

## INDICE

### PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	pag. 5
2. Svolgimento indagini peritali	pag. 11
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1	pag. 13
4. Quesito n.° 4	pag. 13
4.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei cespiti pignorati descritti nel lotto n.°1	pag. 17
4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei cespiti pignorati descritti nei lotti n.°2, 3 e 4	pag. 20
4.3 Dati catastali e confini dell'immobile pignorato descritto nel lotto n.°1	pag. 22
4.4 Descrizione del complesso industriale pignorato descritto nel lotto n.° 1	pag. 24
4.5 Descrizione del fabbricato ospitante il bene descritto nel lotto n.°2	pag. 40
4.6 Dati catastali e confini dell'appartamento pignorato descritto nel lotto n.°2	pag. 41
4.7 Descrizione dell'appartamento pignorato descritto nel lotto n.° 2	pag. 42
4.8 Descrizione del fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn.°3 e 4	pag. 46
4.9 Dati catastali e confini dell'immobile pignorato descritto	

<b>nel lotto n.°3</b>	<b>pag. 47</b>
<b>4.10 Descrizione del cespite pignorato descritto nel lotto n.° 3</b>	<b>pag. 48</b>
<b>4.11 Dati catastali e confini dell'immobile pignorato descritto nel lotto n.° 4</b>	<b>pag. 51</b>
<b>4.12 Descrizione del cespite pignorato descritto nel lotto n.° 4</b>	<b>pag. 52</b>
<b>5. Quesito n.°5</b>	<b>pag. 55</b>
<b>5.1 Provenienza dei beni descritti nel lotto n.°1</b>	<b>pag. 55</b>
<b>5.2 Provenienza dei beni descritti nei lotti nn.°2,3 e 4</b>	<b>pag. 56</b>
<b>6. Quesito n.°6</b>	<b>pag. 58</b>
<b>7. Quesito n.°7</b>	<b>pag. 58</b>
<b>8. Quesito n.°8</b>	<b>pag. 61</b>
<b>9. Quesito n.°9</b>	<b>pag. 62</b>
<b>10. Quesito n.°10</b>	<b>pag. 62</b>
<b>10.1 Beni Descritti nel lotto n.°1 ubicati nel comune di Salerno</b>	<b>pag. 63</b>
<b>10.2 Beni Descritti nel lotto n.°2 ubicati nel comune di Vietri sul Mare</b>	<b>pag. 66</b>
<b>10.3 Beni Descritti nei lotti nn.°3 e 4 ubicati nel comune di Vietri sul Mare</b>	<b>pag. 68</b>
<b>11. Quesito n.° 11</b>	<b>pag. 70</b>
<b>12. Quesito n.° 12</b>	<b>pag. 75</b>
<b>13. Quesito n.° 13</b>	<b>pag. 76</b>
<b>13.1 Regolarità edilizia del bene descritto nel lotto n.°1</b>	<b>pag. 77</b>
<b>13.2 Regolarità edilizia del bene descritto nel lotto n.°2</b>	<b>pag. 89</b>

<b>13.3 Regolarità edilizia dei beni descritti nei lotti nn.°3 e 4</b>	<b>pag. 96</b>
<b>14. Quesito n.° 14</b>	<b>pag. 99</b>
<b>14.1 Stima dei beni descritti nel lotto n.°1</b>	<b>pag. 100</b>
<b>14.2 Stima dei beni descritti nel lotto n.°2</b>	<b>pag. 104</b>
<b>14.3 Stima dei beni descritti nel lotto n.°3</b>	<b>pag. 116</b>
<b>14.4 Stima dei beni descritti nel lotto n.°4</b>	<b>pag. 122</b>
<b>14.5 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (<math>\beta</math>)</b>	<b>pag. 131</b>
<b>14.6 Descrizione lotti</b>	<b>pag. 133</b>
<b>15. Quesito n.° 15</b>	<b>pag. 136</b>
<b>16. Quesito n.° 16</b>	<b>pag. 138</b>
<b>17. Quesito n.° 17</b>	<b>pag. 152</b>
<b>18. Conclusioni</b>	<b>pag. 153</b>

## PARTE II – ALLEGATI

- Allegato n.°1:** Documentazione fotografica
- Allegato n.° 2:** Visure Catastali
- Allegato n.°3:** Elenco sintetico delle formalità
- Allegato n.°4:** Elenco sintetico delle formalità per immobile
- Allegato n.°5:** Elenco esteso delle formalità
- Allegato n.°6:** Titoli di provenienza dei beni
- Allegato n.°7:** Estratto mappa catastale
- Allegato n.°8:** Planimetria Catastale dei cespiti pignorati
- Allegato n.°9:** Rilievo cespiti pignorati

---

**Allegato n.°10:** Copia concessioni edilizie, DIA, CIL

**Allegato n.°11:** Quotazioni immobiliari

**Allegato n.° 12:** Compravendite di beni simili rinvenuti nella zona di ubicazione

**Allegato n.° 13:** Certificazione Amministratore di condominio

**Allegato n.° 14:** Certificato di destinazione urbanistica

**Allegato n.°15:** Stralcio norme tecniche di attuazione

**Allegato n.°16:** Verbale operazioni peritali

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Proc. es. imm. n.° 254/2016

### 1. Premessa

La S.V. Ill.ma in data 22/07/2016, nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n.°1839, quale Esperto nella procedura esecutiva n.°254/2016 pendente presso il Tribunale di Salerno a carico della società

██████████ e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. 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 detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali 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 beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

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

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

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

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù,

etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

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

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

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

della relativa annotazione;

10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande

giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);

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

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

13) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 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 obbligazioni 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 trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n.°47 ovvero dell'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 per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili, o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

16) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in

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

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

## 2. Svolgimento indagini peritali

Il sottoscritto Esperto per rispondere ai quesiti posti dal G.E. in sede di conferimento incarico eseguiva, nelle data del 15/09/2016, 23/09/2016, 29/09/2016 e 19/01/2017 (Cfr. all. n.°16), dei sopralluoghi presso gli immobili oggetto di procedura, ubicati nei Comuni di Salerno e Vietri sul Mare, ove provvedeva a periziare gli stessi e ad eseguire i necessari rilievi fotografici e plano altimetrici.

Al fine di dare compimento all'incarico ricevuto eseguiva, altresì, le dovute ricerche presso i seguenti Uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica - del Comune di Salerno;
- Ufficio Tecnico - Ufficio Condono - del Comune di Salerno;
- Archivio Storico del Comune di Salerno;
- Ufficio piani urbanistici del comune di Salerno;
- Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica - del Comune di Vietri sul Mare;

- Ufficio Tecnico - Ufficio Condono - del Comune di Vietri sul Mare;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno (ex Catasto);
- Agenzia delle Entrate di Salerno;
- Servizio di pubblicità Immobiliare della provincia di Salerno;
- Cancelleria Civile -Protocollo generale - del Tribunale di Salerno;
- Cancelleria civile – Sez. Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Salerno.

Al fine di valutare correttamente gli immobili pignorati, infine, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e reperiva i comparabili necessari all'effettuazione della stima avvalendosi della Piattaforma StimatrixCity.

### 3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n.°1

*“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però 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”.*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è necessaria, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea oltre che completa. Nel fascicolo della procedura è, infatti, presente la certificazione notarile sostitutiva, di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., resa dal Notaio dott. Giorgio Castiglioni.

#### 4. 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 e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.”*

Dall'analisi dell'atto di pignoramento è emerso che i beni oggetto di procedura consistono in:

1. *Un complesso industriale sito nel comune di Salerno, alla località San Leonardo, Via Fangarielli, costituito da un terreno della complessiva consistenza di 5.840 mq con entro stanti costruzioni. Il predetto complesso è riportato al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 47 particella 565 sub 1 e 2;*

2. *Un appartamento sito nel comune di Vietri sul Mare, censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 12 particella 57 sub 26, cat. A/2;*
3. *Un magazzino commerciale sito nel comune di Vietri sul Mare, censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 12 particella 102 sub 1, cat. C/1;*
4. *Un appartamento sito nel comune di Vietri sul Mare, censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 12 particella 102 sub 3, cat. A/2.*

In occasione dei sopralluoghi effettuati è emerso che gli immobili pignorati descritti nei precedenti punti 3 e 4, ubicati al piano terra del fabbricato denominato "Palazzo Ventre" sito in via G. Pellegrino n.°71 del comune di Vietri sul Mare, sono stati fusi tra loro ed uniti ad un terzo immobile di proprietà della società esecutata, ma non oggetto di pignoramento, che è erroneamente identificato sui titoli di proprietà con la particella 57 sub 2 ed è erroneamente intestato catastalmente ad altra ditta (Cfr. succ. fig. n.°1).

Studio tecnico

ing. Giovambattista CHIRILLO

Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847

E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)

Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

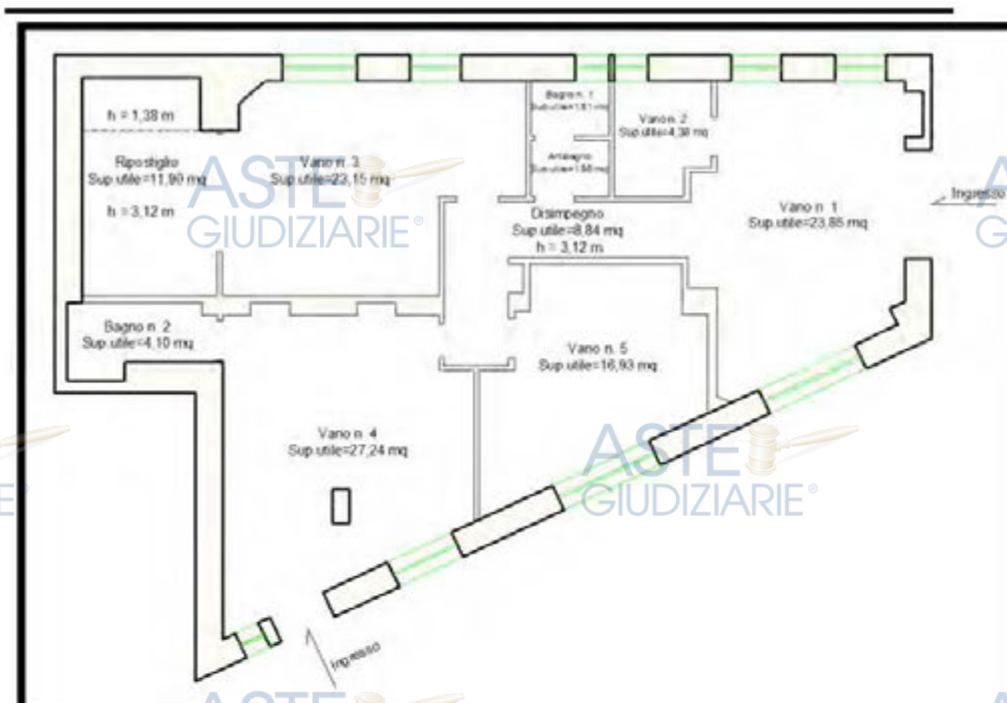


Fig. n.°1 – Rilievo immobile ubicato in via G. Pellegrino del comune di Vietri sul Mare e comprendente i beni catastalmente identificati con la particella 102 sub 1 e 3, 57 sub

2

Dalla ricostruzione storico catastale del bene frutto della sopra citata fusione, eseguita dal sottoscritto e ratificata anche dalla CO.GE.AN. S.r.l. nella persona del sig. [REDACTED] (Cfr. verbale n.° 4 del 19/1/2017), è emerso che il piano terra del fabbricato ospitante il bene era originariamente suddiviso in tre unità immobiliari identificate al C.U. del comune di Vietri sul Mare sul foglio 12 con le particelle 102 sub 1 e 3, nonché con la particella 57 sub 2.

Il sottoscritto, tenendo conto dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e nell'ottica del contenimento dei costi da sostenersi per rendere nuovamente autonomi i tre immobili, ha quindi cercato di ricostruire l'originario stato dei detti immobili e lo ha rappresentato nella successiva figura (Cfr. successiva fig. n.°2)

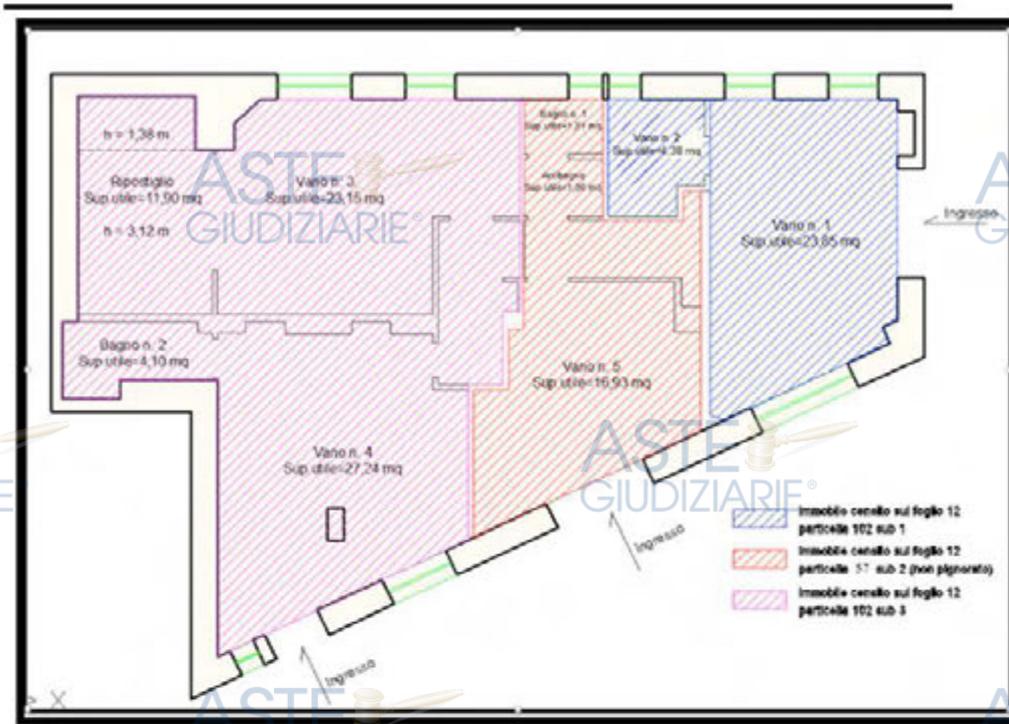


Fig. n.º2 - Ricostruzione dello stato di fatto del piano terra del fabbricato ubicato in via G. Pellegrino del comune di Vietri sul Mare

Prima di procedere alla descrizione dei beni, dei relativi dati catastali e confini, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile procedere ad una loro suddivisione in quattro lotti, evidenziati nella successiva tabella, al fine di facilitarne le operazioni di vendita.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza (Vani)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
1	47	565	1	3	D/8	3			3.567,68
	47	565	2	3	A/3	2	7,5	131	794,05
2	12	57	26	1	A/2	4	10,5	209	1.382,81
3	12	102	1	1	C/1	5		25	490,63
4	12	102	3	1	A/2	3	3,5		388,63

Si sottolinea che qualora la vendita di beni descritti nei lotti nn.º3 e 4 dovesse essere eseguita secondo le planimetrie scaturenti dal frazionamento rappresentato nella precedente figura n.º2 resteranno a carico degli

aggiudicatari sia gli oneri della realizzazione delle opere murarie necessarie a rendere autonomi i beni, che quelli derivanti dalla presentazione della pratica edilizia, presso l'ufficio tecnico del comune di Vietri sul Mare, e dall'aggiornamento catastale presso l'agenzia del territorio della provincia di Salerno.

**Si evidenzia che l'aggiornamento delle planimetrie catastali si rende necessario atteso che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto, in data 15/9/2016, presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Salerno è emerso che le planimetrie catastali originarie di due dei tre immobili, ubicati al piano terra del fabbricato ubicato in via G. Pellegrino, sono andate disperse e quindi non sono più presenti nell'archivio del predetto ufficio.**

#### 4.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei cespiti pignorati descritti nel lotto n.°1

Il compendio industriale descritto nel lotto n.°1 è ubicato in località S. Leonardo del comune di Salerno e precisamente in Via Fangarielli.

Trattasi di una via baricentrica, sita nelle vicinanze dell'ospedale San Leonardo, dello stadio Arechi nonché della zona industriale di Salerno, ben collegata allo svincolo dell'autostrada A3 SA-RC, attraverso la Tangenziale, e dotata della necessaria urbanizzazione primaria.

Nella variante parziale al PUC, approvata con atto di C.C. n.° 2 del 21/01/2013, la predetta via ricade in zona omogenea B5 mentre il compendio



del compendio pignorato nelle immagini seguenti sono raffigurate le foto aeree della zona (Cfr. successive fig.re nn. °4 e 5)



Fig. n.°4 – Stralcio aereo foto della zona di ubicazione



Fig. n.°5 – Stralcio aereo foto della via di ubicazione

4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei cespiti pignorati descritti nei lotti nn. °2, 3 e 4

Gli immobili descritti nei lotti nn. °2, 3 e 4 sono ubicati rispettivamente in via Lungofiume Bonea (oggi via Strettola) e via G. Pellegrino del comune di Vietri sul Mare.

Il predetto comune è uno dei più importanti comuni costieri della provincia di Salerno, annidato nell'angolo più protetto dell'omonimo golfo, immediatamente ad ovest della città capoluogo ed all'inizio della Costa d'Amalfi della quale può considerarsi "la prima perla".

Il centro della cittadina, sovrastato dal monte San Liberatore, si adagia su un lembo terrazzato sul mare ed è dominato dalla chiesa madre di San Giovanni Battista, principale monumento cittadino di impianto seicentesco, sormontata dall'elegante cupola maiolicata.

Il territorio, solcato dal fiume Bonea, rappresenta un punto di saldatura tra la catena dei monti Lattari ed il più interno sistema di monti Picentini.

Il paesaggio agrario ricalca grosso modo quello della costa amalfitana ove, nel corso dei secoli, l'uomo ha affiancato alla vegetazione spontanea meridionale ed alla formazione forestale (castagno, leccio, bosco ceduo) una serie di coltivazioni, tra cui vite e agrumi, intervenendo anche nella sistemazione del suolo con terrazzamenti.

Le vie di ubicazione dei beni pignorati ricadono nella Marina di Vietri che è una zona dotata della necessaria urbanizzazione primaria ed è caratterizzata dalla presenza, nelle sue immediate vicinanze, sia di diversi esercizi commerciali che di stabilimenti balneari.

Nello strumento urbanistico vigente, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania con decreto n.°18035 del 23/7/1997 e pubblicato sul B.U.R.C. n.°47 del 29/9/1997, la via Strettola (in cui è ubicato il fabbricato ospitante il bene costituente il lotto n.°2) ricade in zona omogenea A (Interesse Storico), dove l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni contenute nell'art. 34 della N.T.A. allegate allo strumento urbanistico (Cfr. *all. n.°15*), mentre la via G. Pellegrino (in cui è ubicato il fabbricato ospitante i lotti n.°3 e 4) ricade in zona omogenea B6 (Zona di riqualificazione della fascia litoranea), dove l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni contenute nell'art. 41 della N.T.A. allegate allo strumento urbanistico (Cfr. *all. n.°15*). Per l'immediata visualizzazione dell'area di ubicazione degli immobili nelle immagini che seguono sono raffigurate le foto aeree della zona (Cfr. *successive fig.re nn. °6 e 7*)



Fig. n.°6 – Stralcio aereo foto della zona di ubicazione



Fig. n.°7 – Stralcio aereo foto della via di ubicazione

#### 4.3 Dati catastali e confini degli immobili pignorati descritti nel lotto

n.°1

Gli immobili pignorati descritti nel lotto n.°1 rappresentano un complesso industriale censito al C.U. del comune di Salerno con gli estremi catastali

specificati nella sottostante tabella (Cfr. all. n.°2).

Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza (Vani)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
47	565	1	3	D/8	3			3.567,68
47	565	2	3	A/3	2	7,5	131	794,05

Il complesso confina a nord con l'immobile censito sullo stesso foglio con il mappale 13, a sud con la strada comunale denominata via Fangarielli (ex particella 426), a est con l'immobile censito sullo stesso foglio con il mappale 84 e ad ovest in parte con l'immobile identificato sullo stesso foglio con la particella 89 e in parte con quello identificato con la particella 427 (Cfr. all. ti nn. ° 7,8 e 9).

*Si precisa che i dati catastali non corrispondono né con quelli indicati nell'atto di pignoramento né con quelli indicati nella certificazione notarile atteso che in entrambi gli atti il sub 2 rappresenta un'abitazione popolare laddove si è accertato, in occasione dei sopralluoghi effettuati, che il predetto sub è utilizzato come ufficio.*

Si precisa che gli immobili censiti sul foglio di mappa 47 con la particella 565 sub 1 e 2, hanno assunto gli estremi catastali sopra specificati nel 2015 a seguito della variazione catastale (variazione per modifica identificativo) del 16/06/2005 prot. n.° SA0189887.

Il tipo mappale identificante il fabbricato ospitante gli immobili oggetto di relazione è stato istituito in data 10/06/2005 prot. n.° SA0182557 e deriva dall'ente urbano censito al C.T. del comune di Salerno sul foglio di mappa 47 particella 565.

La predetta area di ente urbano e promiscuo è stata costituita con la soppressione delle particelle di terreno censite con i nn° 122 e 425 (che a loro volta derivavano dal frazionamento n.° 409 del 17/12/1994 della particella di terreno identificata sul foglio di mappa 47 con il n. ° 98.

**Si precisa che il bene oggetto delle predette variazioni catastali originariamente era distinto con il protocollo n.° 803 del 06/9/1973.**

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a carico della società esecutata procedure esecutive, aventi ad oggetto i sopra

identificati beni, ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

#### 4.4 Descrizione del complesso industriale pignorato descritto nel lotto n.° 1

Il complesso industriale pignorato descritto nel lotto n.°1 è rappresentato da un terreno recintato, con entrostanti 6 corpi di fabbrica, accessibile dalla via comunale denominata Fangarielli (Cfr. successive figure nn°8 e 9).



Fig. n.°8 – Stralcio planimetria catastale

Si precisa che tutti i corpi di fabbrica sono catastalmente identificati con la particella 565 sub 1 ad eccezione del piano primo del fabbricato uffici che è, invece, identificato con la particella 565 sub 2.



Fig. n.°9 – Stralcio foto aerea

#### Descrizione corpo di fabbrica ospitante gli uffici

Il corpo di fabbrica destinato ad uffici, ha una forma rettangolare, una struttura in c.a. e si sviluppa su due livelli, collegati tra loro mediante una scala rivestita di marmo (Cfr. successive foto nn°1,2,3 e 4). Esso è identificato con la particella 565 sub 1 (il piano terra) e con la particella 565 sub 2 (il piano primo).



Foto. n.°1 – Prospetto est



Foto. n.°2 – Prospetto nord



Foto. n.°3 - Prospetto sud



Foto. n.°4 - Scala di collegamento i vari piani

L'unità immobiliare posta al piano terra ha un'altezza di circa 3,07 m ed una superficie utile di circa 135,60 mq ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una reception (sup. utile pari 34,91 mq), un corridoio (sup. utile 6,28 mq), un bagno (sup. utile pari a 4,91 mq) e tre uffici (sup. utile rispettivamente di circa 58,37 mq, 17,19 mq e 13,94 mq) (Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°10).

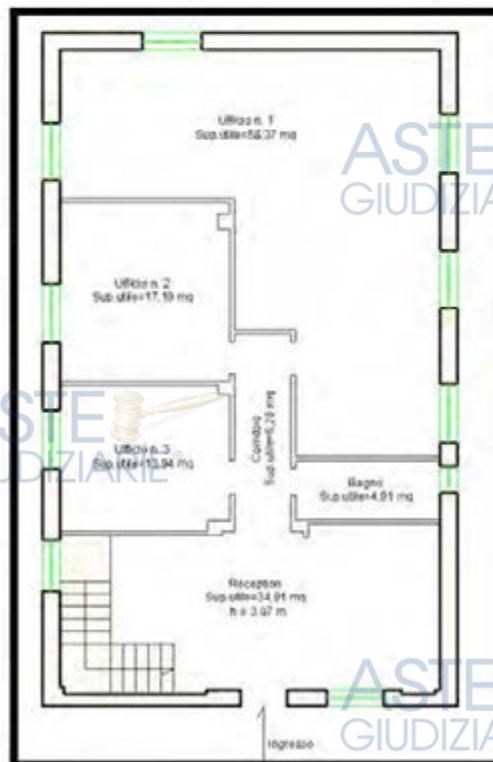


Fig. n.°10 - Rilievo piano terra

Al momento del sopralluogo l'interno della detta unità è in buone condizioni di conservazione e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti della reception in marmo, del bagno in gres, degli altri ambienti in graniglia di cemento, rivestimenti in maioliche, tinteggiatura del tipo lavabile, porte in legno, infissi esterni in alluminio preverniciato, protetti da avvolgibili apribili elettricamente, impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, climatizzazione) funzionanti ma di cui va verificato l'adeguamento alla vigente normativa (Cfr. all. n.°1 e successive foto nn. °5,6,7,8,9,10,11 e 12).



Foto n.°5 - Reception



Foto n.°6 - Reception



Foto n.°7 - Ufficio n.°1



Foto n.°8 - Ufficio n.°1



Foto n.°9 - Ufficio n.°1



Foto n.°10 - Ufficio n.°2



Foto. n.°11 – Ufficio n.°3



Foto. n.°12 – Bagno

L'unità immobiliare posta al piano primo ha un'altezza di circa 3,06 m ed una superficie utile di circa 125,40 mq ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una cucina (sup. utile pari 3,01 mq), un corridoio (sup. utile 14,57 mq), due bagni (sup. utile rispettivamente pari a 4,19 mq e 5,42 mq), una sala riunioni (sup. utile di circa 19,35 mq) e quattro uffici (sup. utile rispettivamente di circa 14,11 mq, 36,69 mq, 15,74 mq e 13,32 mq) (Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°11).

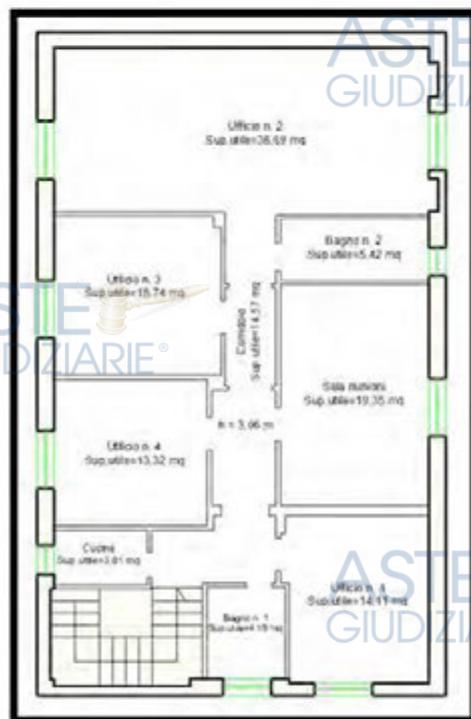


Fig. n.°11 – Rilievo piano primo

Al momento del sopralluogo l'interno del piano si presenta in buone condizioni di conservazione e con le seguenti rifiniture: pavimenti degli uffici, della sala riunioni e del corridoio in parquet, pavimenti della cucina e dei bagni in gres, rivestimenti del bagno in maioliche, tinteggiatura del tipo lavabile, porte in legno, infissi esterni in alluminio preverniciato, protetti da avvolgibili apribili elettricamente, impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario, climatizzazione) funzionanti ma di cui va verificato l'adeguamento alla vigente normativa (Cfr. all. n.°1 e successive foto nn. °13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23 e 24).



Foto. n.°13 - Corridoio



Foto. n.°14 - Corridoio



Foto. n.°15 - Cucina



Foto. n.°16 - Bagno n.°1



Foto. n.°17 – Bagno n.°2



Foto. n.°18 – Sala Riunioni



Foto. n.°19 – Sala Riunioni



Foto. n.°20 – Ufficio n.°1



Foto. n.°21 – Ufficio n.°2



Foto. n.°22 – Ufficio n.°2



Foto. n.°23 – Ufficio n.°3



Foto. n.°24 – Ufficio n.°4

Si precisa che quest'unità immobiliare sebbene sia catastalmente e urbanisticamente un'abitazione popolare (categoria A/3) di fatto è utilizzata ad ufficio e si rileva che dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Salerno si è appurata la possibilità di modificare la sua destinazione d'uso in Uffici.

#### Descrizione Deposito

Il corpo di fabbrica destinato a deposito, ubicato in adiacenza a quello precedentemente descritto, ha una forma rettangolare, una struttura in c.a. e si sviluppa su un solo piano fuori terra (Cfr. successive foto nn°25 e 26).



Foto. n.°25 – Prospetto sud



Foto. n.°26 – Prospetto nord

Il bene, accessibile dal piazzale esterno mediante una tettoia di superficie utile pari a circa 19,21 mq, ha un'altezza di circa 3,97 m ed una superficie utile di circa 48,90 mq distribuita in un unico ambiente (Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°12).



Fig. n.°12 – Rilievo deposito

Al momento del sopralluogo l'interno del bene è in buone condizioni di conservazione e presenta le seguenti rifiniture: pavimento in gres, tinteggiatura del tipo lavabile, porta d'ingresso in alluminio preverniciato, infissi esterni in alluminio preverniciato protetti da avvolgibili, impianto elettrico funzionante, ma di cui va verificato l'adeguamento alla vigente normativa (Cfr. all. n.°1 e successive foto nn. °27 e 28).



Foto. n.°27 – Deposito



Foto. n.°28 – Deposito

### Descrizione Capannone

Il capannone, ubicato nella parte centrale dell'area, ha una forma rettangolare, una struttura in muratura, e si sviluppa su un solo piano fuori terra (Cfr. successive foto nn. °29,30,31 e 32).



Foto. n.°29 – Prospetto sud



Foto. n.°30 – Prospetto est



Foto. n.°31 – Prospetto ovest



Foto. n.°32 – Prospetto nord

L'immobile, accessibile dal piazzale esterno mediante quattro ingressi carrabili protetti da serrande avvolgibili in ferro, ha un'altezza variabile da 4,70 m (nel deposito n.° 1) a circa 7,00 m (nel deposito n.°2) ed ha una superficie utile di 480,32 mq che è ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: tre depositi (sup. utile rispettivamente pari a 122,12 mq, 217,28 mq e 124,16 mq) e un locale adibito a servizi igienici e docce (sup. utile di circa 16,76 mq).

A servizio del predetto immobile c'è una tettoia in ferro della superficie utile di circa 79,30 mq e un'altezza variabile da 4,09 m a 4,27 m (Cfr. all. n. °9 e successiva fig. n. °13).

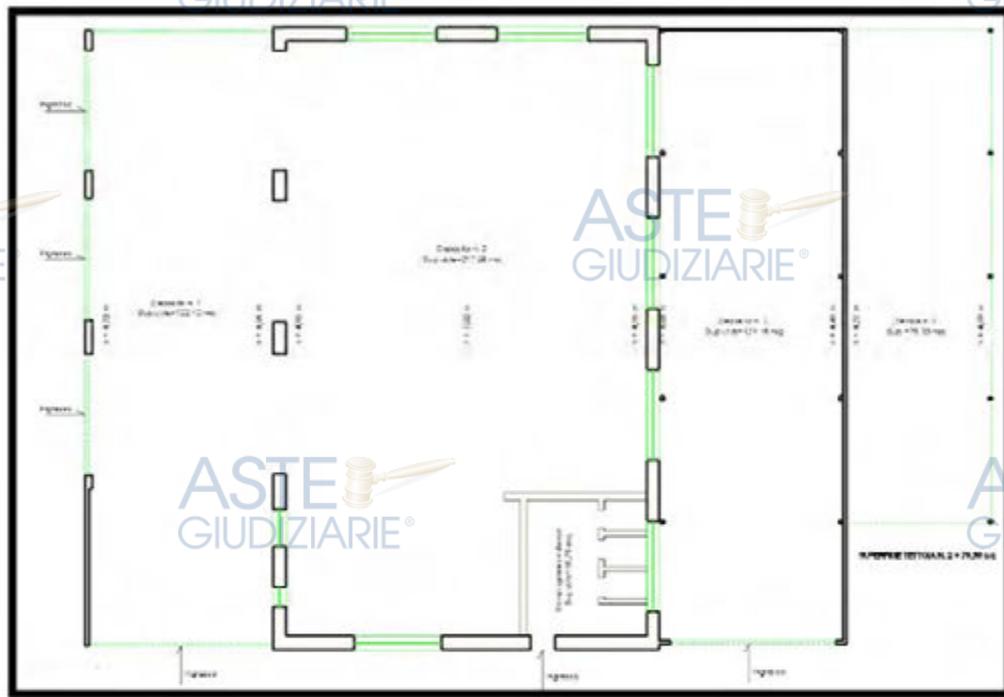


Fig. n. °13 – Rilievo Capannone

Al momento del sopralluogo l'interno del capannone è in buone condizioni di conservazione e presenta le seguenti rifiniture: pavimento in cemento di tipo industriale, tinteggiatura del tipo lavabile, porte d'ingresso in ferro del tipo avvolgibile, struttura con copertura in ferro e manto di copertura in pannelli, tamponatura esterna dei depositi nn. °1 e 3 in pannelli di lamiera tamponatura e del deposito n. °2 in muratura, infissi esterni in ferro, impianto elettrico funzionante ma di cui va verificato l'adeguamento alla vigente normativa (Cfr. all. n. °1 e successive foto nn. °33,34,35,36, 37 e 38).



Foto. n.°33 – Deposito n.°1



Foto. n.°34 – Deposito n.°2



Foto. n.°35 – Deposito n.°3



Foto. n.°36 – Tettoia



Foto. n.°37 – Locale servizi e docce



Foto. n.°38 – Locale servizi e docce

Descrizione **Magazzino**

Il corpo di fabbrica destinato a magazzino ha una forma rettangolare, una struttura in muratura e si sviluppa su un solo piano fuori terra (Cfr.

successive foto nn°39 e 40)



Foto. n.°39 – Prospetto est



Foto. n.°40 – Prospetto nord

Il cespite, accessibile dal piazzale esterno mediante una porta carrabile, della larghezza di circa 2,70 m, ha una superficie utile di circa 54,54 mq e un'altezza di circa 2,80 m (Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°14).

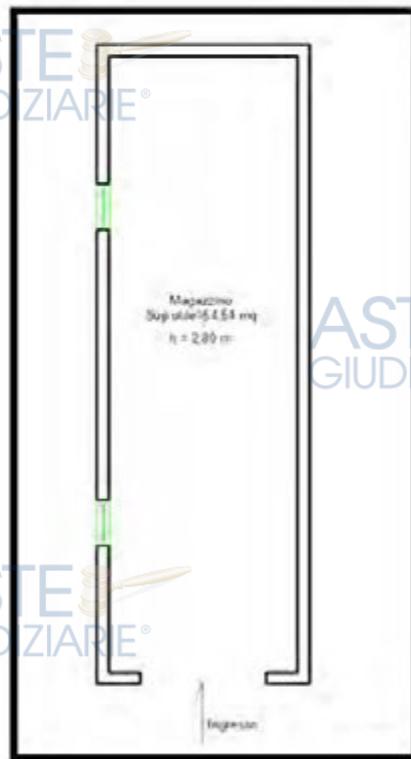


Fig. n.°14 – Rilievo magazzino

Al momento del sopralluogo l'interno del cespite è in buone condizioni di conservazione, sebbene si denotino macchie di umidità per risalita, e si

presenta con le seguenti rifiniture: pavimento in cemento, tinteggiatura del tipo lavabile, porta d'ingresso di ferro, infissi esterni in ferro, impianto elettrico funzionante ma di cui va verificato l'adeguamento alla vigente normativa (Cfr. all. n. °1 e successiva foto n. °41).



Foto. n. °41 – Magazzino

#### Descrizione area esterna, tettoie e silos ivi insistenti

L'area esterna, di giacitura pianeggiante e pavimentazione in asfalto, ha una superficie libera pari a circa 4.739,00 mq, recintata per tutto il suo perimetro, su cui sono ubicati materiali ferrosi e mezzi in disuso (Cfr. successive foto nn° 42,43,44 e 45), un silos in ferro nonché due tettoie con struttura in ferro.

Studio tecnico

ing. Giovambattista CHIRILLO

Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847

E-mail: [gianni.ing.chirillo@fiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@fiscali.it)

Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto. n.°42 – Piazzale esterno



Foto. n.°43 – Piazzale esterno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto. n.°44 – Piazzale esterno



Foto. n.°45 – Piazzale esterno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto. n.°46 – Silos



Fig. n.°15 – Rilievo Silos

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il silos in ferro del diametro di circa 8 m (Cfr. precedente fig. n.°15 e foto n.°46) è ubicato in una vasca in c.a. della superficie di circa 110 mq.

La prima tettoia (Cfr. successiva fig. n.°16 e foto n.°47), ubicata in prossimità del capannone, ha un'altezza variabile da circa 5,10 m a 5,72 m e una superficie di circa 88,07 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto. n.°47 – Tettoia n.°1

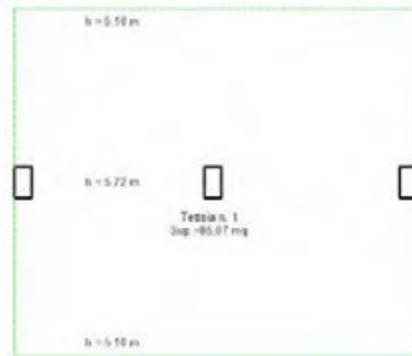


Fig. n.°16 – Rilievo Tettoia n.°1

La seconda tettoia, ubicata a nord del piazzale, ha una superficie di circa 41,04 mq ed un'altezza variabile da 5,00 m a 5,50 m (Cfr. successiva fig. n.°17 e foto n.°48).



Foto. n.°48 – Tettoia n.°2

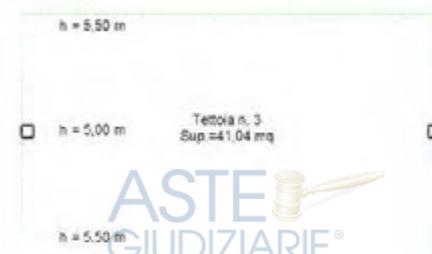


Fig. n.°17 – Rilievo Tettoia n.°2

Sulla predetta area, in corrispondenza dell'ingresso al locale destinato a servizi igienici e docce, è ubicata una pesa con piattaforma in ferro, costruita dalla ditta A. Comba & C., avente una forma rettangolare e una superficie di circa 26 mq.

