenti, sulle planimetrie degli stessi annesse al progetto approvato, di cui al P.d.C. 65/2012 (cfr. Allegati nn.13a, 13b, 13c,13d), ha mostrato per i locali di cui ai sub 2 e sub 3 una totale corrispondenza tra i due elaborati citati, invece per i sub 4 e sub 5 mentre sussiste una sostanziale sovrapposibilità nel senso della larghezza delle planimetrie catastali su quelle progettuali di cui al P.d.C. 65/2012 (cfr. Allegati nn.13a,13b) non è così nel senso della lunghezza; infatti, i locali rappresentati sulle planimetrie catastali risultano più lunghi dei medesimi rappresentati sulle planimetrie di progetto (cfr. Allegati nn.13c,13d).

Similmente la sovrapposizione della forma planimetrica dello stato di fatto dei locali terranei, rilevato all'epoca dei sopralluoghi di cui alla presente consulenza d'ufficio, sulle planimetrie catastali corrispondenti (cfr. Allegati nn. 15a, 15b, 15c,15d), ha mostrato per il locale al sub 3 una accettabile corrispondenza, invece per i sub 2, sub 4 e sub 5 non sussiste totale corrispondenza, infatti il locale sub 2 (cfr. Allegato n°15a) ha nello stato di fatto la larghezza minore rispetto a quella rappresentata sulla planimetria catastale e i locali sub 4 e sub 5 hanno nello stato attuale lunghezza minore di quella rappresentata per gli stessi sulle corrispondenti planimetrie catastali.

b) Proprietà superficaria sulle consistenze immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via dott. Rosario Livatino (cfr. Allegati nn. 10a,10b – nn. 11a...11e) e precisamente:

3.1.5 - b.1) Appartamento – foglio 7, p.lla 664, sub 38

Appartamento posto al piano quarto del fabbricato contraddistinto con il numero interno 8 (otto), composto da quattro vani ed accessori tra cui il ripostiglio posto al quinto piano.

In catasto fabbricati foglio 7, p.lla 664, sub 38, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 139 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 131 m<sup>2</sup>, Rendita € 451,90, Indirizzo via dottore Rosario Livatino piano 4-5

#### Intestato

- Comune di Pellezzano 80020870657 – Proprietà per l'area
- [REDACTED] – Proprietà superficaria per 1/1 -  
*proprietario per il fabbricato*

#### Confini

Confinante, l'appartamento, con aree condominiali da più lati, pianerottolo e gabbia scale salvo altri; confinante il ripostiglio, con aree condominiali da più lati, con gabbia scale, con corridoio condominiale, con altro locale annesso all'alloggio distinto con il sub 34, salvo altri.

3.1.6 - b.2) Pertinenziale locale garage – foglio 7, p.lla 664, sub 48

Pertinenziale locale garage, posto al piano seminterrato.

In catasto fabbricati foglio 7, p.lla 664, sub 48, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 31 m<sup>2</sup>, Rendita € 43,38. Indirizzo via dottore Rosario Livatino piano S1

#### Intestato

- Comune di Pellezzano 80020870657 – Proprietà per l'area
- [REDACTED] – Proprietà superficaria per 1/1 -  
*proprietario per il fabbricato*

#### Confini

Confinante con aree condominiali da più lati, con terrapieno, con corridoio condominiale, con vano ascensore, con cantinola garage sub 49, salvo altri.

### **3.2 Corrispondenza con i dati dell'Atto di Pignoramento**

I dati dell'atto di pignoramento identificano gli immobili eseguiti e risultano congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, con quelli delle visure ipotecarie e con quelli presenti nelle visure catastali ad eccezione di quanto indicato nelle visure catastali (cfr. Allegati nn.11a,11d,11e) nelle quali relativamente al sig. [REDACTED] è indicato *Proprietà superficaria per 1/1*, per gli immobili fog.7 p.lla 664 sub nn. 38 e 48, manca invece l'aggiunta della precisazione "in regime di comunione di beni".

## **CAPITOLO 4**

### **Provenienza dei beni - (Quesito n.5)**

*precisi la provenienza del bene al debitore eseguito 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*

#### **4.1 Provenienza degli immobili di cui al predetto punto a)**

##### *4.1.1 Costituzione in catasto*

###### Costituiti con:

- Denuncia per l'accatastamento in virtù di dichiarazione di fabbricato urbano n. 25726.1/2012 in data 12 novembre 2012 con prot. n. SA0558069, con la quale le unità immobiliari che compongono l'edificio sono state accatastate al foglio 7, mappale n.2201, subalterni dal n.1 al n. 5 (compresi); con la precisazione che il sub n.1 individua area urbana di mq 405;
- Per l'accatastamento del fabbricato commerciale, di cui sono parte gli immobili di cui al predetto punto a), è stato presentato all'Agenzia del Territorio di Salerno il tipo di frazionamento e tipo mappale in data 23 aprile 2012, prot.218350, con il quale l'originaria p.lla 251 di are 24,56 è stata frazionata nei nuovi seguenti mappali:
  - n. 2199 (ex 251/a) di are 1,07
  - n. 2200 (ex 251/b) di are 9,96
  - **n. 2201 (ex 251/c) di are 3,84** (sul quale insiste il fabbricato commerciale)
  - n. 2202 (ex 251/d) di are 9,59
  - n. 2203 (ex 251/e) di are 0,10

Con il suddetto tipo mappale la p.lla 2201 (ex 251/c) di are 3,84 è stata dunque trasferita all'urbano quale p.lla 2201 di are 3,84 comprendente l'intero terreno coperto e scoperto, interessato dal fabbricato.

##### *4.1.2 Derivanti - Atti in virtù dei quali è stata acquisita la proprietà:*

- gli immobili p.lla 2201- a.1) **sub 2**, a.2) **sub 3**, a.4) **sub 5** da Istrumento (Atto Pubblico) del 22/07/2013, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2013, Rep n. 40540, Racc. 18291 del 22/07/2013 Rogante Frauenfelder Bruno, Sede Salerno, Registrazione sede; Compravendita (26851/22249.1/2013 del 24/07/2013) (cfr. Allegati nn.9b; 11g,11h,11i).
- l'immobile p.lla 2201- a.3) **sub 4** da Istrumento (Atto Pubblico) del 02/03/2015, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/03/2015, Rep. n. 41852, Racc. 19262 del 02/03/2015 Rogante Frauenfelder Bruno, Sede Salerno, Registrazione sede; Compravendita (9152/7676.1/2015 del 18/03/2015) (cfr. Allegati nn.9c; 11i).

#### **4.2 Provenienza degli immobili di cui al predetto punto b)**

##### *4.2.1 Derivanti - Atto in virtù del quale è stata acquisita la proprietà:*

- gli immobili p.lla 664 - b.1) **sub 38**, e b.2) **sub 48** da Assegnazione a socio di cooperativa edilizia in data 20/07/1989. (Nota di trascrizione nn. 21770/17243 in data 05/08/1989) (cfr. Allegati nn. 9a, 12d)

#### **4.3 Trascrizioni e Iscrizioni**

Alla data del 18/06/2020 gli immobili pignorati di cui alla presente procedura esecutiva risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie o privilegi, ad eccezione di quanto di seguito indicato:

##### *4.3.1 Ipoteche*

- **ipoteca volontaria iscritta a Salerno in data 03/08/2009 ai numeri 36832/4397** (cfr. Allegato n°12a e la Certificazione notarile ipocatastale), gravante tra l'altro sull'area



sulla quale sono state edificate le unità immobiliari in oggetto, in favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, e contro [REDACTED] per la complessiva somma di euro 4.660.000,00 a garanzia di un mutuo di originari euro 2.330.000, derivante da contratto di mutuo ricevuto dal Notaio Bruno Frauenfelder di Salerno in data 31/07/2009, Repertorio n.36407 – Raccolta 15322, registrato a Salerno il 31/07/2009 al n.7606, annotata di frazionamento in quota, in data 31/01/2013 ai numeri 4622/392, giusta atto a rogito medesimo Notaio Frauenfelder del 23/01/2013, Repertorio n.40042 – Raccolta 17893, registrato a Salerno il 30/01/2013 al n. 1381, in virtù del quale la predetta ipoteca veniva frazionata in 22 quote, precisandosi che sugli **immobili** descritti, nel precedente paragrafo 2.1, alla **lettera a)** gravano le seguenti quote:

- **PRIMA QUOTA**, dell'importo originario di € 88.500,00 (rif. interno Banca n. 741638008,64), alla quale corrisponde iscrizione ipotecaria per € 177.000,00, gravante sull'immobile distinto con la **p.lla 2201 sub2** del foglio 7;
- **SECONDA QUOTA**, dell'importo originario di € 70.500,00 (rif. interno Banca n. 741638009,65), alla quale corrisponde iscrizione ipotecaria per € 141.000,00, gravante sull'immobile distinto con la **p.lla 2201 sub3** del foglio 7;
- **TERZA QUOTA**, dell'importo originario di € 63.000,00 (rif. interno Banca n. 741638010,66), alla quale corrisponde iscrizione ipotecaria per € 126.000,00, gravante sull'immobile distinto con la **p.lla 2201 sub4** del foglio 7;
- **QUARTA QUOTA**, dell'importo originario di € 93.000,00 (rif. interno Banca n. 741638008,64), alla quale corrisponde iscrizione ipotecaria per € 186.000,00, gravante sull'immobile distinto con la **p.lla 2201 sub5** del foglio 7.