Si precisa, infine, che sotto il piazzale ubicato tra il fabbricato uffici e il deposito sono stati interrati dei serbatoi, un tempo utilizzati per contenere kerosene, accessibili mediante dei pozzetti di ispezione ubicati sullo stesso

piazzale e che gli stessi per ragioni di sicurezza al momento del sopralluogo non sono stati ispezionati e, pertanto, non se ne conoscono le condizioni di conservazione.

#### 4.5 Descrizione del fabbricato ospitante il bene descritto nel lotto n.°2

L'immobile descritto nel lotto n.°2 è ubicato al piano quarto di un fabbricato di maggiore consistenza, denominato Condominio "Palazzo Ventre", accessibile dal civico n.° 84 di via Strettola del comune di Vietri sul Mare.



Foto n.°49 – Scala di accesso



Foto n.°50 – Vano ascensore

Il detto fabbricato, composto da quattro piani fuori terra collegati tra loro sia mediante una scala in c.a. che un ascensore, (Cfr. all. n.°1 e precedenti foto nn. °49 e 50), risale al 1965 ed è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel 2007.

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta dei prospetti che versano in normali condizioni di manutenzione, sebbene siano evincibili piccoli difetti di tinteggiatura, come visibile dalle foto che seguono (Cfr. all. n.°1 e successive foto nn. °51 e 52):



Foto n.°51 – Particolare prospetto nord-est



Foto n.°52 – Particolare prospetto nord

#### 4.6 Dati catastali e confini dell'appartamento pignorato descritto nel lotto n.°2

L'appartamento pignorato descritto nel lotto n.°2 è censito al C.U. del comune di Vietri sul Mare sul foglio di mappa 12 particella 57 sub 26, piano quarto, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita € 1.382,81 (Cfr. all. n.°2).

L'immobile confina a sud-est con l'immobile identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 60, a sud-ovest con vanella condominiale, a nord-ovest in parte con il vano scala e in parte con appartamento limitrofo, a nord-est è libero e prospiciente in parte sulla via Strettola e in parte sulla via G. Pellegrino (Cfr. all. n.° 7,8 e 9).

*I dati catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si rileva, però, che la via di ubicazione non è Lungofiume Vornes ma lungofiume Bonea (oggi Via Strettola n.° 84).*

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a carico della società esecutata procedure esecutive, aventi ad oggetto il bene su identificato, ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

#### 4.7 Descrizione dell'appartamento pignorato descritto nel lotto n.° 2

L'unità immobiliare pignorata descritta nel lotto n.°2 ha una altezza di 3,10 m ed una superficie utile di circa 158,87 mq ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso (sup. utile pari 16,59 mq), un guardaroba (sup. utile pari a circa 2,97 mq), un corridoio (sup. utile pari a 11,28 mq), una cucina (sup. utile pari 13,31 mq), un salone (sup. utile pari 34,61 mq), una soggiorno (sup. utile pari 25,96 mq), tre camere da letto (sup. utile rispettivamente pari 11,69 mq, 16,45 mq e 16,28 mq), due bagni (sup. utile rispettivamente pari 5,38 mq e 2,86 mq) e un ripostiglio posto sul balcone (sup. utile di circa 1,06 mq). A servizio dell'appartamento ci sono un balcone, ubicato sul lato nord-est, della superficie complessiva di circa 52,49 mq nonché un terrazzo, ubicato al piano quinto e accessibile mediante un torrino, della superficie di circa 593 mq. (Cfr. all. n.°9 e fig. n.°17).

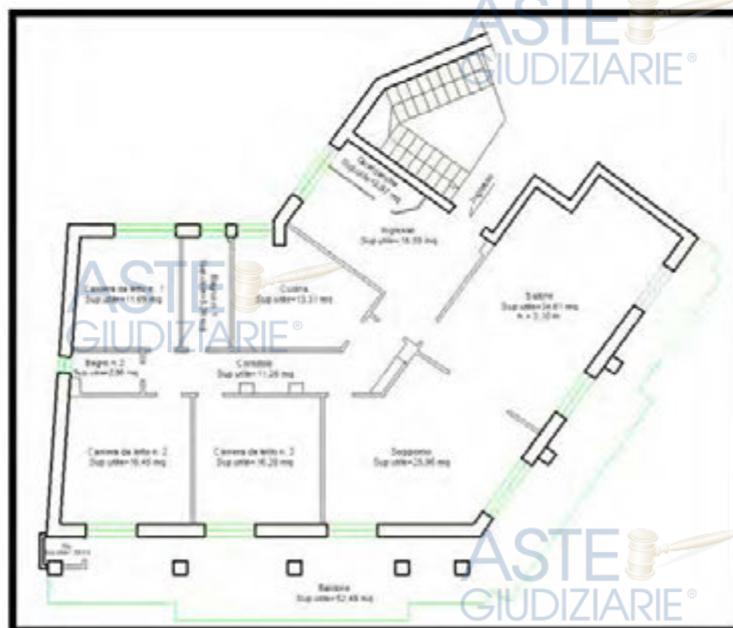


Fig. n.°17 – Rilievo appartamento – Lotto n.°2

Al momento del sopralluogo l'interno dell'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e con le seguenti rifiniture: pavimenti del corridoio e delle camere da letto in parquet, del salone e del soggiorno in marmo, della cucina e dei bagni in gres, del balcone in cotto, rivestimenti dei bagni in maioliche, tinteggiatura del tipo lavabile, porte interne in legno, infissi esterni in legno, infissi interni in alluminio con persiane avvolgibili, controsoffitto del soggiorno in cartongesso, impianti tecnologici (elettrico, idrico, telefonico, citofonico, riscaldamento e condizionamento) funzionanti ma di cui va verificato l'adeguamento alla vigente normativa.

Si osserva che l'impianto termico è alimentato a gas ed è dotato di caldaia autonoma, posta nel ripostiglio ricavato sul balcone, e che in ciascuna stanza da letto sono presenti dei climatizzatori (Cfr. all. n.°1 e successive foto dalla n.°52 alla n.°69).



Foto. n.°53 – Ingresso



Foto. n.°54 – Ingresso



Foto. n.°55 – Corridoio



Foto. n.°56 – Corridoio



Foto. n.°57 – Cucina



Foto. n.°58 – Cucina



Foto. n.°59 – Soggiorno



Foto. n.°60 – Soggiorno



Foto. n.°61 – Salone



Foto. n.°62 – Salone



Foto. n.°63 – Camera da letto n.°1



Foto. n.°64 – Camera da letto n.°2



Foto. n.°65 – Camera da letto n.°3



Foto. n.°66 – Bagno n.°1



Foto. n.°67 – Bagno n.°2



Foto. n.°68 – Ripostiglio sul balcone



Foto. n.°69 – Balcone lato nord-est



Foto. n.°70 – Balcone lato nord-est

#### 4.8 Descrizione del fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn.°3 e

4

Gli immobili descritti nei lotti nn.° 3 e 4 sono ubicati al piano terra di un fabbricato di cinque piani fuori terra, collegati tra loro sia mediante una scala in c.a. che un ascensore, denominato Condominio "Palazzo Ventre" ed accessibile dal civico n.° 71 di via G. Pellegrino del comune di Vietri sul Mare.

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto è emerso che il detto fabbricato risale ad epoca anteriore al 1965 infatti presso l'ufficio tecnico comunale è stata rinvenuta una pratica edilizia, risalente al 1966, avente ad oggetto l'ampliamento e la sopraelevazione del detto fabbricato nonché degli elaborati grafici rappresentanti la parte del fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati. Il detto fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel 2011 e al momento del sopralluogo presenta dei prospetti in buone condizioni di conservazione (Cfr. successive foto nn°71 e 72).

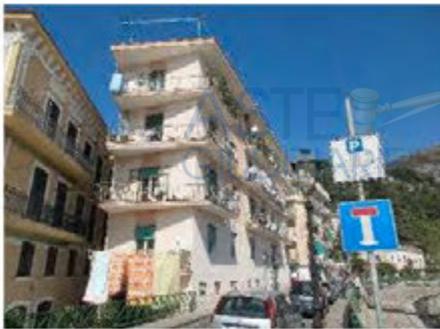


Foto n.°71 - Particolare prospetto sud



Foto n.°72 - Particolare prospetto est

#### **4.9 Dati catastali e confini dell'immobile pignorato descritto nel lotto**

**n.°3**

Il cespite pignorato descritto nel lotto n.°3 è censito al C.U. del comune di Vietri sul Mare sul foglio di mappa 12 particella 102 sub 1, piano terra, categoria C/1, classe 5, consistenza 25,0 mq, rendita € 490,63 (Cfr. all. n.°2).

L'immobile confina **a nord** con il cespite identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 57 sub 2, **a sud** con l'area di pertinenza esclusiva dello stesso immobile, **a ovest** con la via pubblica denominata G. Pellegrino e **a est** con il terrapieno su cui è stata costruita via la strada comunale denominata via Strettola (ex lungofiume Bonea) (Cfr. all.ti nn. ° 7,8 e 9).

*I dati catastali non corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento atteso che allo stato attuale l'immobile è fuso con quello descritto nel successivo lotto n.°4 e unito ad altro immobile, identificato con la particella 57 sub 2, che non è oggetto di pignoramento sebbene sia di proprietà della società esecutata. Si precisa inoltre che nella visura catastale quest'ultimo bene (non pignorato) risulta, erroneamente, in testa ad altra ditta.*

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a carico della società esecutata procedure esecutive, aventi ad oggetto il bene su identificato, ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

#### **4.10 Descrizione del cespite pignorato descritto nel lotto n.° 3**

L'unità immobiliare pignorata ha una altezza di 3,12 m ed una superficie utile di 26,59 mq circa ripartita in ambienti variamente dimensionati e distribuiti in un vano (sup. utile pari a circa 22,21 mq) ed un bagno (sup. utile di circa 4,38 mq) (Cfr. all. n. °9 e successiva fig. n. °18).

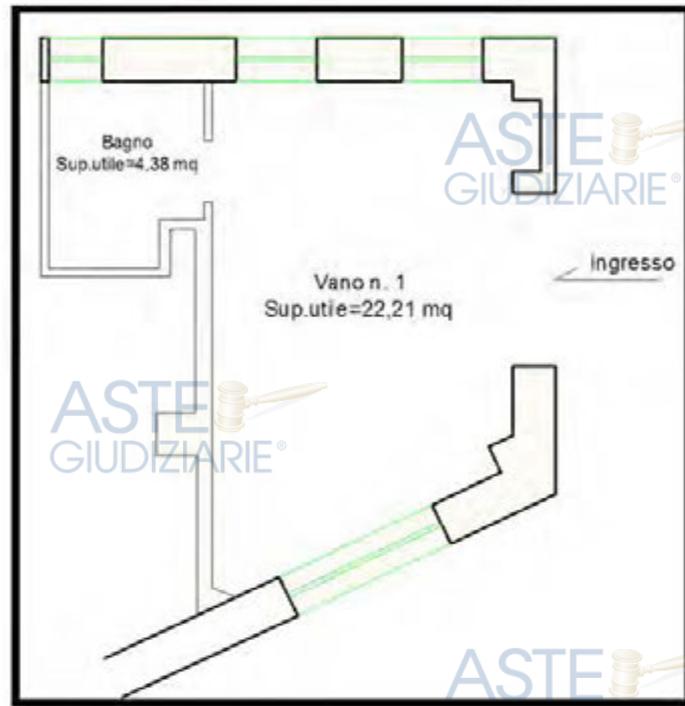


Fig. n.°18 – Rilievo appartamento – Lotto n.°3

A servizio esclusivo del bene c'è un'area di pertinenza esterna, ubicata davanti l'ingresso del locale, che ha una forma triangolare, una giacitura pianeggiante ed una superficie di circa 37,00 mq (Cfr. successive foto nn°73 e 74).



Foto. n.°73 – Area esterna di pertinenza



Foto. n.°74 – Area esterna di pertinenza

Al momento del sopralluogo l'unità al suo interno è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, infatti si denotano macchie di umidità, sia per risalita che per infiltrazione, che tra l'altro hanno danneggiato il controsoffitto, e presenta le seguenti rifiniture: pavimento in gres porcellanato (che necessita di levigatura), tinteggiatura del tipo lavabile (da rifare), porte interne in legno, infissi esterni di alluminio, impianti tecnologici (elettrico, idrico, telefonico, etc.) di cui va preventivamente verificato il funzionamento e l'adeguamento alla vigente normativa.

Si evidenzia che gli impianti tecnologici sono comuni sia all'unità immobiliare descritta nel lotto n. 4 che all'unità immobiliare non pignorata identificata con la particella 57 sub 2 e che esiste un unico contatore Enel per l'intero piano terra che dovrà essere annullato prima di procedere all'installazione di un contatore dedicato.

Si precisa che in tal caso la relativa richiesta e i costi di attivazione resteranno a carico del potenziale acquirente.

Si evidenzia, infine, che il lotto è privo di bagno e che lo stesso potrà essere realizzato nel vano n.°2, dal potenziale acquirente, previo studio di fattibilità

e rilascio delle relative autorizzazioni comunali (Cfr. all. n.°1 e successive

foto dalla n.°75 alla n. ° 82).



Foto. n.°75 – Ingresso lotto n.°4



Foto. n.°76 – Vano 1



Foto. n.°77 – Vano 1



Foto. n.°78 – Vano 2

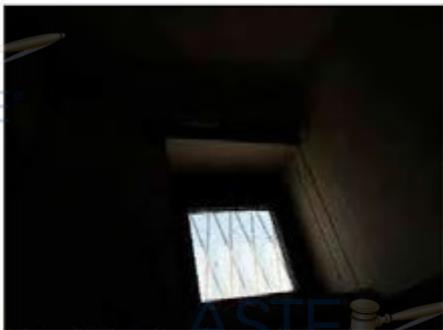


Foto. n.°79 – Finestra vano 2



Foto. n.°80 – Umidità di risalita vano 1



Foto. n.°81 – Umidità soffitto vano 1



Foto. n.°82 – Umidità di risalita vano 1

#### **4.11 Dati catastali e confini dell'immobile pignorato descritto nel lotto**

**n.°4**

Il cespite pignorato descritto nel lotto n.°4 è censito al C.U. del comune di Vietri sul Mare sul foglio di mappa 12 particella 102 sub 3, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 388,63 (Cfr. all. n.°2).

L'immobile confina **a nord** con il fabbricato identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 99, **a sud** con il magazzino identificato con la particella 57 sub 2, **a ovest** con la via pubblica denominata G. Pellegrino e **a est** con il terrapieno su cui è stata costruita via la strada comunale denominata via Strettola (ex lungofiume Bonea) (Cfr. all.ti nn. ° 7,8 e 9).

*I dati catastali non corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento atteso che allo stato attuale l'immobile è fuso con quello descritto nel lotto n.°3 e unito all'immobile identificato con la particella*

*57 sub 2 che però non è oggetto di pignoramento.*

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche compiute presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno non sono emerse a carico della società esecutata procedure esecutive, aventi ad oggetto il bene su identificato, ulteriori rispetto a quella che ha originato la presente perizia.

L'unità immobiliare pignorata ha una altezza di 3,12 m ed una superficie utile di 72,41 mq circa ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: due vani (sup. utile rispettivamente pari a circa 27,24 mq e 23,15 mq), un ripostiglio (sup. utile pari a circa 11,90 mq), un disimpegno (sup. utile pari a 5,02 mq) e un bagno (sup. utile di circa 1,06 mq) (Cfr. all. n.°9 e successiva fig. n.°19).

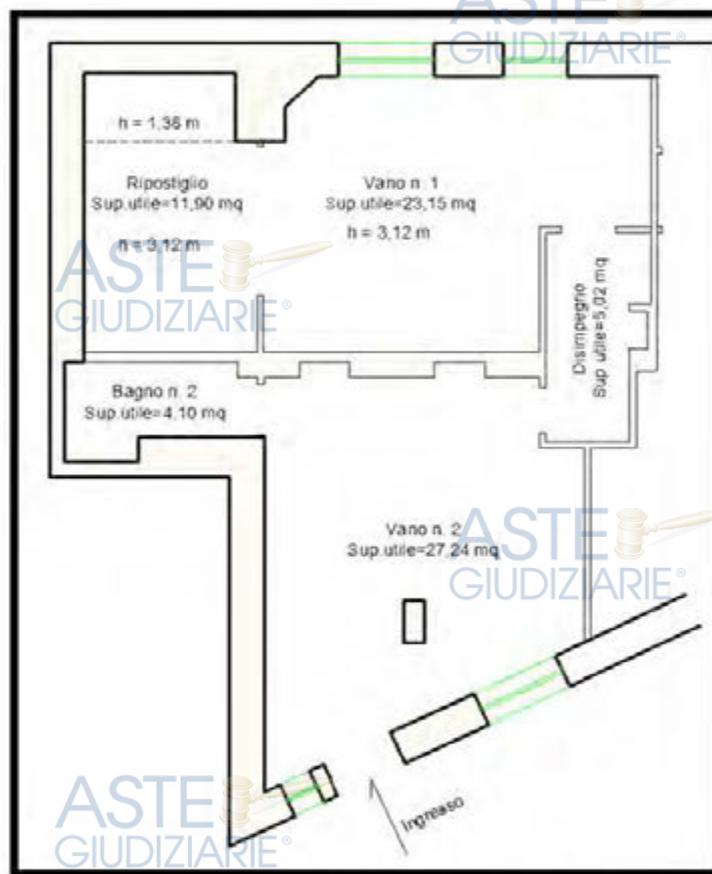


Fig. n.°19 – Rilievo appartamento – Lotto n.°4

Al momento del sopralluogo l'unità al suo interno versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, infatti si denotano macchie di umidità per risalita, e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti del vano 1 in gres porcellanato (che necessita di levigatura), del vano 2 in parquet, del

bagno in gres, rivestimenti dei bagni in maioliche, tinteggiatura del tipo lavabile (da rifare), porte interne in legno, infissi esterni in alluminio, impianti tecnologici (elettrico, idrico, telefonico, etc.) presenti ma di cui va preventivamente verificato il funzionamento e l'adeguamento alla vigente normativa.

Si precisa che i predetti impianti allo stato attuale sono comuni sia all' unità immobiliare descritta nel lotto n.° 3 che a quella non pignorata identificata con la particella 57 sub 2 e che, pertanto, necessita un intervento finalizzato a renderli autonomi. Si rileva, poi, che poiché per l'intero piano terra esiste un unico contatore Enel è necessario il preventivo annullamento dello stesso per l'installazione di un contatore dedicato precisando che i relativi costi resteranno a carico del potenziale acquirente (Cfr. all. n.°1 e successive foto dalla n.°83 alla n.° 94).



Foto. n.°83 - Via G. Pellegrino



Foto. n.°84 - Ingresso lotto n.°2



Foto. n.°85 - Vano 1



Foto. n.°86 - Vano 1



Foto. n.°87 - Vano 2



Foto. n.°88 - Vano 2



Foto. n.°89 - Bagno



Foto. n.°90 - Bagno



Foto. n.°91 - Ripostiglio



Foto. n.°92 - Umidità soffitto vano 1



Foto. n.°93 - Umidità di risalita vano 2



Foto. n.°94 - Umidità di risalita vano 2

## 5. Quesito n.°5

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

### 5.1 Provenienza dei beni descritti nel lotto n.°1

I cespiti pignorati descritti nel lotto n.°1 sono pervenuti alla società CO.GE.AN. S.r.l. (esecutata) in forza dell'atto di scissione della società Andreozzi Costruzioni S.r.l. a rogito del notaio dott. ██████████ rep. n.° 50294 del 30/01/2009, registrato a Salerno il 26/02/2009 al n.°1873 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 27/02/2009 reg. particolare 6959 e reg. generale 8925 (Cfr. all. n.°6).

I predetti beni erano pervenuti alla società ██████████ S.r.l. dalla società ██████████ in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio ██████████ rep. n.°45004 del 21/3/2005 registrato a Salerno il 21/03/2005 al n.°1508 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 22/03/2005 reg. particolare 10187 e reg. generale 14217 (Cfr. all. n.°6).

Si precisa che alla società ██████████, i predetti beni, erano pervenuti in parte in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio dott. ██████████ del 27/6/1965 rep. n.°163549, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 8/7/1965 reg. particolare 14133 e reg. generale 16186, e in parte in virtù dell'atto di

compravendita a rogito del notaio [REDACTED] del 27/9/1972 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 29/07/1972 reg. particolare 21106 e reg. generale 23977 (Cfr. all. n.°6).

## 5.2 Provenienza dei beni descritti nei lotti nn°2, 3 e 4

I cespiti pignorati descritti nei lotti nn°2, 3 e 4 sono pervenuti alla società

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio *dott.*

[REDACTED] rep. n.° 147308 del 22/06/1982, registrato a Salerno il

19/06/1982 al n.°8363 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 23/07/1982 reg. particolare 15363 e reg.

generale 18214. In seguito, con atto di rettifica a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] del 7/7/2006 rep. n.°54276 registrato a Salerno il 13/07/2006 al

n.°4469 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno

in data 13/07/2006 reg. particolare 23367 e reg. generale 38857, è stato

rettificato l'identificativo catastale dell'immobile sito nel comune di Vietri

Sul Mare sul foglio di mappa 12 particella 57 sub 26 che nell'originario atto

del 22/6/1982 rep. 147308 era indicato con il sub 17 (Cfr. all. n.°6).

Si precisa, poi, che:

- Con atto a rogito del notaio [REDACTED] del 24/02/1987

rep.n.11857 è stata modificata la denominazione sociale della società

[REDACTED];

Con atto a rogito del notaio [REDACTED] del 25/05/1995 rep. n.

47192 [REDACTED]

- Con atto di cessione quote sociali e modifica di patti sociali del notaio

[REDACTED] del 10/12/2002 registrato a Salerno il  
12/12/2002 al n.8934 [REDACTED]

[REDACTED] cedeva le sue quote;

Con atto del notaio [REDACTED] del 4/7/2008 rep. n.° 49750,  
trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in  
data 18/7/2008 reg. particolare 20889 e reg. generale 29666, la società

[REDACTED], è stata trasformata in  
società a responsabilità limitata con la denominazione [REDACTED]

#### 6. 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 cespiti periziati sono di proprietà esclusiva della società esecutata e, pertanto, non necessita la predisposizione di alcun progetto di divisione.

7. 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”*

I cespiti oggetto di perizia al momento del sopralluogo sono nel possesso della società esecutata che ha acquisito sui beni pignorati il pieno diritto di proprietà mediante gli atti esplicitati nel precedente paragrafo.

A seguito dell’indagine svolta dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate del comune di Salerno è emerso che attualmente i beni pignorati non sono interessati da alcun contratto di locazione.

Dall’esame degli atti presenti presso il comune di Salerno, dagli elaborati allegati alla pratica edilizia rinvenuta presso l’archivio storico del comune di

Salerno e dall'analisi degli atti catastali e notarili rinvenuti sembrerebbe che i beni pignorati descritti nel lotto n.°1 non siano gravati da censo, livello o uso civico.

Dall'analisi degli atti catastali storici e degli atti allegati alle pratiche edilizie, reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Vietri sul Mare, nonché dall'analisi degli atti di proprietà rinvenuti sembrerebbe che il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ospitante il bene pignorato descritto nel lotto n.°2 non sia gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. successiva fig. n.°20).



Fig. n.°20 – Estratto mappa catastale riferito al 1973

Dall'analisi degli atti catastali storici reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Vietri sul Mare e dall'analisi degli atti di proprietà rinvenuti

sembrerebbe che il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn°3 e 4 non sia gravato da censo, livello o uso civico (Cfr. precedente fig. n. °20).

Si evidenzia, infine, che all'analisi dell'attuale mappa catastale sembrerebbe che una parte della corte esclusiva del lotto n.°3 ricada sul terreno demaniale individuato sul foglio n.°12 con la particella 221 (Cfr. successiva fig. n.°21) ma per avere certezza di siffatta circostanza è indispensabile eseguire un accurato rilievo topografico.

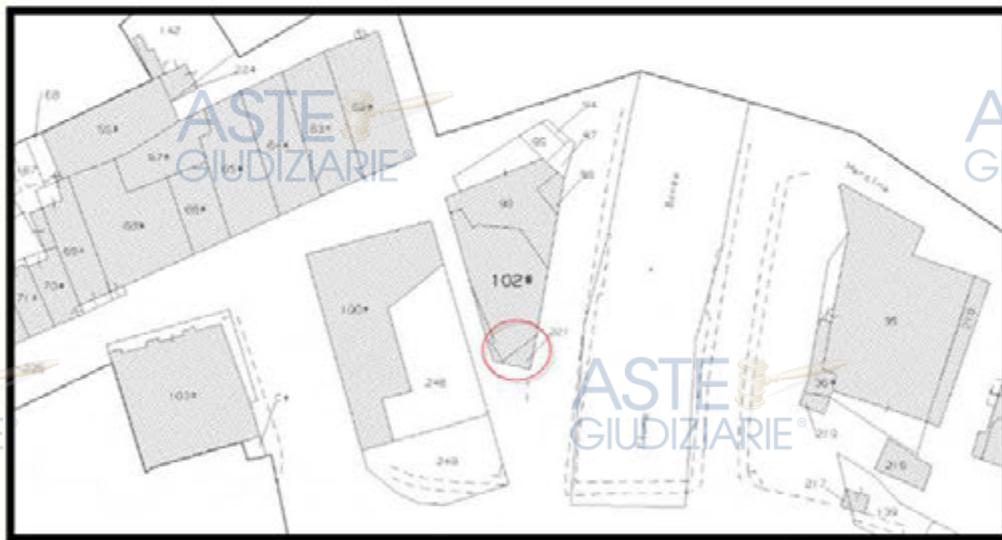


Fig. n.°21 – Estratto mappa catastale attuale

8. Quesito n.°8

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono interessati da alcun contratto di locazione e dalle ricerche eseguite si è rilevato che il più probabile canone di locazione dei beni, tenuto conto delle loro condizioni di conservazione e manutenzione, sia quello specificato nella sottostante tabella:

Lotto	Canone di locazione medio (€/mese)
1	€ 3.500,00
2	€ 850,00
3	€ 350,00
4	€ 250,00

**9. 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”*

Il debitore è la società [REDACTED] con sede legale nel comune di Vietri sul Mare in via G. Pellegrino n. 69 (C.F: [REDACTED]).

**10. Quesito n.°10**

*“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o 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 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)”*

#### 10.1 Beni descritti nel lotto n.°1 e ubicati nel comune di Salerno

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una zona lontana dalla fascia di rispetto dell'autostrada (Cfr. successiva fig. 22: Tavola V 1.11

*Aggiornamento tavola dei vincoli).*



Fig. 22- Stralcio carta dei vincoli - Fasce di Rispetto - TAV V 1.11

La predetta zona è priva di vincoli di natura paesaggistica (D. Lgs n.°42/2004 e s.m.i.) e non è sottoposta alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lgs n.° 42/2004 (c.d. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) da parte della Soprintendenza per come evincibile dallo stralcio della mappa dei vincoli di seguito allegata (Cfr. successiva fig. 23: Tavola V 2.11 – *Aggiornamento tavola dei vincoli*).

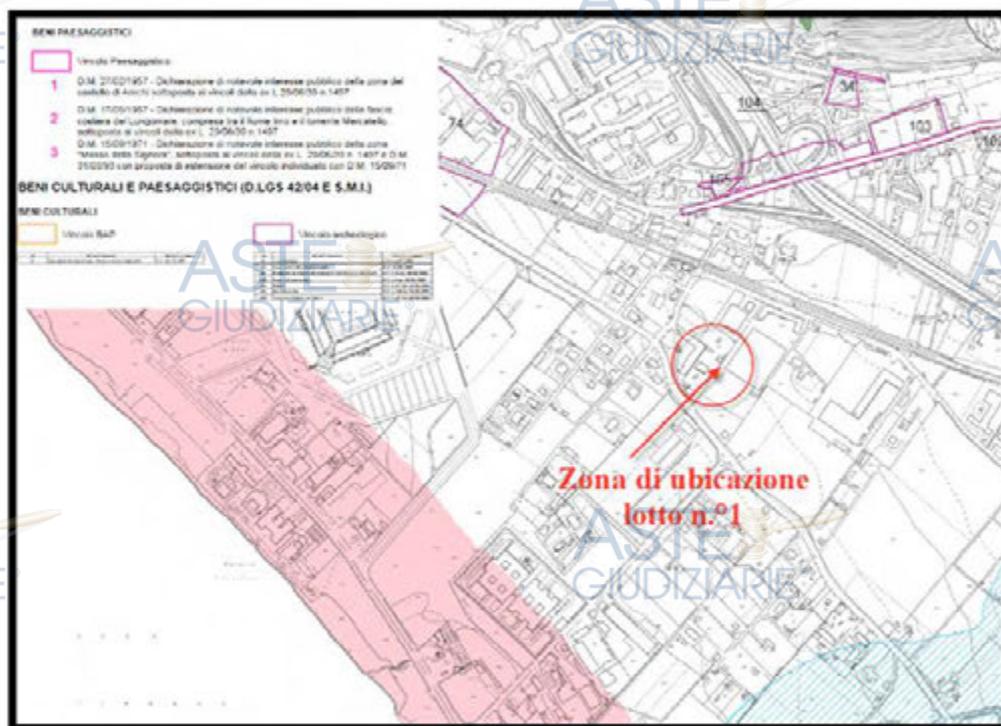


Fig. 23 – Stralcio carta dei vincoli – Vincoli culturali e Ambientali – TAV V 2.11

Nel piano per l'assetto idrogeologico per il bacino idrografico a destra del fiume Sele, adottato con delibera del comitato istituzionale n.°10 del 28/3/2011 e pubblicato sul B.U.R.C. n.°26 del 26/4/2011, è risultato che la zona di ubicazione dell'immobile descritto nel lotto n.°1 è priva di vincoli idrogeologici (rischi idraulico, frane e colate) (Cfr. all. n.° 14).

La predetta zona è soggetta ad un vincolo sismico ed eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile della Regione Campania.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Salerno è, infine, emerso che i fabbricati oggetto di pignoramento descritti nel lotto n.°1 ricadono all'interno del perimetro urbano nella zona indicata come "B5" ove i vincoli urbanistici di piano sono quelli elencati nelle norme tecniche di attuazione (Cfr. all. n.° 14).

Dalle ricerche eseguite presso il Tribunale di Salerno a carico dell'esecutata non sono emersi procedimenti civili trascritti aventi ad oggetto i beni pignorati.

Si rileva, infine, che dall'elenco delle formalità eseguite a nome della società esecutata non è emersa la presenza di domande giudiziali aventi ad oggetto

il bene pignorato descritto nel lotto n.°1 (Cfr. all. ti nn°3,4 e 5).

A carico degli acquirenti rimarranno:

- Gli oneri per la demolizione e/o la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate e descritte nel paragrafo 13.1;
- L'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Le spese per il trasferimento degli immobili acquistati, per la registrazione del relativo decreto e i costi per la cancellazione delle ipoteche che sono stati calcolati forfettariamente nel successivo paragrafo 11;

- Gli oneri per l'eventuale bonifica dei serbatoi ubicati sotto il piazzale esterno che un tempo contenevano kerosene.

## 10.2 Bene descritto nel lotto n.°2 e ubicato nel comune di Vietri sul Mare

L'immobile oggetto di pignoramento descritto nel lotto n.°2 ricade in una zona soggetta al vincolo di natura paesaggistica i sensi degli articoli 139 e 142 del D. Lgs n.°42/2004 e s.m.i. (ex legge 1497 del 29/6/1939, ex D.L. 490/99) e, pertanto, ogni attività edilizia dovrà essere sottoposta al parere della soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio di Salerno e Avellino.

La predetta zona è, altresì, soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi delle LL.RR: 13/87 e L. 30/12/1923 n.°3267 e, pertanto, ogni intervento edilizio dovrà essere soggetto alla preventiva autorizzazione da parte dell'ente tutore del vincolo.

La zona è anche soggetta ad un vincolo sismico (rischio sismico S/3) ed eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile della Regione Campania.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vietri sul Mare è, infine, emerso che il detto fabbricato ricade all'interno del perimetro

urbano nella zona indicata come "A" ove i vincoli urbanistici di piano sono quelli elencati nelle norme tecniche di attuazione all'art. 34 (Cfr. all. n.° 15).

Si rileva, ancora, che a carico del potenziale acquirente dell'immobile pignorato oggetto di stima resteranno le quote condominiali di gestione ordinaria che, come evincibile dalla documentazione fornita dall'Amministratore Pro Tempore, ammontano a circa **€984,46** annue (ripartite in quattro quote trimestrali di circa € 246,12 cadauna) (Cfr. all. nn.°13) e che alla data del 09/01/2017 l'esecutato ha maturato nei confronti del condominio debiti di gestione ordinaria e straordinaria pari ad € **13.760,33**.

Dalle ricerche eseguite presso il Tribunale di Salerno a carico della società esecutata non sono emersi procedimenti civili trascritti aventi ad oggetto il bene pignorato.

Si rileva, infine, che dall'elenco delle formalità eseguite a nome della società esecutata non è emersa la presenza di domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato descritto nel lotto n.°2 (Cfr. all.ti nn°3,4 e 5).

A carico dell'acquirente rimarranno:

- Gli oneri per eseguire la demolizione e/o la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate e descritte nel paragrafo 13.2;
- L'aggiornamento della planimetria catastale;
- Le spese per il trasferimento dell'immobile, per la registrazione del relativo decreto e i costi per la cancellazione delle ipoteche che sono stati calcolati forfettariamente nel successivo paragrafo 11;

- Gli oneri condominiali arretrati precedentemente specificati;
- Gli eventuali oneri che dovranno essere pagati al fine di dare attuazione alla sentenza del Tribunale di Salerno n.°4832/2015 con cui il condominio è stato condannato a pagare all'impresa [REDACTED] i lavori di ristrutturazione eseguiti sull'immobile.

Si evidenzia a tal proposito che l'amministratore pro tempore dell'immobile ha rilevato che nella relazione tecnica d'ufficio, redatta dall'ing. [REDACTED] nella vertenza civile definita con la su menzionata sentenza, il CTU ha adombrato la possibilità di una responsabilità della [REDACTED] per i lavori edili eseguiti sul terrazzo di pertinenza esclusiva poiché non realizzati a regola d'arte (Cfr. all. n.°13).

### 10.3 Beni Descritti nei lotti nn°3 e 4 ubicati nel comune di Vietri sul Mare

Gli immobili oggetto di pignoramento descritti nei lotti n.°3 e 4 ricadono in una zona soggetta al vincolo di natura paesaggistica ai sensi degli articoli 139 e 142 del D. Lgs n.°42/2004 e s.m.i. (ex legge 1497 del 29/6/1939 ex D.L. 490/99) e ogni attività edilizia dovrà essere sottoposta al parere della soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio di Salerno e Avellino.

La predetta zona è soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi delle LL.RR: 13/87 e L. 30/12/1923 n.°3267 e, pertanto, ogni intervento edilizio dovrà essere soggetto alla preventiva autorizzazione da parte dell'ente tutore del vincolo.

La predetta zona, poi, è soggetta ad un vincolo sismico (rischio sismico S/3) ed eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile della Regione Campania. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Salerno è, infine, emerso che i detti fabbricati ricadono all'interno del perimetro urbano nella zona indicata come "B6" ove i vincoli urbanistici di piano sono quelli elencati nelle norme tecniche di attuazione all'art. 41 (Cfr. all. n.° 15).

Dalle ricerche eseguite presso il Tribunale di Salerno a carico dell'esecutata non sono emersi procedimenti civili trascritti aventi ad oggetto i beni pignorati.

Si rileva, altresì, che dall'elenco delle formalità eseguite a nome della società esecutata non è emersa la presenza di domande giudiziali aventi ad oggetto i beni pignorati descritti nei lotti nn°3 e 4 (Cfr. all.ti nn°3,4 e 5).

A carico degli acquirenti rimarranno:

- Gli oneri per eseguire la demolizione e/o la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate e descritte nel paragrafo 13.3;
- Gli oneri scaturenti dall'esecuzione dei lavori edili e dall'installazione degli impianti necessari a rendere autonomi i beni descritti nei predetti lotti;
- Gli oneri relativi alla costituzione di nuovi allacci Enel;
- L'aggiornamento delle planimetrie e delle visure catastali;
- Le spese per il trasferimento degli immobili acquistati, per la registrazione dei relativi decreti e i costi per la cancellazione delle

ipoteche che sono stati calcolati forfettariamente nel successivo paragrafo 11;

- Gli oneri condominiali maturati alla data del 25.01.2017 che, come evincibile dalla documentazione fornita dall'Amministratore Pro Tempore del condominio interessato, ammontano ad € 2.628,58 per quote di gestione ordinaria ed € 2.662,74 per quote di gestione straordinaria (Cfr. all.n°13);
- Quote condominiali di gestione ordinaria maturate successivamente alla data del 25.01.2017 che, come evincibile dalla sopra citata documentazione, ammontano a circa € 248,49 annue (ripartite in quattro quote trimestrali di circa € 62,12 cadauna) (Cfr. all.n°13);

#### 11. 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 (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 relativi per le cancellazioni”*

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio e presso la conservatoria di Salerno, con riferimento ai proprietari del ventennio e all'esecutato:

- [REDACTED] (Esecutata);

- [REDACTED] (Proprietaria nel ventennio);
- [REDACTED] (Proprietaria nel ventennio);
- [REDACTED] (Proprietaria nel ventennio – Lotto n.°1);
- [REDACTED] (Proprietaria nel ventennio);
- [REDACTED] (Proprietaria nel ventennio);
- [REDACTED], nata a Salerno il [REDACTED] (Proprietaria nel ventennio);
- [REDACTED], nato a Vietri sul Mare [REDACTED] (Proprietario precedente al ventennio beni descritti nei lotti 2,3 e 4);

è emerso che i beni oggetto della presente procedura sono gravati dalle formalità, che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente (Cfr. all.ti nn.°3,4 e 5), di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 11 luglio 2005 reg. part. n.° 7227 reg. gen. 34009 derivante da ipoteca volontaria di € 1.800.000,00 (Capitale € 1.000.000,00 – interessi: € 800.000,00) a garanzia di mutuo fondiario, per atto a rogito del notaio [REDACTED] del 27/02/2009 rep. n.°50375 a favore di Banca della Campania S.p.A., con sede in Napoli contro [REDACTED] [REDACTED]. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili censiti nel Comune di Salerno sul foglio di mappa 47 particelle 565 (Ente Urbano), 565 sub 1 e sub 2 (Lotto n.°1).