- **ipoteca volontaria registrata a Salerno in data 16/04/2018 al n.5047 e iscritta in data 16/04/2018 ai nn.15086/1702** (cfr. Produzione in atti *titolo – Contratto di mutuo fondiario*), in favore di “BANCA MONTE PRUNO – Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino società cooperativa ” con sede in Roscigno (SA), codice fiscale 00269570651, gravante sugli **immobili** descritti, nel precedente paragrafo 2.1, alle **lettere a) e b)** e contro i debitori eseguiti: [REDACTED] con sede in Pellezzano (SA), numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno 04331070658 ed i coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per quanto di ragione, per la complessiva somma di € 580.000,00, derivante da contratto di mutuo a rogito notaio Valeria Lambiase del 13 aprile 2018, repertorio n.130 – raccolta n.108.

#### 4.3.2 Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salerno il 10/02/2020 ai numeri 5045/4005** (cfr. Produzione in atti *nota di trascrizione*), in favore di “BANCA MONTE PRUNO – Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino società cooperativa ” con sede in Roscigno (SA), codice fiscale 00269570651, relativo agli **immobili** descritti nel precedente paragrafo 2.1, alle **lettere a) e b)**, e contro i debitori eseguiti: [REDACTED] con sede in Pellezzano (SA), codice fiscale 04331070658 ed i coniugi signori [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto giudiziario

Repertorio n.52/2020 emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Salerno, notificato in data 8 gennaio 2020.



## CAPITOLO 5

### Divisibilità dei beni - (Quesito n.6)

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

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, indicati nel precedente paragrafo 2.1 alla lettera a), sono in proprietà esclusiva per 1/1 della [redacted] con sede in Pellezzano (SA), codice fiscale 04331070658; mentre i beni indicati nel citato paragrafo 2.1 alla lettera b), sono in proprietà per l'area del Comune di Pellezzano codice fiscale 80020870657 e in proprietà superficaria per 1/1 del sig. [redacted]

[redacted] in regime di comunione patrimoniale dei beni con la propria moglie sig.ra [redacted]

I beni indicati nel precedente paragrafo 2.1 alla lettera a) sono rappresentati da quattro locali terranei adibiti due a negozio e due a deposito, ognuno dotato di antibagno e bagno. Ciascun locale in virtù delle proprie caratteristiche tipologiche, funzionali e distributive non è divisibile.

I beni indicati nel citato paragrafo 2.1 alla lettera b), sono composti rispettivamente da **b.1) appartamento**, posto al piano quarto del fabbricato formato da quattro vani ed accessori con il ripostiglio situato al quinto piano e da **b.2) Pertinenziale locale garage**, posto al piano seminterrato. In virtù delle caratteristiche tipologiche, funzionali e distributive l'immobile di cui alla lettera b), appartamento e pertinenziale garage, non è divisibile.

## CAPITOLO 6

### Stato di possesso dei beni - (Quesito n.7)

*dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla 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*

#### **6.1 – Stato di possesso dei beni**

a) Immobili siti nel Comune di Pellezzano (SA), alla frazione Coperchia, Via Eroi di Nassirya,



b) Consistenza immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via dott. Rosario Livatino n°5.

6.1.1 - a.1) *Locale terraneo Civ. 22-20 – foglio 7, p.lla 2201, sub 2*

Il locale terraneo adibito a negozio, con accessi dalla Via Eroi di Nassirya, civici 22-20, in catasto fabbricati foglio 7, p.lla 2201, sub 2, in proprietà per 1/1 alla [REDACTED] [REDACTED] adibito ad uffici ed è occupato quale sede della società [REDACTED] - Impianti termoidraulici e di condizionamento, civili ed industriali (cfr. Allegato n°9).

6.2.2 - a.2) *Locale terraneo Civ. 18-16 – foglio 7, p.lla 2201, sub 3*

Il locale terraneo adibito a negozio, con accessi dalla Via Eroi di Nassirya, civici 18-16, in catasto fabbricati foglio 7, p.lla 2201, sub 3, in proprietà per 1/1 alla [REDACTED] [REDACTED] è adibito a laboratorio odontotecnico ed è occupato, poiché concesso in locazione, dal sig. [REDACTED] che lo utilizza per svolgere l'anzidetta attività di laboratorio odontotecnico. Il contratto di locazione commerciale è stato sottoscritto tra la parte locatrice e la parte conduttrice in data 09/12/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Salerno al n. 10170 il 20/12/2016 ed ha durata sei anni, con inizio dal mese di gennaio 2017 e termine al mese di Dicembre 2022 (cfr. Allegati nn.9, 9i).

6.1.3 - a.3) *Locale terraneo Civ. 14 – foglio 7, p.lla 2201, sub 4*

a.3) Il locale terraneo adibito a deposito, con accesso dalla Via Eroi di Nassirya, civico 14, in catasto fabbricati foglio 7, p.lla 2201, sub 4, in proprietà per 1/1 alla [REDACTED] [REDACTED] è risultato, all'epoca dei sopralluoghi di cui alla presente procedura esecutiva, destinato a deposito, diviso con un tramezzo in muratura in due parti una anteriore, con unico accesso dal civico 14, e una retrostante, separata dalla prima con accesso tramite un varco praticato nella parete, comunicante con il locale del sub 5 (civico 12) ed utilizzato quale ampliamento del deposito di quest'ultimo. Il locale di cui al presente punto, come riferito dal sig. [REDACTED] nei verbali di sopralluogo (cfr. Allegato n°9), è attualmente nelle sue disponibilità.

6.1.4 - a.4) *Locale terraneo Civ. 12 – foglio 7, p.lla 2201, sub 5*

a.4) Il locale terraneo adibito a deposito, con accesso dalla Via Eroi di Nassirya, civico 12, in catasto fabbricati foglio 7, p.lla 2201, sub 5, in proprietà per 1/1 alla [REDACTED] [REDACTED] è risultato, all'epoca dei sopralluoghi di cui alla presente procedura esecutiva (cfr. Allegato n°9), destinato a deposito ed occupato quale magazzino e laboratorio della [REDACTED] - Impianti termoidraulici e di condizionamento, civili ed industriali. All'atto del sopralluogo, come detto, anche la parte posteriore del locale del sub 4, mediante un varco praticato nella parete comune con il sub 5, è risultata occupata quale magazzino e deposito di attrezzature della [REDACTED].

6.1.5 - b.1) *Appartamento – foglio 7, p.lla 664, sub 38*

L'appartamento, posto al piano quarto del fabbricato e contraddistinto con il numero interno 8 (otto), si compone da quattro vani ed accessori tra cui il ripostiglio posto al quinto piano in catasto fabbricati foglio 7, p.lla 664, sub 38.

6.1.6 - b.2) *Pertinenziale locale garage – foglio 7, p.lla 664, sub 48*

b.2) Il pertinenziale locale garage, posto al piano seminterrato in catasto fabbricati foglio 7, p.lla 664, sub 48.

I suddetti beni sono di proprietà superficiaria dei coniugi sig. ██████████ ██████████ comproprietari del diritto di superficie in regime di comunione legale dei beni, per acquisto fattone dal solo ██████████ con estensione al coniuge sig.ra ██████████ per effetto del regime della comunione legale dei beni, e sono occupati ed utilizzati dai medesimi coniugi.

In relazione alla presenza di usi censi, livelli o usi civici, le unità immobiliari pignorate ne sono escluse; infatti, come rilevasi dalla comunicazione prot. 2020.0266781 in data 08/06/2020 (cfr. Allegati nn.4, 4.1), l'Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentati e Forestali - U.O.D Ufficio Centrale Foreste e Caccia - 50.07.04), visto il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 31/01/1936, relativo al Comune di Pellezzano (SA), ha attestato che tra i terreni assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n.1766/1927, riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio7; sono dunque esclusi gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva.

Secondo quanto riferito dai debitori esegutati (cfr. Allegato n°9) non sussistono, per i beni oggetto della presente procedura esecutiva, diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano la piena fruibilità dei cespiti.

## CAPITOLO 7

### **Canone di locazione - (Quesito n.8)**

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

### **7.1 Valore di locazione mensile degli immobili facenti parte del corpo di fabbrica, comprendente il solo piano terra, nel complesso edilizio sito nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via Eroi di Nassirya**

Si ritiene di fissare per la zona in cui ricade il bene esegutato - frazione Coperchia di Pellezzano (SA), sulla scorta delle quotazioni disponibili del *Borsino immobiliare*, per i locali di cui ai sub 2 e 3 destinati a ufficio il valore  $C_{mul} = 7,03 \text{ €/m}^2$ , per i locali di cui ai sub 4 e 5 destinati a laboratori, magazzini  $C_{m2} = 5,75 \text{ €/m}^2$ , considerata la possibilità di parcheggio pubblico sulla copertura dei locali in esame, il più probabile valore di locazione mensile è ottenuto moltiplicando il canone mensile unitario per la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) (cfr. Allegati nn. 16a.1 - 16b.1 - 16c.1 - 16d.1) e per un coefficiente di differenziazione pari a  $K_p = 1,12$ . I valori di locazione, pertanto, sono i seguenti:

#### **Locale civici 22-20, p.lla 2201 sub 2**

$$C_{m\ sub2} = S_{comm-sub2} * C_{mul} * K_p = 48,44 \text{ m}^2 * 7,03 \text{ €/m}^2 * 1,12 = 381,40 \text{ € in c.t. } 380,00 \text{ €}$$

#### **Locale civici 18-16, p.lla 2201 sub 3**

$$C_{m\ sub3} = S_{comm-sub3} * C_{mul} * K_p = 38,07 \text{ m}^2 * 7,03 \text{ €/m}^2 * 1,12 = 299,75 \text{ € in c.t. } 300,00 \text{ €}$$

**Locale civico 14, p.lla 2201 sub 4**

$$C_{m\ sub4} = S_{comm-sub4} * C_{mu2} * K_p = 41,91\ m^2 * 5,75\ €/m^2 * 1,12 = 269,90\ €\ \text{in c.t. } 270,00\ €$$

**Locale civico 12, p.lla 2201 sub 5**

$$C_{m\ sub5} = S_{comm-sub5} * C_{mu2} * K_p = 60,33\ m^2 * 5,75\ €/m^2 * 1,12 = 388,53\ €\ \text{in c.t. } 390,00\ €$$

**7.2 Valori di locazione mensile dell'appartamento e del pertinenziale garage nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via dott. Rosario Livatino 5 – p.lla 664 sub 38 e sub 48**

Sulla scorta delle quotazioni del Borsino immobiliare e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, può porsi per l'appartamento di cui al sub 38  $C_{mu\ sub38} = 4,40\ €/m^2$ , per la pertinenziale cantina-garage di cui al sub 48  $C_{mu\ sub48} = 2,44\ €/m^2$ .