- **Iscrizione contro** del 06 marzo 2009 reg. part. n.° 1270 reg. gen. 10145 derivante da ipoteca volontaria di € 1.600.000,00 (Capitale € 800.000,00 – Tasso interesse semestrale pari al 3,9%) a garanzia di mutuo fondiario, per atto a rogito del notaio [REDACTED] del 27/02/2009 rep. n.° 50375 a favore di Banca della Campania S.p.A., con sede in Napoli contro [REDACTED]  
[REDACTED] L'ipoteca ha per oggetto gli immobili censiti nel Comune di Salerno sul foglio di mappa 47 particelle 565 (Ente Urbano), 565 sub 1 e sub 2 (Lotto n.°1).
- **Iscrizione contro** del 29 giugno 2015 reg. part. n.° 2764 reg. gen. 22139 derivante da ipoteca giudiziale di € 700.000,00 (Capitale € 679.471,46) per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Avellino del 8/7/2014 rep.n.°3024, a favore della società [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED] S.r.l. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili censiti nel Comune di Vietri sul Mare sul foglio di mappa 12 particelle 57 sub 26 (Lotto n.°2), foglio 12 particella 102 sub 1 (Lotto n.°3) e foglio 12 particella 102 sub 3 (Lotto n.°4).
- **Iscrizione contro** del 1 febbraio 2016 reg. part. n.° 353 reg. gen. 3517 derivante da ipoteca giudiziale di € 300.000,00 (Capitale € 303.817,88) per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno del 30/12/2015 rep.n.°182, a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA E MONTECORVINO ROVELLA SOCIETA' COOPERATIVO con sede in Battipaglia (SA) [REDACTED]

L'ipoteca ha per oggetto gli immobili censiti nel Comune di Vietri sul Mare sul foglio di mappa 12 particelle 57 sub 26 (Lotto n.°2), foglio 12 particella 102 sub 1 (Lotto n.°3) e foglio 12 particella 102 sub 3 (Lotto n.°4), nonché gli immobili censiti nel Comune di Salerno sul foglio di mappa 47 particelle 565 (Ente Urbano), 565 sub 1 e sub 2 (Lotto n.°1) e altri immobili non oggetto della procedura esecutiva n.°254/2016.

- **Trascrizione contro** del 22 giugno 2016 reg. part. n.° 19675 reg. gen. 25204 derivante da verbale di pignoramento immobili del 31/05/2016 rep. n.°5309 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop, con sede in Modena contro [REDACTED] Il pignoramento ha per oggetto gli immobili censiti nel Comune di Vietri sul Mare sul foglio di mappa 12 particelle 57 sub 26 (Lotto n.°2), foglio 12 particella 102 sub 1 (Lotto n.°3) e foglio 12 particella 102 sub 3 (Lotto n.°4), nonché gli immobili censiti nel Comune di Salerno sul foglio di mappa 47 particelle 565 (Ente Urbano), 565 sub 1 e sub 2 (Lotto n.°1).

Al momento dell'acquisizione del fascicolo presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno il creditore procedente iscritto è **la Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop del**, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, considerato che:

- La cancellazione di **ogni singolo pignoramento** comporta un costo di € 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;

- La cancellazione e/o restrizione di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione di **ipoteca giudiziale**, comporta un costo di € 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 294,00;
- La trascrizione del decreto di trasferimento, se eseguito entro un mese dalla data di aggiudicazione, comporta un costo pari a € 200,00;

Avremo che, se tali adempimenti verranno effettuati nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, il costo totale da sostenersi sarà quello specificato per ciascun lotto nella sottostante tabella:

Lotto	Costi trascrizioni decreto di trasferimento e cancellazione formalità (€)
1	€ 2.264,00
2	€ 6.094,00
3	€ 6.094,00
4	€ 6.094,00

Si evidenzia che i predetti costi sono forfettari e non esaustivi poiché dovranno essere validati dal conservatore e atteso che potrebbero subire delle modifiche si invitano i potenziali acquirenti a richiedere all'ufficio della conservatoria della provincia di Salerno, preventivamente all'acquisto, un calcolo preciso degli stessi.

Si precisa, infine, che negli allegati 3, 4 e 5 sono riportate le formalità relative al ventennio rispetto alla trascrizione del verbale di pignoramento.

**12. Quesito n.° 12**

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

Le visure catastali e ipotecarie relative ai cespiti oggetto della presente perizia sono riportate negli allegati indicati con i nn°2, 3, 4 e 5.

Il sottoscritto in merito evidenzia che dal confronto tra le visure catastali e ipotecarie reperite presso i competenti uffici e quelle allegate agli atti di causa sono emerse le seguenti discrasie:

■ Gli immobili pignorati descritti nei lotti nn°3 e 4 ubicati ai piani terra del fabbricato denominato “Palazzo Ventre”, sito in via G. Pellegrino n.°71, sono fusi tra loro e uniti ad un terzo immobile, identificato con la particella 57 sub 2 e non oggetto di pignoramento, e sono stati utilizzati come propria sede dalla società ■■■■■

- La consistenza dei predetti immobili non è quella indicata nell’atto del pignoramento;
- Nel lotto n.°2 è errata l’indicazione della via di ubicazione atteso che non è Lungofiume Vornes ma Lungofiume Bonea (oggi via Strettola);
- **Sui beni descritti nel lotto n.°1 risulta la formalità trascritta in data 11 luglio 2005 al reg. part. n.° 7227 e reg. gen. 34009 contro**

**che però non è indicata tra le formalità pregiudizievoli inserite nella certificazione notarile e quindi a parere dello scrivente dovrà essere cancellata;**

- Le planimetrie catastali di tutti gli immobili differiscono rispetto a quelle depositate negli archivi dell’Agenzia del Territorio e, pertanto, dovranno essere aggiornate.

### 13. 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 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 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 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 trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n.°47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"*

### **13.1 Regolarità edilizia dei beni descritti nel lotto n.°1**

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Salerno è emerso che il complesso industriale ubicato in via Fangarielli del comune di Salerno, censito sul foglio di mappa 47 particella 565 sub 1 e 2, è stato costruito in forza della licenza edilizia prot. n.°33650 del 26/7/1965, rilasciata al [REDACTED], avente ad oggetto la costruzione di uno stabilimento industriale per l'imbottigliamento di kerosene (Cfr. all. n.°10).

Dal confronto tra la planimetria generale allegata alla predetta licenza edilizia e quella elaborata dal sottoscritto è emerso che i corpi di fabbrica in rosso sono stati realizzati abusivamente tra il 1965 (anno del rilascio della licenza edilizia) e il 1973 (anno dell'accatastamento) mentre quelli in verde presentano delle difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla predetta licenza (Cfr. successive fig. nn°24 e 25).

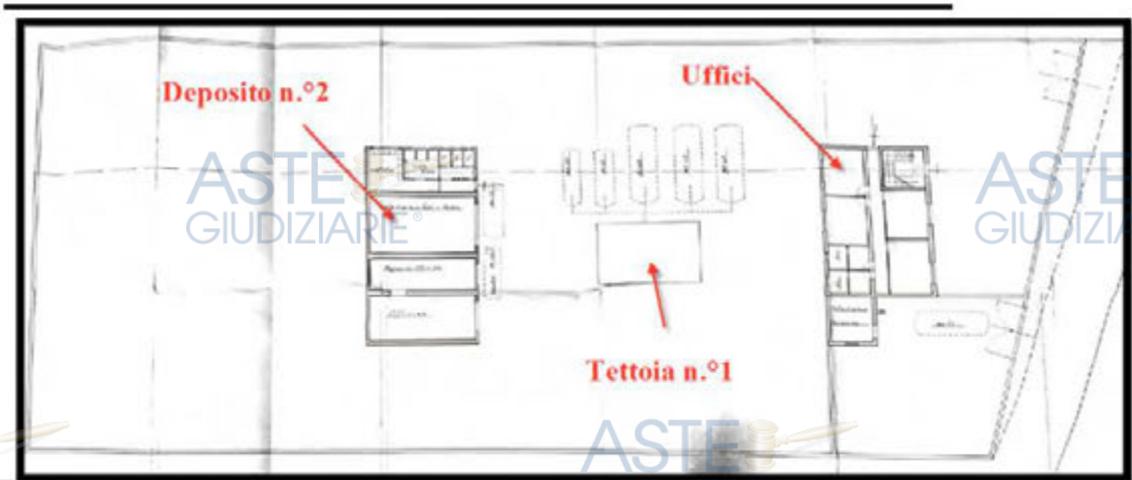


Fig. 24 – Planimetria generale allegata alla licenza edilizia n.°33650 del 26/7/1965

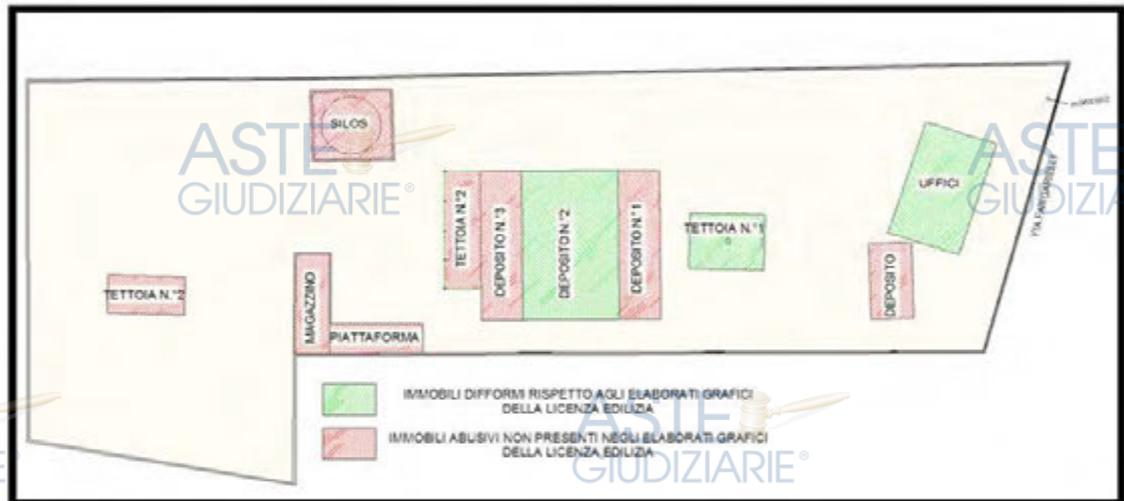


Fig. 25 – Planimetria generale elaborata dal sottoscritto

Per ciò che concerne i corpi di fabbrica contemplati nella licenza edilizia e rappresentati in verde nella precedente figura n.°25 occorre precisare che dal confronto tra il rilievo di ciascun corpo di fabbrica, eseguito dal sottoscritto, e gli elaborati grafici allegati alla predetta licenza edilizia si sono riscontrate le seguenti difformità:

Fabbricato Uffici (Cfr. successive fig. nn°26, 27, 28 e 29)

1. Modifica dei prospetti esterni del fabbricato;

2. Ampliamento della superficie lorda in pianta dell'intero fabbricato di circa 14,28 mq;
3. Demolizione del locale denominato, negli elaborati allegati alla licenza edilizia, "sala travaso kerosene";
4. Diversa distribuzione interna del piano terra con modifica delle aperture delle finestre;
5. Diversa distribuzione interna e destinazione d'uso del piano primo della palazzina destinata ad uffici atteso che esso in origine rappresentava l'alloggio custode mentre oggi è utilizzato come ufficio.



Fig.26 – Stralcio Planimetria P.T. allegata alla L.E. 33650/65

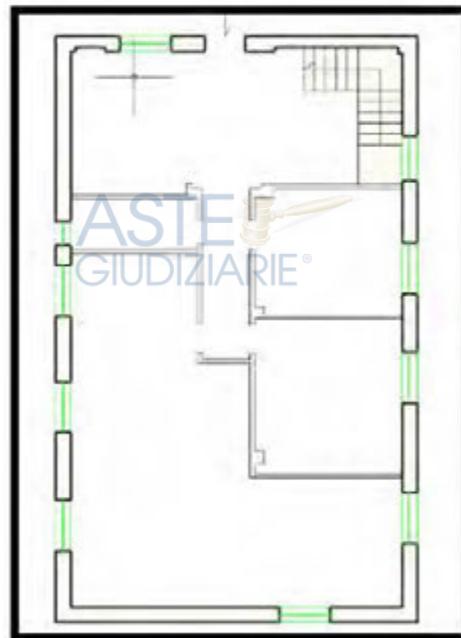


Fig.27- Rilievo P.T. eseguito dal sottoscritto

Studio tecnico

ing. Giovambattista CHIRILLO

Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847

E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)

Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fig.28 – Stralcio Planimetria P.I. allegata alla L.E. 33650/65

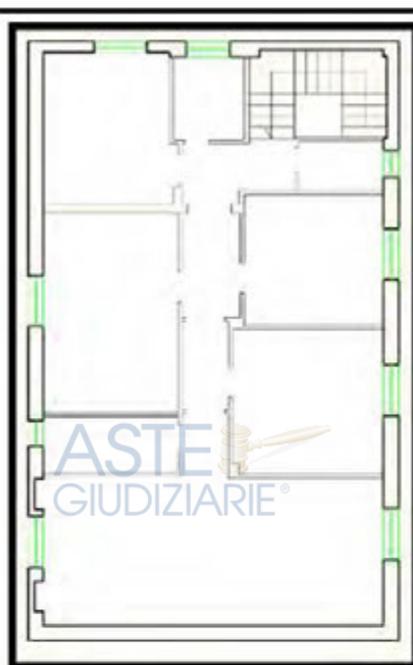


Fig.29– Rilievo P.I. eseguito dal sottoscritto

Deposito n.° 2 (Cfr. successive fig. nn°30 e 31)

1. Modifica dei prospetti esterni del fabbricato;
2. Ampliamento della superficie lorda in pianta dell'intero fabbricato di circa 65,90 mq;
3. Diversa destinazione d'uso e distribuzione interna del piano terra con modifica delle aperture delle finestre.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Proc. es. imm. n.°254/2016

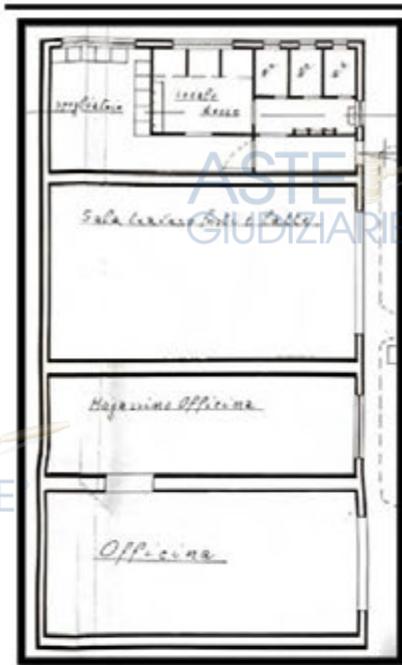


Fig.30 - Stralcio Planimetria deposito n.°2  
Allegata alla L.E. 33650/65

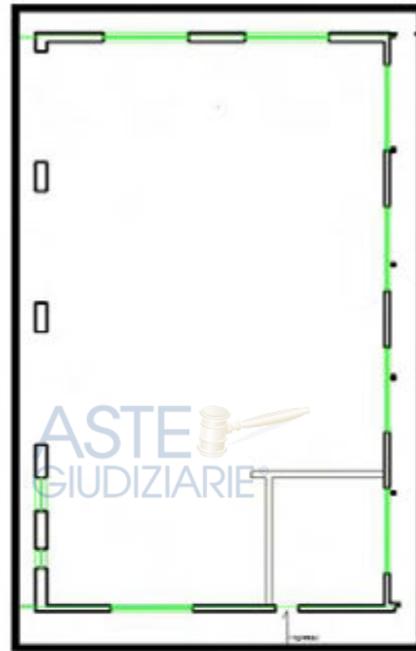


Fig.31- Rilievo deposito n.°2 eseguito dal  
sottoscritto

### Tettoia n.°1 (Cfr. successive fig. nn°32 e 33)

1. Modifica della struttura;
2. Ampliamento della superficie lorda in pianta dell'intero fabbricato di circa 25,67 mq.



Fig.32 - Stralcio Planimetria tettoia n.°1  
Allegata alla L.E. 33650/65

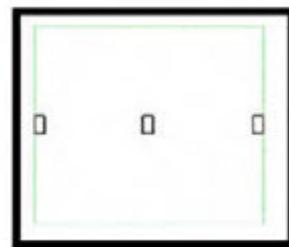


Fig.33- Rilievo tettoia n.°1 eseguito dal  
sottoscritto

Tanto precisato si rileva che tutte le predette difformità non sono mai state contestate dall'Ufficio Tecnico del comune di Salerno e non sono mai state oggetto di ordinanze di demolizione, infatti dalle visure ipotecarie eseguite

dallo scrivente, presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, per il compendio oggetto di relazione non sono emerse trascrizioni pregiudizievoli sotto detto profilo.

Gli abusi specificati **non possono essere sanati** ai sensi dell'art 36, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. atteso che essi non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione.

Si rammenta, infatti, che il predetto articolo si applica in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative se risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Piano del comune di Salerno è emerso che la zona di ubicazione del compendio all'epoca della costruzione era soggetta alle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico del 1963 aggiornato in conformità al D.P.R. del 4/2/1965. In tale piano, come di seguito verificabile (Cfr. successive fig.re n.°34 e 35), la via Fangarielli ricadeva in zona rurale i cui parametri urbanistici erano:

- Area minima del lotto pari a 5.000, 00 mq;
- Area coperta massima degli edifici pari a 200 mq;
- Numero massimo di piani realizzabili per gli edifici: 2;
- Altezza massima dei fabbricati: 8,50 m;

- Distanza dai confini di proprietà: 6 m;

in detta zona potevano essere costruiti solo manufatti di carattere agricolo per

l'attrezzatura tecnica del fondo nonché abitazioni per i lavoratori.



Fig. n.°34 – Stralcio Strumento urbanistico vigente nel 1965



Fig. n.°35 – Stralcio NTA - Strumento urbanistico vigente nel 1965

Per quanto su esposto corre l'obbligo di precisare che la licenza edilizia, rilasciata al sig. ██████████, sopra indicata è illegittima atteso che le norme tecniche allegate allo strumento urbanistico vigente all'epoca non

prevedevano la possibilità di realizzare in zona rurale degli impianti industriali e la superficie coperta degli edifici realizzabili non poteva superare i 200 mq.

Tuttavia, considerato che il compendio pignorato non è stato oggetto di alcun provvedimento che ne contestasse l'illegittimità sotto il profilo urbanistico, deve concludersi che non è intervenuto alcun provvedimento di annullamento della predetta licenza ed è anche ragionevole ritenere che il decorso del tempo (51 anni) abbia ingenerato un consistente affidamento sia nei soggetti titolari della concessione edilizia, che hanno investito risorse economiche per l'edificazione, che successivamente nei proprietari, oggi debitori escussi, che verosimilmente sono all'oscuro della problematica innanzi evidenziata.

Si rileva, infine, che poiché alcuni corpi di fabbrica costituenti il compendio pignorato violano le distanze legali dai confini ciò potrebbe essere causa di futuri contenziosi.

Tutto quanto sopra specificato si precisa che il bene può essere alienato ma che lo status di alienabilità del cespite in argomento non comporta la sua automaticamente conformità sotto il profilo prettamente urbanistico.

La legge, infatti, ammette la possibilità di alienare gli immobili costruiti prima dell'1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge Ponte) ma non contempla l'automatica legittimità dell'immobile sotto il profilo strettamente urbanistico e di conseguenza, a parere dello scrivente, sin tanto che gli organi preposti al controllo non rilevano alcunché il bene conserva *sine die* lo status di alienabilità concesso dalla norma <sup>1</sup>.

Si rileva, inoltre, che per le difformità urbanistiche riscontrate il potenziale acquirente dei beni non può avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che, sebbene le difformità siano state realizzate anteriormente al 31/03/2003, le ragioni di credito in virtù delle quali è stato incardinato il procedimento esecutivo sono posteriori alla data del 2 ottobre 2003. Si ricorda infatti che la Banca della Campania S.p.A., ha concesso in data 27/2/2009 alla società esecutata, con atto del notaio Giuseppe Monica rep. n.°50375, un mutuo con garanzia ipotecaria di € 800.000,00.

Si evidenzia, infine, che dal confronto tra la planimetria catastale del 13/9/1973 e i rilievi eseguiti dal sottoscritto sono emerse le seguenti difformità catastali (Cfr. successive figure nn°36, 37,38,39,40 e 41):

- Parti degli immobili identificati come deposito n.°1, deposito n.°3, e tettoia n.°2 non risultano accatastati;
- Il deposito n.°2 ha una diversa distribuzione interna;

<sup>1</sup>“Secondo il disposto dell'art. 40 l. 28 febbraio 1967 n. 47, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria.” (Cfr. Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162)

- I serbatoi indicati con il n.°7 nella planimetria catastale raffigurante il piano terra non sono stati rinvenuti;

- Il tramezzo che era posto a destra della porta d'ingresso del piano terra del fabbricato uffici è stato demolito;
- Il piano uffici ha una diversa distribuzione interna;
- La finestra sul prospetto nord ovest del piano primo della palazzina uffici è stata chiusa;
- La destinazione catastale ed urbanistica del piano primo è differente dall'uso effettivo atteso che l'immobile sebbene sia catastalmente e urbanisticamente un'abitazione popolare (categoria A/3) di fatto è utilizzato ad ufficio.

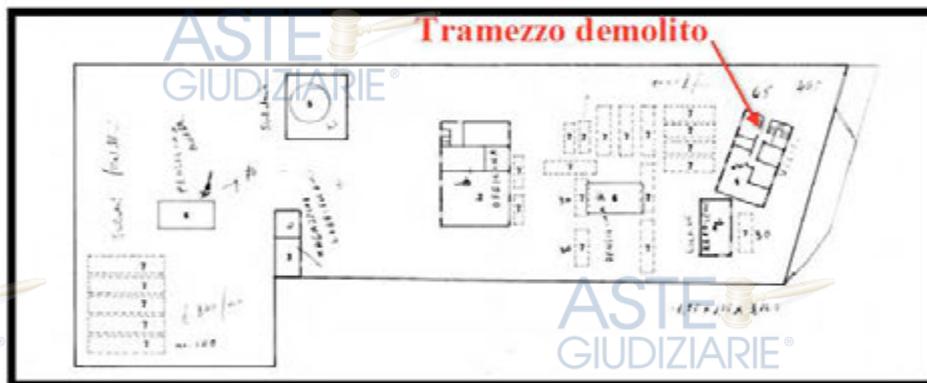


Fig. n.°36 – Planimetria catastale piano terra

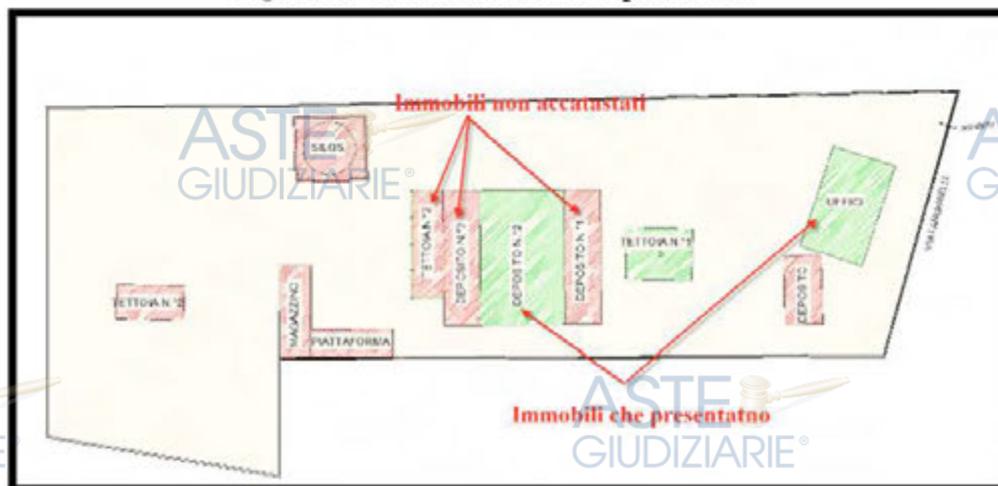


Fig. n.°37 – Planimetria generale - Individuazione immobili non accatastati

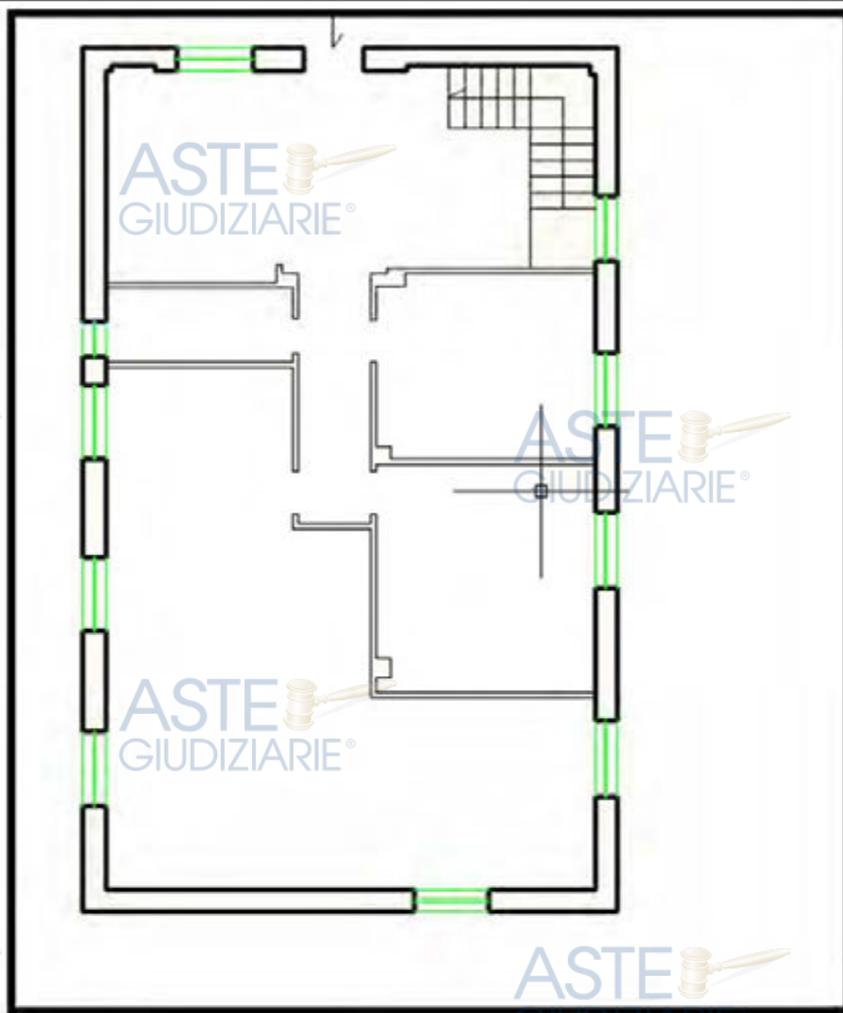


Fig. n.°38 - Rilievo piano terra uffici

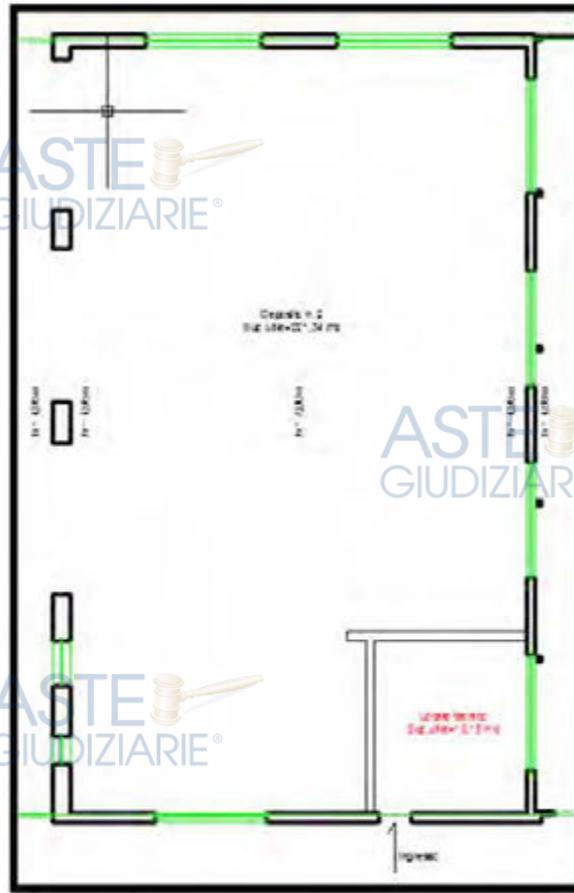


Fig. n.°39 – rilievo deposito n.°2

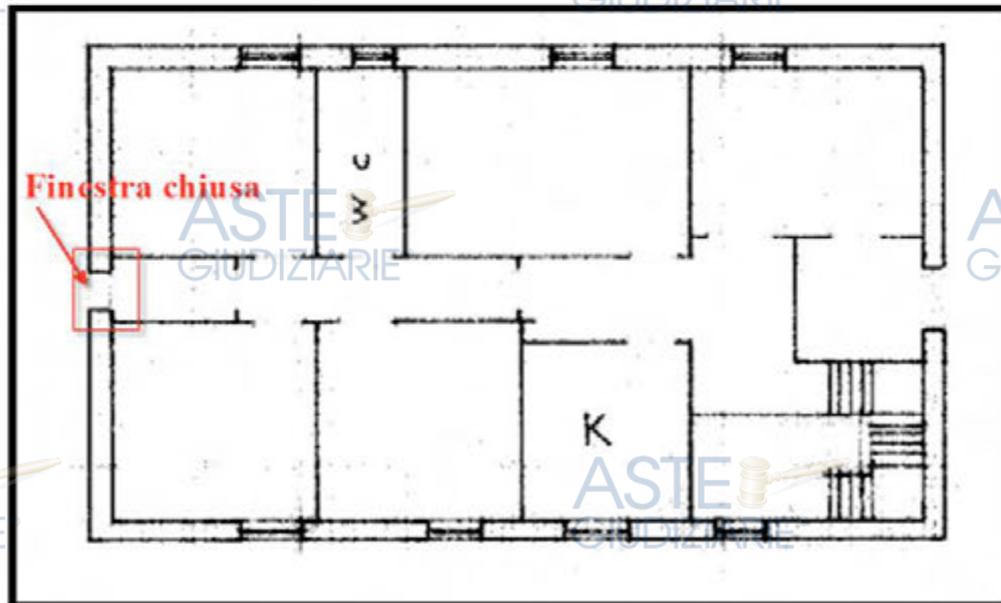


Fig. n.°40 – Planimetria catastale piano primo

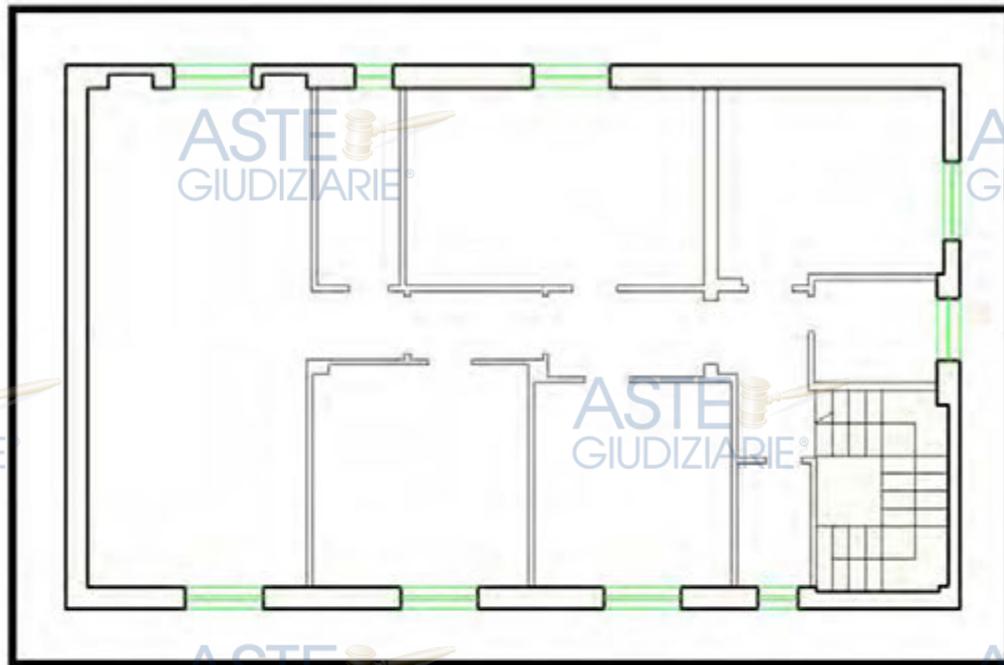


Fig. n.°41 – Rilievo piano primo uffici

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Salerno è, poi, emerso che il bene pignorato è sprovvisto del certificato di agibilità.

### 13.2 Regolarità edilizia del bene descritto nel lotto n.°2

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Vietri sul Mare è emerso che il fabbricato ospitante l'appartamento pignorato, ubicato in via Strettola n.° 84 del comune di Vietri sul Mare e censito al catasto sul foglio di mappa 12 particella 57 sub 26, non è legittimato sotto il profilo urbanistico.

Nel caso di specie può trovare però applicazione il comma 2, secondo periodo, dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 471, richiamato tra l'altro nella massima desunta dalla sentenza della Corte di Cassazione II Sez. Civile n. 6162 del 20 marzo 2006, in quanto l'inizio dei lavori di costruzione

del fabbricato ospitante il cespite risale all'anno 1965, quindi, in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Si precisa, infatti, che per il detto fabbricato esiste un progetto presentato dal [REDACTED], (Cfr. all. n.°13- Pratica edilizia prot. n.°9749 del 15/11/1965) che ha avuto l'approvazione sia della commissione edilizia che della soprintendenza ai monumenti della Campania (autorizzazione n.°6734 del 13/11/1965) e quindi, sebbene nei documenti acquisiti presso l'ente competente non sia stato riscontrato alcun provvedimento formale (all'epoca: "licenza edilizia") che abilitasse il sig. [REDACTED] ad edificare, si ritiene che il detto parere possa essere considerato equivalente al rilascio della licenza edilizia trattandosi di un parere rilasciato in epoca precedente all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n.° 10.

Si evidenzia, infatti, che secondo il costante orientamento della Suprema Corte e della giustizia amministrativa solo se il (mero) parere della commissione edilizia è rilasciato nel periodo successivo all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ("Bucalossi"), non può esplicare gli effetti del permesso di costruire (già licenza edilizia) (cfr. tra le altre Cass. Civ., sez. III, 11 dicembre 2000, n. 15578; Cons. Stato, sez V, 29 luglio 2003, n. 4325; Cons. Stato, sez. V, 25 novembre 2002, n. 6476).

Il detto fabbricato poi, è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in forza della D.I.A. prot. n.°2394 del 09/02/2006 e della successiva D.I.A. in variante prot. n.°14327 del 17/9/2007.

Infine esso è stato oggetto del permesso a costruire n.°32 del 5/10/2007, rilasciato alla sig.ra [REDACTED], in qualità di Amministratrice della società eseguita all'epoca denominata [REDACTED], con cui è stata modificata la destinazione d'uso del lastrico solare di pertinenza esclusiva dell'appartamento pignorato e con gli interventi specificati nella relazione del predetto permesso a costruire il lastrico solare è stato reso praticabile.

Dal confronto, però, tra gli elaborati grafici allegati al progetto rinvenuto ed il rilievo eseguito dal sottoscritto si sono riscontrate le seguenti difformità (Cfr. successive fig. nn° 42,43 e 44):

1. Modifica del prospetto esterno sud-est a causa dello spostamento delle aperture;
2. Diversa distribuzione interna con aumento della sua superficie utile di circa 26,00 mq sul balcone esistente in progetto;
3. Realizzazione di una finestra sul prospetto sud-ovest;
4. Diverso posizionamento e forma dei pilastri del balcone sud-est;
5. Traslazione e diversa conformazione del balcone;
6. Realizzazione di un ripostiglio sul balcone.