I più probabili valori di locazione mensili sono ottenuti moltiplicando il canone mensile unitario per la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) (cfr. Allegati nn. 17a.1).

**Appartamento p.lla 664 sub 38**

La superficie commerciale è data dalla superficie reale degli ambienti moltiplicata per il coeff. di omogeneizzazione, così come segue:

- Sup. ambienti con  $h = 2,70\ m$  =  $106,98\ m^2 * 1,00 = 106,98\ m^2$
  - Sup. ambienti con  $h$  ridotte =  $29,90\ m^2 * 0,33 = 9,87\ m^2$
  - Sup. scale =  $4,93\ m^2 * 0,33 = 1,63\ m^2$
  - Sup. balconi coperti =  $21,62\ m^2 * 0,30 = 6,49\ m^2$
- Superficie commerciale*                      **124,97  $m^2$**

Il canone di locazione mensile è:

$$C_{m\ sub38} = S_{comm-sub38} * C_{mu\ sub38} = 124,97\ m^2 * 4,40\ €/m^2 = 549,87\ €\ \text{in c.t. } 550,00\ €$$

**Pertinenziale cantina - garage p.lla 664 sub 48**

Essendo la superficie commerciale pari a  $30,36\ m^2$  (cfr. Allegati nn. 17b.1) il canone di locazione mensile è:

$$C_{m\ sub48} = S_{comm-sub48} * C_{mu\ sub48} = 30,36\ m^2 * 2,44\ €/m^2 = 74,08\ €\ \text{in c.t. } 75,00\ €$$

**CAPITOLO 8**

**Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (Quesito n.9)**

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

**8.1 debitori esecutati**

1- [redacted] con sede in Pellezzano (SA), via Eroi di Nassirya n.22, capitale sociale – ammontare dei conferimenti: euro 15.000, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno, C.F. e P.I. 04331070658, iscritta presso la competente CCIAA al REA n. SA-359398, Società costituita in Italia, socio accomandatario e rappresentante legale [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale (cfr. Certificazione notarile ipocatastale in data 03/03/2020 del notaio Raul Apicella; cfr Allegato n°9);

2- [REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED] cfr. Certificazione notarile ipocatastale in data 03/03/2020 del notaio Raul Apicella; cfr Allegato n°9);

3- [REDACTED] coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con il sig. [REDACTED] cfr. Certificazione notarile ipocatastale in data 03/03/2020 del notaio Raul Apicella; cfr Allegato n°9).

## CAPITOLO 9

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, (Quesito n.10)** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

Per le unità pignorate di cui al punto a) del precedente paragrafo 3.1, locali terranei in via Nassirya civici 22 e 20, 18 e 16, 14, 12, il legale rappresentante della [REDACTED] ha dichiarato che (cfr Allegato n°9) non ci sono formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale non sussistendo alcun condominio

Per le unità pignorate di cui al punto b) del precedente paragrafo 3.1, appartamento e pertinenziale cantinola garage in via dott. Rosario Livatino n°5, la comproprietaria sig.ra [REDACTED] ed il proprio figlio sig. [REDACTED] hanno dichiarato che (cfr Allegato n°9) non ci sono formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale e si sono riservati di comunicare al sottoscritto la quota annua di spese condominiali e quelle relative alle spese straordinarie per i lavori alle facciate in atto. All'epoca dei sopralluoghi di cui alla presente procedura esecutiva erano in corso, per il fabbricato di cui i suddetti immobili pignorati fanno parte, lavori di manutenzione straordinaria alle facciate; infatti alcune apparivano completate per altre invece, compreso quelle dell'appartamento pignorato, i lavori non erano ancora cominciati. Per conoscere la spesa inerente detti lavori condominiali, le rate pagate e quelle che ancora restano da pagare, il sottoscritto CTU, all'uopo, ha inviato due solleciti (cfr Allegato nn.9m e 9n), per le quali, a tutt'oggi, non ha avuto alcun riscontro dai debitori eseguiti.

## CAPITOLO 10

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente - (Quesito n.11)** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o

privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

**10.1 - Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

10.1.1 - Locali terranei - foglio 7, p.lla 2201, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5

Per le unità pignorate di cui al punto a) del precedente paragrafo 3.1, locali terranei in via Nassirya civici 22 e 20, 18 e 16, 14, 12, il legale rappresentante della [REDACTED] ha dichiarato: non ci sono formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale non sussistendo alcun condominio (cfr Allegato n°9).

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c e dalle ispezioni ipotecarie telematiche per immobile eseguite, emerge che a tutto il 18/06/20 sussistono le seguenti formalità:

- Immobili in Pellezzano, Via Eroi di Nassirya, frazione Coperchia
- Negozio in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 2 (cfr. Allegato n°12m);
- Negozio in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 3 (cfr. Allegato n°12n);
- Negozio in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 5 (cfr. Allegato n°12p);

**Elenco sintetico delle formalità (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti)**

1. ANNOTAZIONE del 31/01/2013- Reg. Part. 392 Reg. Gen. 4622 – Pubblico ufficiale FRAUENFELDER BRUNO Rep. 40042/17893 del 23/01/2013 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA – Formalità di riferimento: iscrizione n.4397 del 2009. - **A favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Società per Azioni C.F. 00884060526, contro [REDACTED]**
2. ISCRIZIONE del 16/04/2018- Reg. Part. 1702 Reg. Gen. 15086 – Pubblico ufficiale LAMBIASE VALERIA Rep. 130/108 del 13/04/2018 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. **A favore della BANCA MONTE PRUNO Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa C.F. 00269570651, contro 1. [REDACTED] C.F. 04331070658; 2. [REDACTED]**
3. TRASCRIZIONE del 10/02/2020- Reg. Part. 4005 Reg. Gen. 5045 – Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Rep. 52/2020 del 08/01/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. **A favore della BANCA MONTE PRUNO Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino C.F. 00269570651, contro 1. [REDACTED]**

- Immobile in Pellezzano, Via Eroi di Nassirya, frazione Coperchia
- Negozio in catasto fabbricati al fog. 7 p.lla 2201 sub 4 (cfr. Allegato n°12o);

**Elenco sintetico delle formalità (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti)**

1. ANNOTAZIONE del 31/01/2013- Reg. Part. 392 Reg. Gen. 4622 – Pubblico ufficiale FRAUENFELDER BRUNO Rep. 40042/17893 del 23/01/2013 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA – Formalità di riferimento: iscrizione

n.4397 del 2009. - **A favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Società per Azioni C.F. 00884060526, contro** [REDACTED]

2. ISCRIZIONE del 16/04/2018- Reg. Part. 1702 Reg. Gen. 15086 – Pubblico ufficiale LAMBIASE VALERIA Rep. 130/108 del 13/04/2018 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
**A favore della BANCA MONTE PRUNO Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e**

[REDACTED]  
& C. C.F. 04551070658, 2.

3. TRASCRIZIONE del 10/02/2020- Reg. Part. 4005 Reg. Gen. 5045 – Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Rep. 52/2020 del 08/01/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
**A favore della BANCA MONTE PRUNO Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa C.F. 00269570651, contro 1.** [REDACTED]

10.1.2 - Appartamento – foglio 7, p.lla 664, sub 38; Pertinenziale locale garage – foglio 7, p.lla 664, sub 48.

Per le **unità pignorate di cui al punto b)** del precedente paragrafo 3.1, appartamento e pertinenziale cantinola garage in via dott. Rosario Livatino n°5, la comproprietaria sig.ra [REDACTED] ed il proprio figlio sig. [REDACTED] hanno dichiarato: *non ci sono formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale (cfr Allegato n°9).*

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c e dalle ispezioni ipotecarie telematiche per immobile eseguite emerge che a tutto il 18/06/20 sussistono le seguenti formalità:

- Immobili in Pellezzano, Via dott. Rosario Livatino, frazione Coperchia
- Abitazione in catasto fabbricati al **fog. 7 p.lla 664 sub 38** (cfr. Allegato n°12i);
- Cantinola garage, in catasto fabbricati al **fog. 7 p.lla 664 sub 48** (cfr. Allegato n°12i);

Elenco sintetico delle formalità (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti)

1. ISCRIZIONE del 16/04/2018- Reg. Part. 1702 Reg. Gen. 15086 – Pubblico ufficiale LAMBIASE VALERIA Rep. 130/108 del 13/04/2018 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

**A favore della BANCA MONTE PRUNO Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa C.F. 00269570651, contro 1.** [REDACTED]

2. TRASCRIZIONE del 10/02/2020- Reg. Part. 4005 Reg. Gen. 5045 – Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Rep. 52/2020 del 08/01/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**A favore della BANCA MONTE PRUNO Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino Società Cooperativa C.F. 00269570651, contro 1.** [REDACTED]

## 10.2 - Costi per le relative cancellazioni

La **cancellazione dell'ipoteca volontaria** è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, trattandosi di ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, è dovuta solo la tassa ipotecaria nella misura fissa di € 35,00.