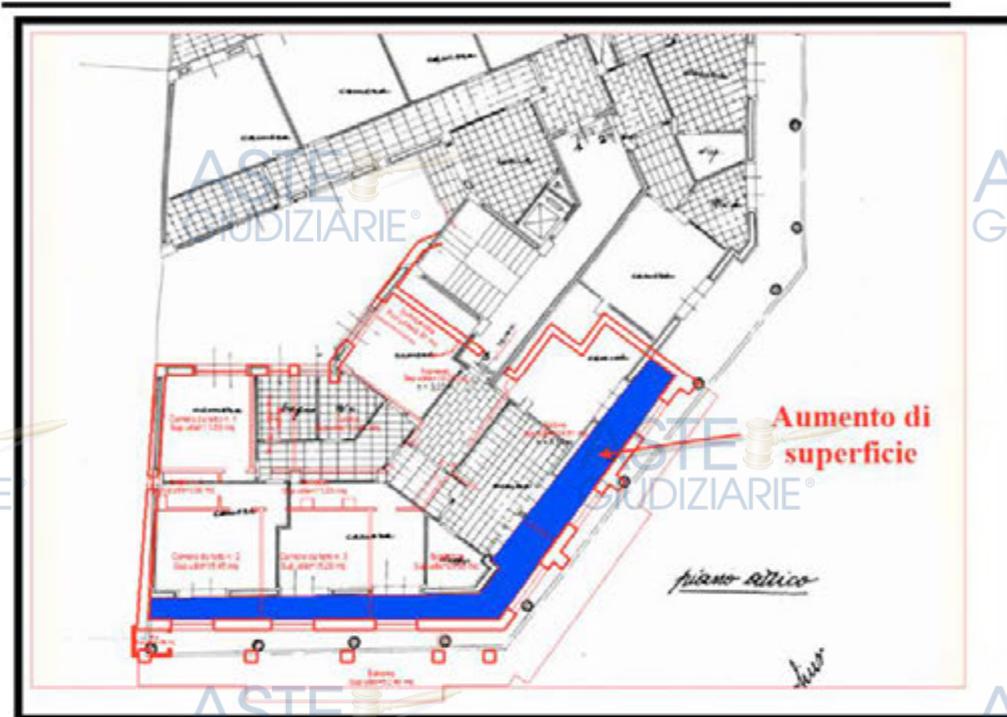


Fig. n.°42 - Sovrapposizione tra la planimetria allegata alla licenza edilizia e il rilievo eseguito dal sottoscritto



Fig. n.°43 - Planimetria allegata alla licenza edilizia

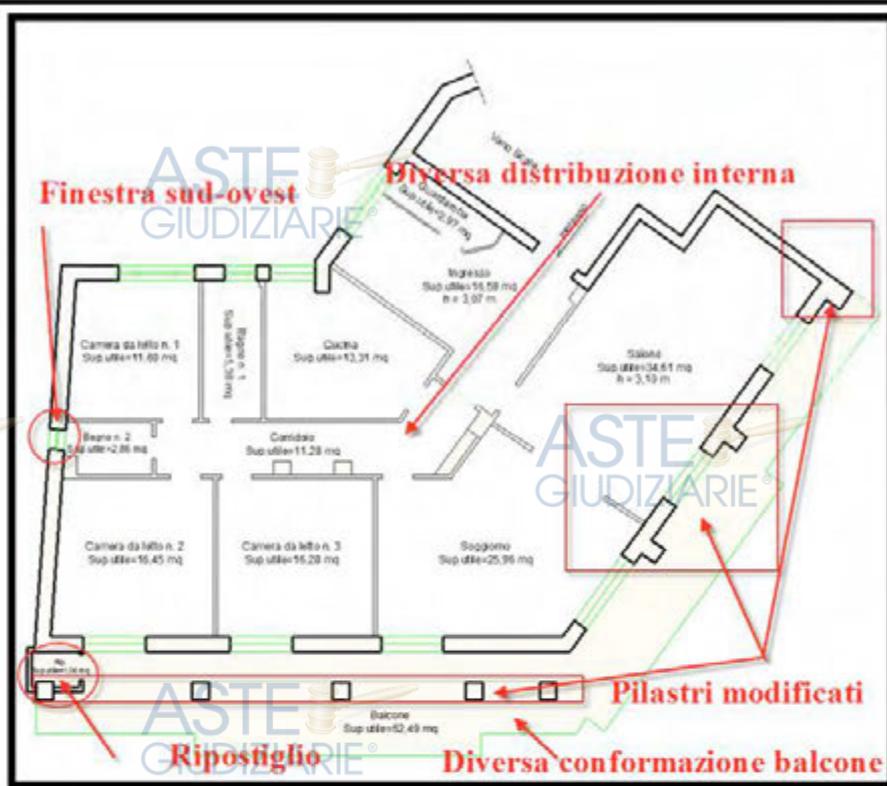


Fig. n.°44 –Rilievo appartamento – Piano Quarto (Attico)

Si rileva, infine, che il vano scala è stato modificato e con molta probabilità anche la struttura ha subito delle modifiche ma al fine di accertare tale ultima circostanza sarebbe necessario eseguire un accurato rilievo dell'intero stabile.

Tanto premesso si precisa che gli abusi precedentemente specificati che hanno determinato un aumento di superficie dell'involucro esterno (realizzazione del ripostiglio) non possono essere sanati ai sensi dell'art 36,

del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. atteso che la zona di ubicazione del fabbricato è soggetta a vincolo paesaggistico e, pertanto, non è soggetta a sanatoria

postuma e, quindi, si dovrà procedere con la rimessione in pristino ai sensi dell'art. 167, comma 1 del D.L.gs 42/2004 e s.m.i.

Le difformità di cui ai precedenti punti che, invece, non hanno comportato aumento di superficie, poiché rientranti tra quelle annoverate come sanabili dall'art. 181 comma 1 ter e dall'art. 167, comma 4 del D. Lg 157/2006 (che ha modificato il D. Lgs 42/2004), possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previa verifica sismica dell'intero fabbricato, accertamento della compatibilità urbanistica da parte della sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici e previo pagamento della sanzione amministrativa, ai sensi dell'articolo 167 del D. L.gs 42/2004, e del doppio degli oneri di costruzione.

Si precisa, infine, che dalle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno non sono, tuttavia, emerse per il cespite di cui si controverte trascrizioni pregiudizievoli sotto detto profilo.

L'immobile, infatti, non è stato oggetto di provvedimenti contenenti contestazioni di legittimità sotto il profilo urbanistico sebbene sia difforme, come precedentemente specificato, rispetto agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia prot. n.°9749 del 15/11/1965.

Il potenziale acquirente del bene non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che, sebbene le difformità siano state realizzate anteriormente al 31/03/2003, le ragioni di credito in virtù delle quali è stato incardinato il procedimento esecutivo sono posteriori alla data del 2 ottobre 2003. Si ricorda, infatti, che in data 27/2/2009 la Banca della Campania S.p.A., ha concesso alla società esecutata un mutuo con

garanzia ipotecaria di € 800.000,00 con atto del notaio [REDACTED] rep.

n.°50375.

Il bene, però, come precedentemente specificato, può essere alienato ai sensi all'art. 40, comma 2 e 5, della citata L. 47/85 poiché non solo trattasi di trasferimento del diritto di proprietà nell'ambito di una procedura esecutiva ma la costruzione è stata iniziata in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

Nella stima del bene si terrà conto delle predette difformità aumentando la percentuale del coefficiente che tiene conto dell'assenza di garanzie per la presenza di eventuali vizi.

Dal confronto tra la planimetria catastale del 31/3/1988 e il rilievo eseguito dal sottoscritto sono emerse le seguenti difformità (Cfr. successive figure nn°45 e 46):

- Diversa distribuzione interna;
- Aumento di superficie e diversa conformazione dei balconi;
- Assenza della finestra sul prospetto sud-ovest e del ripostiglio.

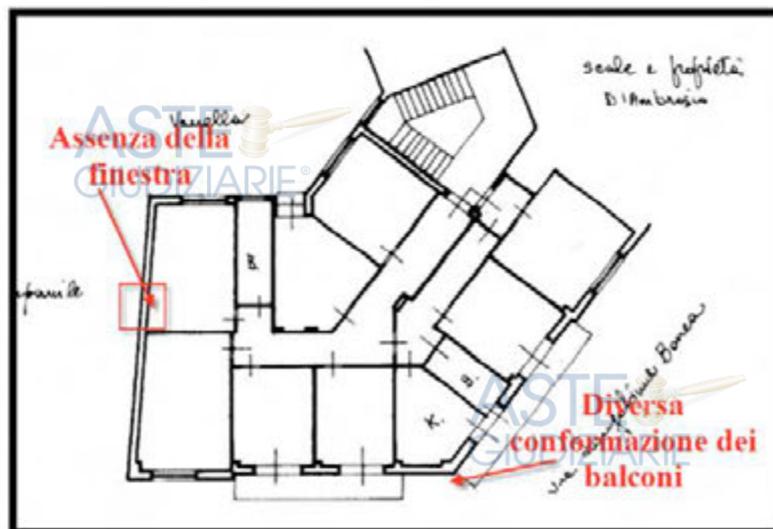


Fig. n.°45 - Planimetria catastale

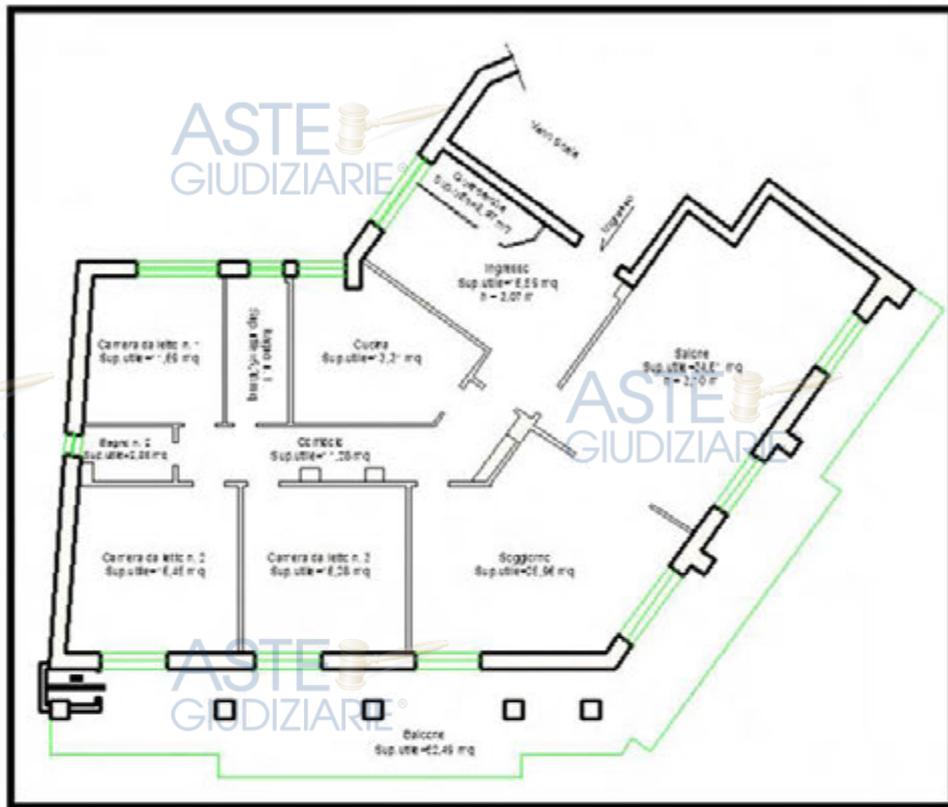


Fig. n.°46 –Rilievo appartamento ubicato al piano quarto

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vietri sul Mare è, poi, emerso che il bene pignorato è sprovvisto del certificato di agibilità.

### 13.3 Regolarità edilizia dei beni descritti nei lotti nn° 3 e 4

Premesso che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Vietri sul Mare è emerso che per il fabbricato ubicato in via G. Pellegrino del predetto comune, ospitante le unità immobiliari censite sul foglio di mappa 12 con la particella 102 sub 1 e 3, non è rinvenibile né la licenza edilizia né gli elaborati progettuali allegati alla

stessa, il sottoscritto Esperto, non potendo confrontare il rilievo eseguito al momento dei sopralluoghi con gli elaborati grafici allegati alla detta licenza edilizia, nulla può riferire in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

Rileva, però, che a seguito delle ricerche eseguite presso il detto Ufficio Tecnico è stata rinvenuta la pratica edilizia prot. n.°8231 del 16/11/1966, approvata in data 1/12/1966, con cui è stato ampliato e sopraelevato il fabbricato ospitante i beni pignorati descritti nei lotti nn°3 e 4 e dall'analisi degli elaborati rinvenuti nella predetta pratica (Cfr. all. n.°10) si è riscontrato che il fabbricato era stato già costruito e la sua epoca di costruzione risale ai primi anni del 1960. Si osserva, poi, che nel 2011 il detto fabbricato è stato interessato da lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in forza della D.I.A. prot. n.°7418 del 08/06/2011.

Dal sopralluogo eseguito è, infine, emerso che successivamente all'acquisto da parte della società esecutata le unità immobiliari costituenti i lotti nn.3 e 4 sono state, abusivamente, fuse tra loro ed unite a altra unità immobiliare che non è interessata da alcun pignoramento.

I predetti cespiti possono essere alienati *ai sensi dell'art. 40 commi, 2 e 5 della legge 28 febbraio 1985 n.° 47<sup>2</sup>.*

---

<sup>2</sup>Si riporta il comma 2, secondo periodo, dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47: "Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo."

Si osserva, tuttavia, che lo status di alienabilità del cespite in argomento non comporta la sua automaticamente conformità sotto il profilo prettamente urbanistico atteso che le due condizioni sono nettamente distinte dalla legge. La legge, infatti, ammette la possibilità di alienare gli immobili costruiti prima dell'1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge Ponte) ma non contempla l'automatica legittimità dell'immobile sotto il profilo strettamente urbanistico e di conseguenza, a parere dello scrivente, sin tanto che gli organi preposti al controllo non rilevano alcunché il bene conserva *sine die* lo status di alienabilità concessa dalla norma <sup>3</sup>.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Condoni del comune di Salerno è, poi, emerso che per il fabbricato ospitante i cespiti pignorati non sono state avanzate domande di condono e non è stata rilasciata alcuna concessione edilizia in sanatoria.

Dalle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno per il cespite di cui si controverte non sono, tuttavia, emerse trascrizioni pregiudizievoli sotto detto profilo.

L'immobile, infatti, non è stato oggetto di provvedimenti contenenti contestazioni di legittimità sotto il profilo urbanistico.

<sup>3</sup>“Secondo il disposto dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria.” (Cfr. Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162)

Occorre, infine, evidenziare che non è stato possibile verificare la conformità tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e le planimetrie catastali poiché esse non sono state rinvenute, nonostante la ricerca eseguita, presso l'archivio dell'agenzia del territorio della provincia di Salerno.

Il potenziale acquirente dei beni non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85 atteso che, sebbene le difformità siano state realizzate anteriormente al 31/03/2003, le ragioni di credito in virtù delle quali è stato incardinato il procedimento esecutivo non sono anteriori alla data del 2 ottobre 2003.

Si ricorda, infatti, che in data 27/2/2009 la Banca della Campania S.p.A., ha concesso alla società esecutata, con atto del notaio Giuseppe Monica rep. n.°50375, un mutuo con garanzia ipotecaria di € 800.000,00.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vietri sul Mare è, poi, emerso che i beni pignorati sono sprovvisti del certificato di agibilità.

#### 14. 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".*

#### **14.1 Stima dei beni descritti nel lotto n.°1**

Per la stima dei beni pignorati descritti nel **lotto n.°1** si è utilizzato il metodo denominato *sistema di ripartizione*.

Il predetto sistema mira a scomporre il prezzo di mercato di un immobile nei prezzi unitari medi delle caratteristiche immobiliari che lo compongono e ciò al fine di conoscere l'apporto di ogni singola caratteristica al prezzo di mercato.

La funzione di ripartizione può essere costruita per ogni dato di confronto rilevato e di conseguenza nella stima si dispone di tante equazioni di ripartizione quanti sono gli immobili di confronto rilevati.

L'insieme di queste equazioni costituisce il sistema di ripartizione nel quale i prezzi unitari medi rappresentano le incognite.

Nei complessi immobiliari le caratteristiche superficiali si possono distinguere e classificare in base alla destinazione e alla tipologia e nel caso

di specie il sottoscritto ha classificato la superficie in superficie coperta e superficie esterna scoperta.

Il sistema di ripartizione si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

- *Ricerca di recenti contratti di compravendita del mercato;*
- *Scelta delle caratteristiche immobiliari;*
- *Compilazione della tabella dei dati e delle caratteristiche uniformi;*
- *Calcolo matriciale con costituzione del vettore dei prezzi noti, del vettore dei prezzi medi incogniti delle caratteristiche e d infine della matrice dei costi costituita dagli ammontari delle caratteristiche uniformi;*
- *Risoluzione del sistema di equazioni e determinazione dei prezzi medi delle singole caratteristiche;*
- *Stima finale del bene da valutare mediante l'inserimento nell'equazione lineare del subject dei prezzi medi delle caratteristiche, ricavati con il calcolo matriciale.*

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione degli immobili da comparare è stata svolta con l'ausilio della piattaforma Stimatrix City mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili.

#### **Descrizione delle caratteristiche immobiliari**

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima del complesso pignorato sono di seguito esplicitate:

Data (mesi)
Superficie lorda coperta (mq)
Superficie esterna (mq)

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A, B e C). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

#### Ricerca compravendite

La ricerca dei comparabili nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare è stata eseguita avvalendosi della piattaforma Stimatrix City ed ha riguardato uno spazio temporale di 24 mesi.

Si puntualizza che nel mercato di riferimento sono state individuate tre compravendite (Cfr. all. n.°12), aventi ad oggetto beni immobili appartenenti alla stessa categoria catastale (D/8) di quelli pignorati, i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione	Dati rilevati	Destinazione
A	Notaio Giuseppe Iervolino rep. n.°2888 del 4/05/2016	Via Rocco Tommaso Caruto – Salerno	Prezzo: € 2.750.000 Data stipula atto: 8 mesi Superficie coperta: 2.953 mq Superficie esterna: 4.340 mq	D/8
B	Notaio Gustavo Trotta rep. n.°108614 del 04/10/2016	Via Acquasanta – Salerno	Prezzo: € 403.882,29 Data stipula atto: 3 mesi Superficie coperta: 513 mq Superficie esterna: 0 mq	D/8
C	Notaio Filippo Ansalone rep. n.°84911 del 6/8/2016	Via Delle Risaie – Salerno	Prezzo: € 1.000.000,00 Data stipula atto: 5 mesi Superficie coperta: 521 mq Superficie esterna: 1.500 mq	D/8

*Compilazione della tabella dei dati e delle caratteristiche uniformi*

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabili			Subject
	A	B	C	
Prezzo di mercato	€ 2.750.000,00	€ 403.882,39	€ 1.000.000,00	?
Data (mesi)	8,00	3,00	5,00	0,00
Superficie Coperta (mq)	2.953,00	513,00	521,00	1.061,00
Superficie area esterna (mq)	4.340,00	0,00	1.500,00	4.739,00

Calcolo matriciale con costituzione del vettore dei prezzi noti (P), del vettore dei prezzi medi incogniti delle caratteristiche (S) e infine della matrice costituita dagli ammontari delle caratteristiche uniformi (R).

Di seguito sono indicati la matrice R del sistema di ripartizione, il vettore dei prezzi P e il sistema di ripartizione :

$$R = \begin{vmatrix} 8,00 & 2.953,00 & 4.340,00 \\ 3,00 & 513 & 0,00 \\ 5,00 & 521,00 & 1.500,00 \end{vmatrix}$$

$$P = \begin{vmatrix} € 2.750.000,00 \\ € 403.882,39 \\ € 1.000.000,00 \end{vmatrix}$$

$$S = \begin{vmatrix} P_{DAT} \\ P_{SUC} \\ P_{AE} \end{vmatrix}$$

Risoluzione del sistema di equazioni e determinazione dei prezzi medi delle singole caratteristiche.

Il sistema di ripartizione costruito con la matrice e i vettori precedenti è:

$$\begin{vmatrix} 8,00 & 2.953,00 & 4.340,00 \\ 3,00 & 513 & 0,00 \\ 5,00 & 521,00 & 1.500,00 \end{vmatrix} \begin{vmatrix} P_{DAT} \\ P_{SUC} \\ P_{AE} \end{vmatrix} = \begin{vmatrix} € 2.750.000,00 \\ € 403.882,39 \\ € 1.000.000,00 \end{vmatrix}$$

La risoluzione del precedente sistema conduce ai seguenti prezzi medi unitari che sostituiti nell'equazione di ripartizione forniscono il valore del compendio pignorato che è pari a € 1.635.886,49.

#### 14.2 Stima dei beni descritti nel lotto n.º2

Per la stima dei beni pignorati descritti nel lotto n.º2 si è utilizzato il metodo denominato Market Comparison Approach (MCA) integrato con il sistema di stima.

Si precisa che il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mentre il sistema di stima è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA.

Il MCA e il sistema di stima generalmente si applicano in forma integrata quando nella stima del valore di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo marginale.

Nel caso di specie più specificatamente si è adottato il MCA per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo marginale è stata possibile, perché si sono riscontrate indicazioni nel mercato, mentre per le altre caratteristiche, i cui prezzi marginali non sono stati riscontrati nel mercato, si è utilizzato il sistema di stima.