I costi di **cancellazione del pignoramento** sono:

- € 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tabella allegata al D.P.R. 31.10.1990, n. 347);
- € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
- € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al D.P.R. 31.10.1990, n. 347).

## CAPITOLO 11

### Visure Ipotecastiche - (Ouesito n.12)

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

### 11.1 – Visure ipotecastiche

11.1.1 - *Visure catastali* – cfr. i seguenti allegati:

- 11a : Visura storica per soggetto [REDACTED]
- 11b : Visura storica per soggetto [REDACTED]
- 11c : Visura storica per soggetto [REDACTED]
- 11d : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 664, sub 38.
- 11e : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 664, sub 48.
- 11f : Visura per immobile fog 7, p.lla 2201, sub 2.
- 11g : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 2201, sub 2.
- 11h : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 2201, sub 3.
- 11i : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 2201, sub 4.
- 11l : Visura storica per immobile fog 7, p.lla 2201, sub 5.

11.1.2 - *Visure ipotecarie – Formalità / Note per immobile* - cfr. i seguenti allegati:

- 12a : Reg. gen. n. 4622 - Reg. part. n. 392 del 31/01/13 Atto notarile pubblico - Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota - per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 23/01/2013 – n. repertorio 40042/17893 – P.lla 2201 sub 2.
- 12b :  
Reg. gen. n. 26851 - Reg. part. n. 22249 del 24/07/2013 Atto notarile pubblico - Compravendita per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 22/07/2013 – n. repertorio 40540/18291– P.lla 2201 subb 2,3,5.
- 12c : Reg. gen. n. 9152 - Reg. part. n. 7676 del 18/03/2015 Atto notarile pubblico - Compravendita per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 02/03/2015 – n. repertorio 41852/19262– P.lla 2201 sub 4.

11.1.3 - *Visure ipotecarie – Formalità / Note per soggetto* - cfr. i seguenti allegati:

- 12d : Reg. gen. n. 21770 - Reg. part. n. 17243 del 05/08/1989 - Assegnazione a socio di cooperativa.

**12e** : Reg. gen. n. 26851 - Reg. part. n. 22249 del 24/07/2013 Atto notarile pubblico -  
Compravendita per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 22/07/2013 – n. repertorio  
40540/18291.

**12f** : Reg. gen. n. 9152 - Reg. part. n. 7676 del 18/03/2015 Atto notarile pubblico -  
Compravendita per notaio Frauenfelder Bruno (SA) del 02/03/2015 – n. repertorio  
41852/19262.

**12g** : Reg. gen. n. 15086 - Reg. part. n. 1702 del 16/04/2018 Atto notarile pubblico per  
notaio Lambiase Valeria del 13/04/2018 – n. repertorio 130/108 – Ipoteca  
Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

**12h** : Reg. gen. n. 5045 - Reg. part. n. 4005 del 10/02/2020 Atto giudiziario del  
08/01/2020 – n. repertorio 52/2020 – Atto esecutivo cautelare - Verbale di  
pignoramento immobili.

11.1.4 - *Ispezioni ipotecarie per immobile - cfr i seguenti allegati:*

**12i** : fog 7, p.lla 664, sub 38.

**12l** : fog 7, p.lla 664, sub 48.

**12m** : fog 7, p.lla 2201, sub 2.

**12n** : fog 7, p.lla 2201, sub 3.

**12o** : fog 7, p.lla 2201, sub 4.

**12p** : fog 7, p.lla 2201, sub 5.

11.1.5 - *Ispezioni ipotecarie per soggetto - cfr i seguenti allegati:*

**12q** :

**12r** :

**12s** :

## CAPITOLO 12

### Liceità edilizia e coerenza catastale - (Quesito n.13)

*riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.*

*Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**12.1 - a) Locali terranei facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Pellezzano (SA), alla frazione Coperchia alla Via Eroi di Nassirya**

- a.1) Locale terraneo adibito a ufficio**, con bagno e antibagno e con due autonomi accessi dai civici nn.22-20; foglio 7, p.lla 2201, sub 2 (cfr. Allegato n16a)
- a.2) Locale terraneo adibito a ufficio**, con bagno e antibagno e con due autonomi accessi dai civici nn. 18-16; foglio 7, p.lla 2201, sub 3 (cfr. Allegato n16b)
- a.3) Locale terraneo adibito a laboratorio, deposito**, con bagno e antibagno e con accesso dal civico n°14, – foglio 7, p.lla 2201, sub 4 (cfr. Allegato n16c)
- a.4) Locale terraneo adibito a laboratorio, deposito**, con bagno e antibagno e con accesso dal civico n°12 – foglio 7, p.lla 2201, sub 5 (cfr. Allegato n16d).

Dalle premesse degli atti di compravendita per notaio Bruno Frauenfelder rep.40540, racc.18291 del 22/07/2013 (cfr. Allegato n°9b) e rep.41852, racc.19262 del 02/03/2015 (cfr. Allegato n°9c) emerge quanto segue:

- La suddetta consistenza immobiliare ricade in “Zona A” del Piano Regolatore Generale del Comune di Pellezzano, approvato dalla Provincia di Salerno in data 07/06/1999.

- Il piano particolareggiato (cfr. Allegato n°3e) è stato adottato dalla Giunta Comunale con delibera n.92 del 17/07/2008, ai sensi dell’art.26, comma 2, lettera a), della Legge Regionale n.16/04. Il piano è divenuto esecutivo a seguito della pubblicazione nel B.U.R.C. del 30 marzo 2009 n.21.

- [REDACTED] ha presentato al Comune di Pellezzano, in data 17/09/2007 prot. 11149, istanza di Permesso di Costruire per la demolizione e ricostruzione delocalizzata di un fabbricato per civili abitazioni e realizzazione di locali interrati, con sovrastante area pubblica, da destinare a parcheggio.

- Il comune di Pellezzano ha rilasciato il Permesso di Costruire n.12 del 01/04/2009, e successiva proroga, prot.2882 del 20/03/12.

- Con atto del notaio Bruno Frauenfelder rep.36452, del 09/09/2009 (cfr. Allegato n°3g), registrato a Salerno il 10/09/2009 al n. 8221 ed ivi trascritto l’11/09/2009 al n.33111 di formalità, è stata stipulata “*Convenzione urbanistica*” tra il Comune di Pellezzano e la società [REDACTED] in virtù della quale il Comune di Pellezzano ha autorizzato la società (per l’area di sua proprietà) all’esecuzione del Piano particolareggiato, in piena conformità al progetto approvato.

- La nominata società, con riferimento al progetto approvato con il citato Permesso di Costruire si è obbligata, per se, successori e aventi causa, ad osservare le prescrizioni del P.R.G., del Regolamento Edilizio Comunale e del Piano Attuativo, nonché delle relative norme di attuazione, e si è obbligata altresì a cedere al Comune le aree e le opere individuate in tale “*Convenzione*” e a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e le opere di allacciamento ai pubblici servizi.

- In virtù dei seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Pellezzano:

- Permesso di Costruire n°12 del 01/04/2009 (cfr. Allegato n°3f) e successiva proroga, prot.2882 del 20/03/12;
- Permesso di Costruire n°52 del 31/07/2012 (cfr. Allegato n°3h), P.E.n.19/12, prot.8452, A.P. n.825, in esito all'istanza presentata in data 20/02/2012, prot.1764;
- Permesso di Costruire n°65 del 23/10/2012 (cfr. Allegato n°3i), P.E.n.75/12, prot.11274, A.P. n.1081, in esito all'istanza presentata in data 10/07/2012, prot.7726; il tutto quale variante in corso d'opera e di assestamento al citato Permesso di Costruire n. 12/09.

La sovrapposizione della forma planimetrica dello stato di fatto dei locali terranei, rilevato all'epoca dei sopralluoghi di cui alla presente consulenza d'ufficio, sulle planimetrie degli stessi annesse al progetto approvato, di cui al P.d.C. 65/2012, (cfr. Allegati nn.14a, 14b, 14c,14d), ha mostrato per i locali di cui al sub 4 e al sub 5 la completa corrispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto (cfr. Allegati nn. 14c,14d), per il locale al sub 3 una accettabile corrispondenza (cfr. Allegato n° 14b), invece per il sub 2, le dimensioni in larghezza e lunghezza dello stato di fatto sono minori rispetto a quelle rappresentate nello stato di progetto (cfr. Allegato n°14a). Inoltre nello stato di fatto dei locali di cui al sub 2 (civici 22-20) e al sub 4 (civico 14), come si dirà nel successivo paragrafo 13.1.1, sono presenti, a differenza del progetto, delle tramezzature ed un varco di passaggio tra i locali civici 14 e 12; per essi sono stati svolti i computi metrici (cfr. successivi paragrafi 13.2.2.1 – 13.2.2.2) delle opere necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi al progetto approvato.

- La società [REDACTED] su una porzione del mappale n.251, ha realizzato:
  - a) Un edificio al lato nord, formato da due fabbricati adiacenti, denominati rispettivamente "Scala A", quello ubicato al lato sud-est, e "Scala B", quello ubicato al lato nord-ovest.
  - b) Un corpo di fabbrica, poco discosto dall'edificio di cui al precedente punto a), comprendente il solo piano terra, con copertura a terrazza alla quale si accede mediante rampa veicolare che si diparte da Via Eroi di Nassirya. Tale corpo di fabbrica è composto da quattro locali commerciali con autonomo accesso direttamente da Via Eroi di Nassirya.
- Allo scopo di accatastare il fabbricato commerciale sono stati presentati all'Agenzia del Territorio di Salerno i seguenti atti:
  - tipo di frazionamento e mappale in data 23/04/2012, prot. 218350 col quale:
    - innanzitutto il mappale n.251 di are 24,56 è stato frazionato nei nuovi mappali n.2199 (ex 251/a) di are 1,07, n.2200 (ex 251/b) di are 9,96, n.2201 (ex 251/c) di are 3,84, n.2202 (ex 251/d) di are 9,59 e n.2203 (ex 251/e) di are 0,10;
    - e poi il mappale n.2201 (ex 251/c) di are 3,84 è stato trasferito all'urbano con il nuovo mappale n.2201 di are 3,84 che individua l'intero terreno, coperto e scoperto, interessato dal fabbricato;
  - dichiarazione di fabbricato urbano per costituzione in data 12/11/2012, prot. 558069, con la quale le unità immobiliari che compongono l'edificio sono state accatastate al fog. 7, mappale n.2201, subalterni nn.1,2,3,4 e 5, con la precisazione che il subalterno 1 individua area urbana di mq. 405.
  - Con tipo mappale in data 19/11/2012, prot. 567948:
    - il mappale n.2199 (ex 251/a) di are 1,07, è stato soppresso, generando il nuovo mappale n. 2205 di are 1,07, ente urbano;



--- il mappale n.2200 (ex 251/b) di are 9,96, è stato soppresso, generando il nuovo mappale n. 2206 di are 9,96, ente urbano.

-- Non sono interessati dai citati edifici i mappali n. 252 di are 0,44, n.2073 di are 3,09, n.2203 di are 0,10, n.2205 di are 1,07 e n.2206 di are 9,96, i quali individuano i terreni interessati dalla realizzazione di via Eroi di Nassirya e di piazza Caduti di Nassirya, che la costituita società deve cedere al Comune di Pellezzano; in virtù della citata "Convenzione". Il terrazzo di copertura dell'edificio commerciale, con annessa rampa veicolare di accesso, distinti con il mappale n. 2201, devono essere ceduti al Comune di Pellezzano.

- In data 08/11/2012 è stata rilasciata la *dichiarazione di conformità 37/08*, n. 021/2012 (cfr. Allegato n°9d) dall'impresa [REDACTED] esecutrice degli impianti termici-idraulici e gas installati nei locali siti nel Comune di Pellezzano via Piazza Eroi di Nassirya di proprietà Edil Casa 97 Via L.King 12.

- In data 08/11/2012 sono stati rilasciati gli *Attestati di Certificazione Energetica* (cfr. Allegati nn.9e,9f,9g,9h), dall'ing. Antonio Guarino, per i locali di cui al foglio 7, p.lla 2201, sub nn. 2,3,4 e 5.

- Il certificato di regolare esecuzione e di collaudo delle opere di urbanizzazione redatto in data 21/11/2012 dalla società [REDACTED] con sede in Salerno, è stato depositato al Comune di Pellezzano in data 22/11/2012 prot. 12495.

- I certificati di collaudo delle opere in cemento armato, sono stati depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Salerno in data 21/12/2009 prot. 1102842 e in data 24/08/2012 prot.627736; il tutto a norma della legge 05/11/1971 n. 1086, della legge n. 64/1974 e della L.R. n.9/83.

- I lavori di costruzione sono iniziati:

- relativamente al Permesso di Costruire n.12/09, in data 11/05/2009 (come da comunicazione presentata al Comune di Pellezzano in data 08/05/2009 prot. 6739);
- relativamente al Permesso di Costruire n.52/12, in data 12/09/2012 (come da comunicazione presentata al Comune di Pellezzano in data 11/09/2012 prot. 9537);
- relativamente al Permesso di Costruire n.65/12, in data 29/10/2012 (come da comunicazione presentata al Comune di Pellezzano in data 29/10/2012 prot. 11520).

- I lavori di costruzione sono stati ultimati in data 19/11/2012, come da comunicazione presentata al Comune di Pellezzano in data 22/11/2012. Unitamente alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità è stata allegata tutta la documentazione necessaria, ai sensi degli artt.24 e 25 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

- In data 05/09/2016 con prot. 12325/2016, dal Responsabile dell'area di Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Pellezzano arch. Giuseppe Braione, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità (cfr. Allegato n°3m) con il quale è stata certificata ed autorizzata l'agibilità del fabbricato e delle sue unità abitative ubicato Pellezzano alla via Eroi di Nassirya n.10, intervento in frazione Coperchia di riqualificazione urbana con demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civili abitazioni, riportato in Catasto Fabbricati al foglio n.7, mappale 2202, dal sub 5 al sub 42, mappale 2201 dal sub 21 al sub 25 e mappale 2201 dal sub 1 al sub 5

- Con atto rep.n. 4121 e racc.n.3750 in data 02/10/2019 del notaio Vincenzo Bassi (cfr. Allegato n°31), la società [REDACTED], in piena proprietà e con ogni garanzia di legge, ha trasferito in favore del Comune di Pellezzano, che ha accettato ed acquistato, la piena proprietà, tra le altre, della p.lla 2201 sub1 al foglio7, mq.405, area urbana Via Eroi di Nassirya, piano T-1. Ai fini della continuità storica, ipotecaria e catastale gli immobili di cui sopra sono stati originati dalla p.lla 201 ex 251 al foglio 7 del Catasto Terreni del Comune di Pellezzano, giusta tipo mappale del 23/04/2012 prot.SA0218350.

**12.2 - b) Consistenze immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via dott. Rosario Livatino**

**b.1) appartamento** posto al piano quarto del fabbricato contraddistinto con il numero interno 8 (otto), composto da quattro vani ed accessori tra cui il ripostiglio posto al quinto piano - **foglio 7, p.lla 664, sub 38** (cfr. Allegato n17a)

**b.2) Pertinenziale locale garage** al piano seminterrato **foglio 7, p.lla 664, sub 48** (cfr. Allegato n17b).

- Dalle premesse dell'atto di *Assegnazione da Società Cooperativa Edilizia* in data 20/07/1989 (cfr. Allegato n°9a), registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 05/08/1989 N.ord.21770 N. part. 17243, autenticato nelle firme dal Notaio Guglielmo Barela il 07/09/89, emerge quanto segue:

-- La Coop. [REDACTED] - *Società Cooperativa Edilizia a responsabilità* in attuazione dei suoi scopi, tra cui quello di costruire case di abitazione da assegnare ai soci, con convenzione del 17/01/1985 (cfr. Allegato n°3a) a rogito del Segretario Capo del Comune di Pellezzano, resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Salerno con verbale n. 22 del 31/01/1985, (trascritta a Salerno il 22/05/1985 ai nn. 11893/9966) acquistò il diritto di superficie su suolo facente parte del Piano di Zona "167" in Pellezzano.

-- Con convenzione integrativa del 21/02/1987, a rogito dello stesso Segretario del Comune di Pellezzano, resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Salerno con verbale n. 48 del 06/03/1987, reg.ta a Salerno il 27/03/1987 ai n. 4285 (trascritta a Salerno il 15/04/1987 ai nn. 11091/9068) l'area venne meglio precisata nei suoi dati catastali.

-- Con concessione edilizia n.9 prot. 598 del 16/04/1986 affissa per estratto all'albo pretorio in data 17/04/86 (cfr. Allegato n°3b), e successiva variante n. 24/88, prot. 8813 bis del 28/11/1988 (cfr. Allegato n°3c), la cooperativa ha ottenuto dal Comune di Pellezzano l'autorizzazione a costruire, sul suolo di cui alla predetta convenzione, tre fabbricati, ciascuno costituito da otto appartamenti, per complessivi 24 alloggi.

-- In forza di detta concessione e della successiva variante la cooperativa ha realizzato, ultimandoli nell'anno 1989, i tre fabbricati.

- In data 22/11/1989, con prot. 10085 - Pratica Edilizia n°3/86 - 50/88, è stata autorizzata l'Abitabilità/Agibilità (cfr. Allegato n°3d), infatti il Sindaco del Comune di Pellezzano avendo visto:

-- l'istanza del sig. [REDACTED] Presidente della cooperativa [REDACTED] intesa ad ottenere il certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato sociale realizzato nel comparto P.E.E.P. della frazione Coperchia;

-- le concessioni edilizie n°9/86 del 16/04/86 e n°24/88 del 22/11/88;

- il certificato di collaudo statico del fabbricato redatto in data 15/03/89 dal Collaudatore in corso d'opera. arch. Giovanni Lambiase ai sensi e per gli effetti delle leggi 1086/71, 64/74 e L.R. 9/83;
- i certificati rilasciati in data 24/06/86 e 20/02/89 prot. 26252/12 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Salerno
- la relazione igienico/sanitaria relativa allo smaltimento delle acque bianche e nere, dell'ing. Giovanni Pierro;
- il progetto di isolamento termico, presentato ai sensi e per gli effetti della legge 373 del 30/11/76, in data 20/12/87, nonché la dichiarazione specifica del D.L., in data 28/01/89, di conformità al progetto;
- l'attestato dell'ing. Antonio Costabile in data 09/11/89 di rispondenza degli impianti elettrici dell'opera alle norme CEI;
- le dichiarazioni di conformità dell'opera realizzata alle predette concessioni edilizie, sottoscritte dal legale rappresentante la Cooperativa interessata, dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice degli stessi;
- il certificato rilasciato in data 21/11/88, dell'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno di avvenuto accatastamento delle unità immobiliari in argomento, annotate alla partita 1782 del N.C.E.U.;

ha autorizzato con decorrenza 22/11/1989:

- l'**ABITABILITA'** delle seguenti unità immobiliari del fabbricato sociale realizzato dalla Cooperativa l'Irno nel comprensorio del P.E.E.P. in frazione Coperchia:  
Scala A: n°8 alloggi  
Scala B: n°8 alloggi  
Scala C: n°8 alloggi
- l'**AGIBILITA'** delle seguenti unità immobiliari di pertinenza degli alloggi suddetti:  
n°24 box  
n°24 stenditoi  
n° 1 locale uso condominiale.

Nelle citate unità immobiliari, per le quali è stata autorizzata l'abitabilità/agibilità, sono comprese l'appartamento e il pertinenziale garage oggetto della presente procedura esecutiva.

## CAPITOLO 13

### ***Determinazione del valore del bene - (Quesito n.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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise*

### **13.1 - Descrizione dei Beni Immobili**

*13.1.1 - a) Locali terranei facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Pellezzano (SA), alla frazione Coperchia alla Via Eroi di Nassirya*

Locali terranei facenti parte del fabbricato con un piano fuori terra con copertura piana destinata a parcheggio pubblico sito nel Comune di Pellezzano (SA), alla frazione Coperchia alla Via Eroi di Nassirya (cfr. Allegati nn. 16a,16b,16c e 16d – 18.1).

Il corpo di fabbrica di cui i locali fanno parte ha struttura portante intelaiata in cemento armato con pilastri e travi e con solai piani.

*a.1) Il locale terraneo foglio 7, p.lla 2201, sub 2 (cfr. Allegato n°16a – 18.a), con due autonomi accessi dai civici nn.22-20, con entrostante bagno e antibagno, è adibito a ufficio. Diversamente dal progetto approvato in cui il locale è indiviso, lo stesso all'epoca dei sopralluoghi è risultato suddiviso in tre ambienti, separati da due tramezzi, comunicanti tramite varchi con porte ad un'anta scorrevole; la porta dell'antibagno è ad anta incernierata, quella del wc è a soffietto. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con invetriate traslucide, quella del civ. 22 ha una parte fissa, con sovrastante finestra a vasistas, ed una parte ad anta per l'ingresso; quella del civ 20 è completamente fissa ad eccezione di una porzione nella parte superiore in cui sussiste una finestra a vasistas; sono inoltre presenti saracinesche metalliche avvolgibili, con sollevamento elettrificato.*

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento rivestito di resina trasparente; le pareti sono intonacate e tinteggiate per la maggior parte di colore bianco, alcune sono tinteggiate con spatolato di colore grigio. L'ambiente centrale, d'ingresso, presenta una controsoffittatura in cartongesso con l'inserimento di faretti; l'ambiente a Nord-Est presenta una zona leggermente ribassata, poiché posizionata al di sotto della rampa veicolare di accesso al sovrastante terrazzo adibito a parcheggio pubblico. Il locale è dotato di impianto di condizionamento d'aria e degli impianti idrico ed elettrico. L'antibagno il bagno sono pavimentati con piastrelle rettangolari di colore grigio e rivestiti con piastrelle quadrate di colore bianco, montate per la fascia inferiore a lista e per la parte superiore a cardamome.

*a.2) Il locale terraneo foglio 7, p.lla 2201, sub 3 (cfr. Allegato n°16b-18.b), con due autonomi accessi dai civici nn. 18-16, con entrostante bagno e antibagno, è adibito a ufficio - studio odontotecnico.*

Il locale all'epoca dei sopralluoghi è risultato formato da un unico grande ambiente nel quale è stata separata, con pannellature leggere di altezza minore di due metri, una zona attrezzata del laboratorio. La porta dell'antibagno è ad anta incernierata. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con invetriate traslucide, quella del civ. 18 ha una parte fissa, con sovrastante finestra a vasistas, ed una parte ad anta per l'ingresso; quella del civ 19 è fissa nella parte inferiore, nella parte superiore invece sussiste una finestra a vasistas; sono inoltre presenti saracinesche metalliche avvolgibili, con sollevamento elettrificato.

La pavimentazione è con piastrelle quadrate di colore chiaro; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Il locale è dotato di impianto di condizionamento d'aria e degli impianti idrico ed elettrico. L'antibagno e il bagno sono pavimentati con piastrelle quadrate di colore chiaro e rivestiti per l'altezza di circa 1.60 m con piastrelle quadrate di colore chiaro, montate a lista.

a.3) Il locale terraneo foglio 7, p.lla 2201, sub 4 (cfr. Allegato n°16c-18c), con accesso dal civico n°14, è adibito a deposito del laboratorio dell' [REDACTED]. Diversamente dal progetto approvato, come riferito nei capitoli che precedono, all'epoca dei sopralluoghi il locale è risultato suddiviso, con una tramezzatura di separazione a tutta altezza, in due parti: una anteriore, l'altra posteriore; la prima è accessibile dal civico n°14, la seconda, che comprende anche l'antibagno ed il bagno, è fruita dall'adiacente locale sub 5, civ.12, accessibile solo dallo stesso tramite un varco praticato nella parete divisoria comune ai due locali.

La porzione anteriore del locale presenta le pareti ed il soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco, il pavimento è in battuto di cemento; l'accesso è dal civico 14 tramite una saracinesca metallica avvolgibile, con sollevamento elettrificato.

Anche la parte posteriore, adibita a deposito, ha le pareti ed il soffitto intonacati e tinteggiati di bianco e la pavimentazione in battuto di cemento. L'antibagno e bagno, privi di pavimentazione e rivestimento, sono adibiti a magazzino delle attrezzature e i due vani delle porte presentano i controtelai privi dei telai fissi e delle porte. Il locale è dotato degli impianti idrico ed elettrico.

a.4) Il locale terraneo foglio 7, p.lla 2201, sub 5 (cfr. Allegato n°16d-18d), con accesso dal civico n°12, con entrostante bagno e antibagno, è adibito a laboratorio e deposito dell' [REDACTED].

All'epoca dei sopralluoghi il locale è risultato composto da un unico ambiente avente nel retro il gruppo servizi, comunicante, come detto, tramite un varco con una porzione dell'adiacente locale del civ.14.

Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiati di colore bianco, il pavimento è in battuto di cemento; l'accesso dal civico 14 avviene tramite una saracinesca metallica avvolgibile, con sollevamento elettrificato.

Il locale è dotato degli impianti idrico ed elettrico. L'antibagno e il bagno sono pavimentati con piastrelle quadrate di colore chiaro e rivestiti per l'altezza di circa 1.40 m con piastrelle quadrate di colore bianco, montate a lista.

*13.1.2 - b) Consistenze immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via dott. Rosario Livatino, 5*

Il fabbricato di cui gli immobili fanno parte ha struttura portante intelaiata in cemento armato con pilastri e travi e con solai piani in latero cemento; la copertura è a tetto con falde inclinate (cfr. Allegati nn. 17a,17b – 18.2).

b.1) L'appartamento foglio 7, p.lla 664, sub 38 (cfr. Allegato n°17a-18e), situato al quarto piano del fabbricato e contraddistinto con il numero interno 8, è raggiungibile sia con la scala a due rampe sia con l'ascensore condominiale; è composto da una sala (S), tre camere da letto (L1, L2 e L3), cucina (K), due bagni (B1 e B2), un disimpegno (Dis) e un ripostiglio (Rip) al quinto piano, accessibile con una rampa di scale dal disimpegno anzidetto.

Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate con colori chiari per la sala e il disimpegno, con il bianco per le altre stanze e per le parti non rivestite di cucina e bagni. La pavimentazione è con piastrelle quadrate color crema, disposte a cardamone, con creazione di tappeto nella parte centrale per la sala; la stessa pavimentazione è stata ripetuta in tutti gli ambienti dell'all'oggi tranne che nella cucina e nei bagni; in cucina sono presenti piastre quadrate di colore scuro posate a cardamone; in entrambi i bagni

le piastrelle sono quadrate e posate a lista, però mentre quelle del bagno B1 sono di colore scuro, quelle del bagno B2 sono di colore chiaro. Il rivestimento delle pareti della cucina è con piastrelle rettangolari chiare poste a lista per un'altezza che lascia scoperta solo una fascia di circa 20 cm; il rivestimento del bagno è con piastrelle rettangolari chiare posate a lista, intervallate da una fascia a metà altezza di colore scuro e le medesime piastrelle, che formano la fascia anzidetta, rivestono anche le pareti del vano doccia; il rivestimento del bagno B2 è in piastrelle rettangolari chiare posate a lista, intervallate anch'esse da una fascia con listelli di diverse tonalità. Una parte del bagno B2, ove è posizionata la vasca, è ribassata poiché sottostante la rampa che dal disimpegno conduce al ripostiglio posto al piano superiore. Detto ripostiglio ha copertura con più inclinazioni, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate di bianco, il pavimento è in piastrelle rettangolari posate sfalsate a lista; grazie alla presenza di un ingresso autonomo, costituito da una porta ad un'anta, è possibile accedere al ripostiglio anche dal pianerottolo condominiale al quinto piano del fabbricato.

Nell'appartamento sono presenti: - gli impianti di condizionamento d'aria nella sala, in due camere da letto, in cucina e nel ripostiglio, - un camino in cucina, - l'impianto termico con radiatori, - gli impianti idrico, elettrico e citofonico.

La porta di ingresso è blindata ed è ad un'anta, le porte interne e gli infissi esterni sono in legno.

b.2) Al locale garage, foglio 7, p.lla 664, sub 48 (cfr. Allegato n°17b-18f), situato al piano seminterrato, si accede sia mediante una porta metallica basculante dall'area carrabile condominiale, esterna, sia tramite l'ascensore condominiale che giunge sino al piano seminterrato. Ivi grazie alla porta dedicata, presente in cabina, di fronte a quella di accesso ai piani, è possibile entrare direttamente nel locale garage di cui al presente punto. E' dunque possibile accedere direttamente all'ascensore una volta parcheggiata l'auto in garage, nell'ambito del locale stesso senza passare per altri spazi condominiali, e giungere così al pianerottolo del quarto piano ove è ubicato l'appartamento di cui al precedente punto b.1.

Il locale è intonacato e tinteggiato di bianco alle pareti e al soffitto, è pavimentato con piastrelle quadrate di colore chiaro. In esso sono presenti gli impianti elettrico e idrico, che alimenta un lavabo con acqua calda e fredda.

### **13.2 - Determinazione del valore di mercato**

#### **13.2.1 - Criterio di stima e formazione dei lotti**

La procedura estimativa adottata si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dello stesso.

Si è proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore di ciascun immobile pignorato (stato di conservazione, grado di funzionalità, raggiungibilità del sito), così da ottenere il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto in cui ricadono.

All'uopo il sottoscritto ha reperito informazioni tramite la consultazione del Borsino Immobiliare, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e della pubblicità on-line.

L'applicazione del criterio estimativo descritto ha compreso la determinazione delle Superfici Commerciali (S.C.) di ciascun immobile oggetto di pignoramento e l'individuazione dei valori di mercato unitari (Vmu) dei cespiti, considerati l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, di fruibilità. I valori unitari dei beni immobili simili per caratteristiche sono stati ricavati dagli ultimi dati disponibili (Anno 2019 – Semestre 2) della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativi al Comune di Pellezzano e alla zona suburbana Coperchia, dalle recenti quotazioni del borsino immobiliare.it riguardanti uffici, negozi, abitazioni rientranti negli ambiti in cui ricadono gli immobili oggetto di stima; ulteriori indicazioni sono state desunte dalla consultazione on-line di recenti dati delle agenzie immobiliari operanti per la zona in esame.

I valori scaturiti dall'analisi sono stati elaborati statisticamente scartando i valori anomali, troppo bassi o troppo alti, ed assumendo i valori medi.

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita e una migliore individuazione dei beni sono stati determinati cinque lotti separati come segue:

Lotto 1: Locale ai civici 22-20, p.lla 2201 sub 2

Lotto 2: Locale ai civici 18-16, p.lla 2201 sub 3

Lotto 3: Locale al civico 14, p.lla 2201 sub 4

Lotto 4: Locale al civico 12, p.lla 2201 sub 5

Lotto 5: Appartamento p.lla 664 sub 38 e pertinenziale garage p.lla 664 sub 48.

13.2.2 - Valore di mercato degli immobili facenti parte del corpo di fabbrica, comprendente il solo piano terra, nel complesso edilizio sito nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via Eroi di Nassirya

Si ritiene di fissare per la zona in cui ricade il bene esecutato – frazione Coperchia di Pellezzano (SA), sulla scorta delle quotazioni disponibili del Borsino immobiliare, per i locali di cui ai sub 2 e 3 destinati a ufficio il valore  $V_{mu1} = 1.446,00 \text{ €/m}^2$ , per i locali di cui ai sub 4 e 5 destinati a laboratori, magazzini  $V_{mu2} = 1.183,50 \text{ €/m}^2$ , considerata la possibilità di parcheggio pubblico sulla copertura dei locali in esame, il più probabile valore di mercato è ottenuto moltiplicando il valore di mercato unitario per la superficie commerciale ( $S_{comm}$ ) (cfr. Allegati nn 16a.1 – 16b.1 – 16c.1 - 16d.1) e per un coefficiente di differenziazione pari a  $K_p = 1,12$ .

Poiché come riferito nei locali di cui ai sub 2 e 4 sono state realizzate delle tramezzature in più rispetto a quelle riportate nelle planimetrie del progetto approvato, ed è stato praticato un varco di passaggio tra i locali di cui ai sub 4 e 5, di seguito si riportano i computi metrici per la valutazione della spesa necessaria per il ripristino dello stato dei luoghi secondo i grafici del progetto approvato. Il costo degli interventi necessari è stato quantificato applicando la tariffa dei prezzi contenuta nel Prezzario OO.PP. della Campania 2020:

13.2.2.1 - Computo per il ripristino dello stato dei luoghi nel locale ai civici 22, 20 p.lla 2201 sub 2

a) Demolizione murature divisorie

A.02.070.810.a Smontaggio per rimozione di infisso in legno ...

1,68 mq \* n. 2 \* 33,94 €/mq = ..... 114,04 €

R.02.020.020.a Demolizione di muratura di qualsiasi genere ... eseguita a mano

19,69 mq \* 14,16 €/mq = ..... 278,81 €

T.01.020.010.a *Trasporto di materiale di risulta, provenienti da demolizioni ...*  
 19,69 mq \* 0.1 m \* 41,07 €/mc = ..... **80,87 €**  
**Totale 473,72 €**

13.2.2.2 - *Computo per il ripristino dello stato dei luoghi nel locale al civico 14, p.lla 2201 sub 4*

**b) Demolizione muratura divisoria**

R.02.020.020.a *Demolizione di muratura di qualsiasi genere ... eseguita a mano*  
 15,246 mq \* 14,16 €/mq = ..... **215,88 €**

T.01.020.010.a *Trasporto di materiale di risulta, provenienti da demolizioni ...*  
 15,246 mc \* 0,1 m \* 41,07 €/mc = ..... **62,62 €**

**c) Chiusura varco di passaggio**

E.08.045.010.e *Muratura o tramezzatura in blocchi forati ...*  
 1,98 mq \* 38,33 €/mq = ..... **75,89 €**

E.16.020.010.a *Intonaco grezzo o rustico su pareti e soffitti ...*  
 1,98 mq \* 2 \* 16,90 €/mq = ..... **66,92 €**

E.16.020.030.c *Intonaco civile liscio ...*  
 1,98 mq \* 2 \* 24,50 €/mq = ..... **97,02 €**

E.21.010.010.a *Preparazione del fondo di superfici interne ...*  
 1,98 mq \* 2 \* 3,35 €/mq = ..... **13,27 €**

E.21.020.020.a *Tinteggiatura ... con due mani a perfetta copertura*  
 1,98 mq \* 2 \* 4,55 €/mq = ..... **18,02 €**  
**Totale 549,62 €**

13.2.2.3 - *Accollo di un mutuo acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena dalla società venditrice*

I locali di via Eroi di Nassirya sono stati acquistati dalla società esecutata con l'accollo di un mutuo acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena dalla società venditrice. Il sottoscritto pur avendo richiesto più volte alla società esecutata quanta parte delle rate del detto mutuo sono state versate e quante ne restano da versare (cfr. Allegati 9, 9l, 9m), a tutt'oggi non ha ricevuto risposta dalla società stessa.

Per questo motivo:

- per i sub 2,3,5, essendo stati acquistati nel 2013, ed avendo dichiarato la società venditrice di aver versato le rate scadute fino al 01/07/2013, ipotizzando l'avvenuto versamento delle quote di mutuo dal 31/07/13 al Dicembre 2019, resterebbero da versare le quote di mutuo dal gennaio 2020 al 31/01/2033 come segue:

LOCALE	Totale RATE VERSATE	Totale RATE DA VERSARE
Sub 2- civ. 22 e 20	€ 28.872,49	€ 58.115,12
Sub 3- civ. 18 e 16	€ 23.000,12	€ 46.295,11
Sub 5- civ. 12	€ 30.340,57	€ 61.070,12

- per il sub 4, essendo stato acquistato nel 2015, ed avendo dichiarato la società venditrice AMICOST srl di aver versato le rate scadute fino al 31/07/2014, ipotizzando l'avvenuto versamento delle quote di mutuo dal 31/08/14 al Dicembre 2019 resterebbero da versare le quote di mutuo dal gennaio 2020 al 31/01/2033 come segue:

LOCALE	Totale RATE VERSATE	Totale RATE DA VERSARE
--------	---------------------	------------------------

Sub 4- civ. 14	€ 17.299,05	€ 41.783,85
----------------	-------------	-------------

I valori di mercato dei singoli lotti, pertanto, sono i seguenti:

**13.2.2 a – LOTTO 1 - Valore di mercato del locale ai civici 22-20, p.lla 2201 sub 2**

$$V_{M \text{ sub2}} (2020) = S_{comm-sub2} * V_{mul} * K_p = 48,44 \text{ m}^2 * 1.446,00 \text{ €/m}^2 * 1,12 \dots\dots\dots = 78.449,55 \text{ €}$$

costituito da:

- Spesa per il ripristino dello stato dei luoghi .....= 473,72 €
- Totale rate del mutuo da versare sino al 31/01/2033.....= 58.115,12 €
- Valore di mercato residuo  $V_{MR \text{ sub2}}(2020) = (78.449,55 \text{ €} - 473,72 \text{ €} - 58.115,12 \text{ €}) = 19.860,71 \text{ €}$

**13.2.2 b – LOTTO 2 - Valore di mercato del locale ai civici 18-16, p.lla 2201 sub 3**

$$V_{M \text{ sub3}} (2020) = S_{comm-sub3} * V_{mul} * K_p = 38,07 \text{ m}^2 * 1.446,00 \text{ €/m}^2 * 1,12 \dots\dots\dots = 61.655,13 \text{ €}$$

costituito da:

- Totale rate del mutuo da versare sino al 31/01/2033.....= 46.295,11 €
- Valore di mercato residuo  $V_{MR \text{ sub3}}(2020) = (61.655,13 \text{ €} - 46.295,11 \text{ €}) \dots\dots\dots = 15.360,01 \text{ €}$

**13.2.2 c – LOTTO 3 - Valore di mercato del locale al civico 14, p.lla 2201 sub 4**

$$V_{M \text{ sub4}} (2020) = S_{comm-sub4} * V_{mu2} * K_p = 41,91 \text{ m}^2 * 1.183,50 \text{ €/m}^2 * 1,12 \dots\dots\dots = 55.552,54 \text{ €}$$

costituito da:

- Spesa per il ripristino dello stato dei luoghi .....= 549,62 €
- Totale rate del mutuo da versare sino al 31/01/2033.....= 41.783,85 €
- Valore di mercato residuo  $V_{MR \text{ sub4}}(2020) = (55.552,54 \text{ €} - 549,62 \text{ €} - 41.783,85 \text{ €}) = 13.219,07 \text{ €}$

**13.2.2 d – LOTTO 4 - Valore di mercato del locale locale al civico 12, p.lla 2201 sub 5**

$$V_{M \text{ sub5}} (2020) = S_{comm-sub5} * V_{mu2} * K_p = 60,33 \text{ m}^2 * 1.183,50 \text{ €/m}^2 * 1,12 \dots\dots\dots = 79.968,62 \text{ €}$$

costituito da:

- Totale rate del mutuo da versare sino al 31/01/2033.....= 61.070,12 €
- Valore di mercato residuo  $V_{MR \text{ sub5}}(2020) = (79.968,62 \text{ €} - 61.070,12 \text{ €}) \dots\dots\dots = 18.898,50 \text{ €}$

**13.2.3 – LOTTO 5 - Valori di mercato dell'appartamento e del pertinenziale garage nel Comune di Pellezzano (SA), frazione Coperchia, alla via dott. Rosario Livatino 5 – p.lla 664 sub 38 e sub 48**

Gli esecutati sig,ri [redacted] per gli immobili di cui al presente punto, sono titolari del diritto di superficie, che hanno ricevuto con specifico Atto di assegnazione del 20/07/1989 (cfr. Allegato n°9a) dalla Cooperativa Edilizia L'Irno, che a sua volta aveva ottenuto dal Comune di Pellezzano il diritto ad edificare il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati. Così la Cooperativa Edilizia L'Irno (Superficiaria) era, prima dell'assegnazione, la proprietaria del fabbricato, mentre il Comune di Pellezzano (Concedente) era e tuttora è proprietario dell'area su cui sorge il fabbricato. Nel caso in esame, essendo 99 anni la durata della concessione (cfr. Art. 9 della Convenzione per costituzione del diritto di superficie del 17/01/85 – Allegato n°3a), trattasi di diritto temporaneo; pertanto occorre stimare il Valore del diritto del

superficiario il quale potrà godere i redditi prodotti dall'immobile solo nel tempo  $n$  pari alla durata residua del diritto. Il valore del diritto è dunque dato dall'accumulazione all'attualità del reddito ritraibile dal superficiario, ossia:

$$V_{ds} = R * (q^n - 1) / r * q^n$$

$V_{ds}$  : Valore del diritto del superficiario

$R$  : Reddito annuo ritraibile

$n$  : Numero di anni di durata residua del diritto di superficie

$r$  : Saggio commerciale

$q$  :  $1+r$

13.2.3 a - **Valore del diritto di superficie dell'appartamento** in via dott. Rosario Livatino, 5 - fg. 7 p.lla 664 sub 38

13.2.3 a 1 - **Reddito annuo ritraibile dal superficiario**

Secondo la valutazione svolta nel precedente capitolo 7 al quale si rimanda, essendo il canone mensile valutato pari a  $C_{m\ sub38} = 550,00$  €, il reddito anno ritraibile è:

$$R_{ab\ sub38} = 550,00 \text{ €} * 12 = 6.600,00 \text{ €}$$

13.2.3 a 2 - **Numero di anni di durata residua del diritto di superficie "n"**

██████████ Società Cooperativa Edilizia a r.l. con convenzione del 17/01/1985 ha acquistato il diritto di superficie sul suolo facente parte del piano di zona "167" in Pellezzano; con convenzione integrativa del 21/02/1987 l'area concessa è stata meglio precisata nei suoi dati catastali; con concessione edilizia n°9 del 17/04/1986 e successiva variante n.24/88 del 28/11/1988 la cooperativa ha ottenuto dal Comune di Pellezzano l'autorizzazione a costruire sul suolo di cui alla predetta convenzione. Assunto il 17/04/1986 quale data di consegna alla cooperativa dell'area sulla quale la stessa ha acquistato il diritto di superficie, essendo la durata della concessione pari a 99 anni, a partire dalla data di consegna delle aree, può assumersi il 2085 quale termine del diritto di superficie sull'area in questione. Pertanto il numero "n" di anni di durata residua del diritto di superficie può essere assunto pari a  $n = (2085 - 2020) = 65$  anni

13.2.3 a 3 - **Saggio commerciale "r"**

Sulla scorta delle quotazioni del Borsino immobiliare e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, può porsi per l'appartamento di cui al sub 38 il canone mensile unitario pari a  $C_{mu\ sub38} = 4,40$  €/m<sup>2</sup> dal quale deriva il canone mensile pari a  $C_{m\ sub38} = 550,00$  € e il reddito anno ritraibile pari a  $R_{ab\ sub38} = 6.600,00$  €; inoltre il valore di mercato unitario può assumersi pari a  $V_{mu\ sub38} = 1.300$  €/m<sup>2</sup> ed essendo la superficie commerciale pari a 124,97 m<sup>2</sup> (cfr. precedente paragrafo 7.2), il Valore di mercato è:  $V_{m\ sub38} = 1.300 \text{ €/m}^2 * 124,97 \text{ m}^2 = 162.461$  € in c.t. 162.500 €.

Il saggio di capitalizzazione è

$$r = R_{ab\ sub38} / V_{m\ sub38} = 6.600 / 162.500 = 0,040 \Rightarrow r = 4\%$$

13.2.3 a 4 - **Valore del diritto del superficiario per l'appartamento**

$$V_{ds\ sub38} = R * (q^n - 1) / r * q^n = 6.600 * ((1 + 0,04)^{65} - 1) / (0,04 * (1 + 0,04)^{65}) = 152.108,10 \text{ €}$$

13.2.3 b - **Valore del diritto di superficie della cantinola-garage** via dott. Rosario Livatino, 5 - fg. 7 p.lla 664 sub 48

### 13.2.3 b1 - Reddito annuo ritraibile dal superficario

Secondo la valutazione svolta nel precedente capitolo 7 al quale si rimanda, essendo il canone mensile valutato pari a  $C_{m\ sub48} = 75,00 \text{ €}$ , il reddito anno ritraibile è:

$$R_{ab\ sub48} = 75,00 \text{ €} * 12 = 900,00 \text{ €}$$

### 13.2.3 b2 - Numero di anni di durata residua del diritto di superficie "n"

Il numero "n" di anni di durata residua del diritto di superficie è stato valutato in un precedente paragrafo ed assunto pari a  $n = 65$  anni

### 13.2.3 b3 - Saggio commerciale "r"

Sulla scorta delle quotazioni del Borsino immobiliare e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, può porsi per il garage di cui al sub 48 il canone mensile unitario pari a  $C_{mu\ sub48} = 2,44 \text{ €}/\text{m}^2$  dal quale deriva il canone mensile pari a  $C_{m\ sub48} = 75,00 \text{ €}$  e il reddito anno ritraibile pari a  $R_{box\ sub48} = 900,00 \text{ €}$ ; inoltre il valore di mercato unitario può assumersi pari a  $V_{mu\ sub48} = 528,00 \text{ €}/\text{m}^2$  ed essendo la superficie commerciale pari a  $30,36 \text{ m}^2$  (cfr. precedente paragrafo 7.2), il Valore di mercato è:

$$V_{m\ sub48} = 528,00 \text{ €}/\text{m}^2 * 30,36 \text{ m}^2 = 16.030,08 \text{ €}.$$

Il saggio di capitalizzazione è

$$r = R_{box\ sub48} / V_{m\ sub48} = 900 / 16.030,08 = 0,056 \Rightarrow r = 5,6 \%$$

### 13.2.3 b4 - Valore del diritto del superficario per il garage

$$V_{ds\ sub48} = R * (q^n - 1) / r * q^n = 900 * ((1 + 0,056)^{65} - 1) / (0,056 * (1 + 0,056)^{65}) = 15.605,95 \text{ €}$$

### 13.2.3 c - LOTTO 5 - Valore del diritto di superficie per l'appartamento e per la cantinola-garage via dott. Rosario Livatino, 5 - fg. 7 p.lla 664 sub 38 e sub 48

$$V_{ds\ (sub\ 38+sub\ 48)} = (152.108,10 \text{ €} + 15.605,95 \text{ €}) = 167.714,05 \text{ €}$$

## CAPITOLO 14

### Stima accessoria - (Quesito n.15)

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

Negli immobili pignorati di cui alla presente procedura esecutiva, oltre a quanto rilevato e descritto nella presente relazione peritale, non sono stati rinvenuti materiali di risulta.

## CAPITOLO 15

### Sintesi - (Quesito n.16)

corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed 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 cinque), 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 ed 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

Cfr. allegati nn. **16a,16b,16c,16d,17a,17b** (Planimetrie stato di fatto) – **18.1,18a,18b,18c,18d,18.2,18e,18f** (rilievo fotografico) - **19** (Versione diretta a fini pubblicitari per la privacy) – **20** (Riepilogo o descrizione finale).

## CAPITOLO 16

### Rilievo fotografico - (Quesito n.17)

*estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

Cfr. allegati nn. **18.1,18a,18b,18c,18d,18.2,18e,18f** (rilievo fotografico).

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene, con la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La Relazione di Consulenza Tecnica si compone di n. 45 pagine e di n. 20 allegati.

La presente relazione è depositata in cancelleria unitamente agli allegati con la procedura del processo civile telematico, una copia della relazione è stata inviata telematicamente sia alla parte creditrice sia all'esecutato con l'invito a far pervenire allo scrivente eventuali note prima dell'udienza.

Salerno, li 12/10/2020

L'esperto  
C.T.U. ing. Bonaventura Taiani