#### *Market Comparison Approach*

Il MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) e un insieme

di immobili di confronto (**comparabili**) che sono beni aventi caratteristiche simili, prezzi noti e sono stati contrattati di recente nel segmento di mercato a cui appartiene il subject.

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento in esame consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile con altri simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per altro immobile con le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede, poi, degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima e espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si precisa che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della stessa caratteristica e può avere sia valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della

caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale) che valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o addirittura valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi e questa procedura si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

- *Analisi del mercato* (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- *Scelta delle caratteristiche immobiliari;*
- *Compilazione della tabella dei dati;*
- *Analisi dei prezzi marginali;*
- *Redazione della tabella di valutazione;*

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma Stimatrix City (Cfr. all. n.°12) mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili.

I dati immobiliari rilevati sono stati riassunti nella tabella dei dati che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di

confronto (comparabili A, B e C) nonché le caratteristiche del cespite oggetto di stima (Subject).

Si specifica, infine, che la tabella di valutazione dei prezzi marginali riporta i prezzi marginali per ciascuna caratteristica immobiliare di confronto considerata e che nella stessa sono stati rappresentati i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e aggiustati con quelli marginali di ciascuna caratteristica.

La somma, poi, tra i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti degli stessi con i prezzi marginali ci ha permesso di calcolare il valore di mercato del subject (come media dei prezzi corretti dei comparabili).

#### Comparabili

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare, è stata eseguita avvalendosi della piattaforma Stimatrix

City ed ha riguardato uno spazio temporale di 24 mesi.

Si puntualizza che nel mercato di riferimento sono state individuate tre compravendite (Cfr. all. n.°12), aventi ad oggetto beni immobili simili a quelli pignorati, i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione	Superficie lorda (mq)	Destinazione
A	Notaio Giuseppe Monica rep. n.°55897 del 7/01/2016	Via Giuseppe Pellegrino n.°7 - Vietri sul Mare	83,00	Residenziale
B	Notaio Mario Gustavo Trotta rep. n.°108223 del 30/5/2016	Via Strettola, 42- Vietri sul Mare	111,00	Residenziale
C	Notaio Raffaele Laudisio rep. n.°70156 del 24/02/2016	Via Giuseppe Pellegrino n.166 - Vietri sul Mare	43,00	Residenziale

#### Descrizione delle caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate:

Data (mesi)
Superficie principale lorda (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione e qualità finiture (Conservazione) (0 scarso/1 sufficiente /2 discreto)

**Data**

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A, B e C). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l'unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

$$PM_{data} = \frac{[Max(Quotazioni\ 2015 ; Quotazioni\ 2016) - Min(Quotazioni\ 2015 ; Quotazioni\ 2016)]}{x} \times P$$

Min(Quotazioni 2015;Quotazioni 2016)  
10

Dove

$PM_{data}$  = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il prezzo marginale è **14,3%** atteso che tra il mese di marzo 2016 e il mese di dicembre del 2016 le quotazioni sono diminuite.

Nello specifico si è riscontrato (Cfr. all. n.°11) che, nella zona di ubicazione del bene, le quotazioni degli attici a marzo 2016 erano pari 3.904,00 €/mq mentre nel mese di dicembre 2016 sono diminuite a 3.417,00 €/mq.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
A	€ 220.000,00	14,3%	3.135,50
B	€ 335.000,00	14,3%	4.774,51
C	€ 90.000,00	14,3%	1.282,70

**Superficie**

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie lorda dei beni pignorati che è quella di seguito esplicitata:

Calcolo della superficie totale appartamento descritto nel lotto n.°2			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	185,69	100	185,69
Superficie totale balconi	632,49	33	208,72
	Superficie totale (mq)		<b>394,41</b>
Calcolo della superficie totale comparabile A			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	83,00	100	83,00
Superficie totale balconi	12,76	33	4,21

Superficie totale (mq)			87,21
Calcolo della superficie totale comparabile B			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	111,00	100	89,24
Superficie totale balconi	2,5	33	0,82
Superficie totale (mq)			111,83
Calcolo della superficie totale comparabile C			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	43,00	100	43,00
Superficie totale balconi	16,00	33	14,85
Superficie totale (mq)			57,85

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili.

Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale<sup>2</sup> dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 222.000,00	87,21	2.522,62
B	€ 335.000,00	111,83	2.995,75
C	€ 90.000,00	57,85	1.555,75
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 1.555,75			

<sup>2</sup>La superficie totale è stata calcolata con la seguente formula:  $S_t = S_u + 0,33 \times S_b$

Dove

$S_u$  = Superficie utile appartamento

$S_b$  = Superficie balconi

Il costo marginale riferito alla superficie dei balconi è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei balconi, assunto pari a 0,33 e, pertanto, il prezzo marginale della superficie dei balconi è 513,40 €/mq (=1.555,75 €/mq x 0,33).

**Livello di piano**

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e/o negativa invece in caso di assenza dell'ascensore.

La scala di misura del livello di piano è cardinale e l'unità di misura è il numero. Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi (rapporto mercantile) del particolare segmento di mercato immobiliare e si precisa che nel caso di specie è stato assunto pari a 0,5%, pertanto i prezzi marginali relativi al livello del piano sono esplicitati nella sottostante tabella

Comparabile	Prezzo (€)	Aliquota (0,5%/(1+0,5%))	Prezzo marginale (€/piano)
A	€ 220.000,00		0
B	€ 335.000,00	0,004975124	€ 1.666,67
C	€ 90.000,00	0,004975124	€ 447,76

#### Stato di manutenzione esterno

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, nonché della qualità delle finiture.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio o il numero preceduti dal nomenclatore. Nel

caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Scarso	0	Le condizioni di conservazione sono nello stato originario e tali da dover richiedere opera di manutenzione straordinaria, e revisione delle parti strutturali.
Sufficiente	1	Le condizioni di conservazione sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Discreto	2	L'immobile ha accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati applicando il sistema di stima, poiché è stato difficoltoso stabilire lo stato di manutenzione dei comparabili.

## Servizi

I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. La scala di misura dei servizi è cardinale e le unità di misura sono il numero o i metri quadrati.

Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato (solitamente in modo lineare), considerando la durata e la vetustà. Essendo  $C$  il costo di impianto a nuovo,  $t$  l'età effettiva,  $n$  la vita economica, il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{serv} = C (1-t/n)$$

Nel caso di specie si è assunto  $C = € 15.000,00$ ; Vita utile=25 anni e vetustà media pari a 8 anni e, pertanto, il prezzo marginale sarà pari a €/bagno 10.200,00.

### Stima del valore di mercato degli immobili descritti nel lotto n.° 2

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.°1)

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	€ 220.000,00	€ 335.000,00	€ 90.000,00	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	11	7	10	0	14,3%
Superficie principale (mq)	83,00	111,00	43,00	185,69	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	12,76	2,50	45,00	645,49	Indice mercantile 0,33
Livello di Piano (n.)	4	2	2	4	0,5%
Servizi (bagni) (n.)	1	2	1	2	Costo Realizzo 15.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 8 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarsa/1 sufficiente /2 discreto)	1	2	0	2	Sistema di stima

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

Market Comparison Approach			
Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	€ 3.135,50	€ 4.774,51	€ 1.282,70
Superficie principale (mq)	€ 1.555,75	€ 1.555,75	€ 1.555,75
Balconi (mq)	€ 513,40	€ 513,40	€ 513,40

Livello di piano (n.)	€ 0,0000000	€ 1.666,67	€ 447,76
Servizi (bagni) (n.)	€ 10.200,00	€ 10.200,00	€ 10.200,00

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

Prezzo e prezzo caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 220.000,00	€ 335.000,00	€ 90.000,00
Data	€ 34.490,49	€ 33.421,57	€ 12.827,04
Superficie principale	€ 159.759,72	€ 116.198,79	€ 221.989,63
Balconi	€ 324.841,50	€ 330.108,95	€ 308.289,59
Livello di piano (n.)	€ 0,0000000	€ 3.333,33	€ 859,52
Servizi	€ 10.200,00	0,00	€ 10.200,00
Prezzo corretto	€ 680.310,74	€ 751.219,51	€ 618.547,70

I prezzi corretti degli immobili, poiché la divergenza D è pari a 21,45%, differiscono per effetto della restante caratteristica (Stato di manutenzione) di cui non si è riusciti a determinare il prezzo marginale.

Il sistema di stima separa il suo effetto calcolandone il prezzo marginale e nel contempo anche il valore di mercato del subject.

Il sistema di equazioni (che costituiscono il sistema di stima) si può presentare nel modo seguente:

$$s = (D' \cdot D)^{-1} \cdot D' \cdot p$$

Dove

s= vettore delle incognite

D' = Matrice trasposta dei coefficienti

D = Matrice dei coefficienti

$p =$  Vettore dei prezzi corretti con il MCA

Nel caso di specie

- le incognite, sono rappresentate dal prezzo marginale dello stato di manutenzione e dal valore del subject e costituiscono il vettore delle incognite  $s$  di seguito rappresentato

$$s = \begin{bmatrix} V \\ P_{man} \end{bmatrix}$$

- i prezzi corretti costituiscono il vettore dei termini noti  $p$ :

$$p = \begin{bmatrix} € 680.310,74 \\ € 751.219,51 \\ € 618.547,70 \end{bmatrix}$$

- i coefficienti delle incognite costituiscono la matrice dei coefficiente  $D$  costruita sulle differenze della caratteristica (stato di manutenzione)

$$D = \begin{bmatrix} 1 & -1 \\ 1 & 0 \\ 1 & -2 \end{bmatrix}$$

dove nella prima colonna sono riportati i coefficienti del valore di mercato del subject (pari all'unità).

- $D'$  è la matrice  $D$  trasposta costruita sostituendo le colonne con le righe

$$D' = \begin{bmatrix} 1 & 1 & 1 \\ -1 & 0 & -2 \end{bmatrix}$$

Per esteso la soluzione del sistema di equazioni è la seguente:

$$\begin{bmatrix} 1 & 1 & 1 \\ -1 & 0 & -2 \end{bmatrix} \begin{bmatrix} s_1 \\ s_2 \\ s_3 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 680.310,74 \\ 751.219,51 \\ 618.547,70 \end{bmatrix}$$

V	1	1	1	1	-1	1	1	1	€ 680.310,74	€ 749.695,22
P <sub>man</sub>	-1	0	-2	1	0	-1	0	-2	€ 751.219,51	€ 66.335,90
				1	-2				€ 618.547,70	

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a €  
**749.695,22**

### 14.3 Stima dei beni descritti nel lotto n.°3

Per la stima del bene pignorato descritto nel **lotto n.°3** si è utilizzato il metodo denominato Market Comparison Approach (**MCA**) descritto nel precedente paragrafo.

La rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma Stimatrix City (*Cfr. all. n.°12*) mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte successivamente, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle dell'immobile utilizzato come comparabile.

#### Comparabili

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare è stata eseguita avvalendosi della piattaforma Stimatrix City ed ha riguardato uno spazio temporale di 24 mesi.

Si precisa che nel mercato di riferimento è stata individuata una sola compravendita (*Cfr. all. n.°12*), avente ad oggetto beni immobili simili a quello pignorato, i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione	Superficie lorda (mq)	Destinazione
-------------	-------------------------------	------------	-----------------------	--------------

A	Notaio Edgardo Pesiri rep. n.°54968 del 14/03/2016	Via Giuseppe Pellegrino n.°77 – Vietri sul Mare	25,77	Commerciale
---	--	---	-------	-------------

### Descrizione delle caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate:

Data (mesi)
Superficie principale lorda (mq)
Superficie aree esterne di pertinenza (mq)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione e qualità finiture (Conservazione) (0 scarso/1 sufficiente /2 discreto)

### Data

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A, B e C). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l'unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- c) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;

d) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito

specificata:

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quotazioni}2015; \text{Quotazioni}2016) - \text{Min}(\text{Quotazioni}2015; \text{Quotazioni}2016)]}{12} \times P$$

Dove

$PM_{data}$  = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il prezzo marginale è **6,7%** atteso che tra il mese di dicembre 2015 e il mese di dicembre 2016 le quotazioni sono diminuite.

Nello specifico si è riscontrato (Cfr. all. n.°17) che, nella zona di ubicazione del bene, nell'anno 2015 le quotazioni dei locali commerciali erano pari 2.450,00 €/mq mentre nell'attualità 2016 sono diminuite a 2.400,00 €/mq.

Nella seguente tabella è indicato il prezzo marginale riferito alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
A	€ 220.000,00	2,5%	106,56

### Superficie

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie lorda dei beni pignorati che è quella di seguito esplicitata

Calcolo della superficie totale appartamento descritto nel lotto n.°3			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	30,76	100	30,76
Superficie totale area esterna di pertinenza	0	10	3,70
		<b>Superficie totale (mq)</b>	<b>34,46</b>
Calcolo della superficie totale comparabile A			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie utile	25,77	100	25,77
Superficie area esterna di pertinenza	0	10	0

Superficie totale (mq)	25,77
------------------------	-------

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è uguale al prezzo medio del comparabile moltiplicato il rapporto di posizione assunto pari a 0,86.

Occorre tenere presente che il prezzo medio del comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale<sup>2</sup> dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. utile (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 52.000,00	25,77	2.017,85

Pertanto il prezzo marginale riferito alla superficie è uguale a € 1.735,35

Il costo marginale riferito alla superficie dell'area esterna di pertinenza è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con

l'indice mercantile dell'area esterna, assunto pari a 0,10 e, pertanto, il prezzo marginale della superficie dell'area esterna di pertinenza è 173,53 €/mq (=1.735,35 €/mq x 0,10)

<sup>2</sup>La superficie totale è stata calcolata con la seguente formula:  $S_t = S_u + 0,3 \times S_b$

Dove

$S_u$  = Superficie utile appartamento

$S_b$  = Superficie balconi

#### Stato di manutenzione esterno

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello

stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, nonché della qualità delle finiture.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore.

Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Scarso	0	Le condizioni di conservazione sono nello stato originario e tali da dover richiedere opera di manutenzione straordinaria, e revisione delle parti strutturali. Qualità finiture scarse
Sufficiente	1	Le condizioni di conservazione sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo. Qualità finiture medie
Discreto	2	L'immobile ha accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza. Qualità finiture discrete

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati forfettariamente in € 30.000,00 per passare dallo stato 0 a quello 2

### Servizi

I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. La scala di misura dei servizi è cardinale e le unità di misura

sono il numero o i metri quadrati. Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato (solitamente in modo lineare), considerando la durata e la vetustà. Essendo  $C$  il costo di impianto a nuovo,  $t$  l'età effettiva,  $n$  la vita economica, il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{serv} = C (1-t/n)$$

Nel caso di specie si è assunto  $C = € 15.000,00$ ; Vita utile=25 anni e vetustà media pari a 8 anni e, pertanto, il prezzo marginale sarà pari a €/bagno 10.200,00

### Stima del valore di mercato dell'immobile descritto nel lotto n.° 3

I dati immobiliari rilevati con riferimento al comparabile (A) e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

Market Comparison Approach			
Tabella DATI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	€ 52.000,00	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	10	0	2,5%
Superficie principale (mq)	25,77	30,76	Indice mercantile 1
Area esterna di pertinenza (mq)	0,00	37,00	Indice mercantile 0,10
Servizi (bagni) (n.)	1	1	Costo Realizzo 15.000€ Vita = 25 anni; Vetustà = 8 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarsa/1 sufficiente /2 discreto)	0	2	Costo per passare da 0 a 2= € 30.000

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata

nella seguente tabella (Cfr. tabella n.°2)

Market Comparison Approach	
Tabella Prezzi Marginali	
Prezzo di mercato e caratteristica	A
Data (mesi)	€ 106,56

Superficie principale (mq)	€ 1.735,35
Area esterna di pertinenza (mq)	€ 173,53
Servizi (bagni) (n.)	€10.200,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarsa /2 discreto)	€ 30.000,00

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra l'immobile rilevato (Comparabile A) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

Prezzo e prezzo caratteristica	A
Prezzo	€ 52.000,00
Data	€-1.065,57
Superficie principale	€ 8.659,40
Area esterna di pertinenza	€ 6.420,61
Servizi	€ 0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione)	€ 30.000,00
Prezzo corretto	€ 96.014,43

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € **96.014,43**.

#### 14.4 Stima dei beni descritti nel lotto n.°4

Per la stima dei beni pignorati descritti nel lotto n.°4 si è utilizzato il metodo denominato Market Comparison Approach (MCA) integrato con il sistema di stima come meglio descritto nel paragrafo 14.2.

#### Comparabili

La ricerca dei comparabili nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare è stata eseguita avvalendosi della piattaforma Stimatrix City ed ha riguardato uno spazio temporale di 24 mesi. Si precisa che nel mercato di riferimento sono state individuate tre compravendite (Cfr. all. n.°18), aventi ad oggetto beni immobili simili a quelli pignorati, i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione	Superficie lorda (mq)	Destinazione
A	Notaio Mario Gustavo Trotta rep. n.°108223 del 30/5/2016	Via Strettola, 42-Vietri sul Mare	111,00	Residenziale
B	Notaio Mario Renato Capurzo rep. n.°193 del 20/6/2016	Via Strettola, 42-Vietri sul Mare	78,00	Residenziale
C	Notaio Raffaele Laudisio rep. n.°70156 del 24/02/2016	Via Giuseppe Pellegrino n.166 - Vietri sul Mare	43,00	Residenziale

### Descrizione delle caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale lorda (mq)
Superficie balconi (mq)
Livello di Piano (n.)
Servizi (bagni) (n.) 0 assenza/ 1 Presenza
Stato di Manutenzione e qualità finiture (Conservazione) (0 scarso/1 sufficiente /2 discreto)

### Data

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A, B e C).

La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- e) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- f) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max (Quotazioni 2015; Quotazioni 2016)} - \text{Min (Quotazioni 2015; Quotazioni 2016)}]}{12} \times P$$

Dove :

**PM<sub>data</sub>** = Prezzo marginale data

**P** = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il prezzo marginale è **6,7%** atteso che tra il mese di dicembre 2015 e il mese di dicembre 2016 le quotazioni sono diminuite.

Nello specifico si è riscontrato (Cfr. all. n.°11) che, nella zona di ubicazione del bene, nell'anno 2015 le quotazioni degli appartamenti erano pari 2.909,00 €/mq mentre nell'attualità 2016 sono diminuite a 2.726,00 €/mq.

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq)
A	€ 220.000,00	6,7%	1.230,74
B	€ 110.000,00	6,7%	615,37
C	€ 90.000,00	6,7%	503,48

**Superficie**

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie lorda dei beni pignorati che è

di seguito esplicitata:

Calcolo della superficie totale appartamento descritto nel lotto n.°4			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	88,65	100	88,65
Superficie totale balconi	0	33	0
Superficie totale (mq)			88,65
Calcolo della superficie totale comparabile A			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie utile	83,00	100	83,00
Superficie totale balconi	12,76	33	4,21
Superficie totale (mq)			87,21
Calcolo della superficie totale comparabile B			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie utile	78,00	100	78,00
Superficie totale balconi	0	0	0
Superficie totale (mq)			78,00
Calcolo della superficie totale comparabile C			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie utile	43,00	100	43,00
Superficie totale balconi	16,00	33	14,85
Superficie totale (mq)			57,85

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabile.

Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale<sup>3</sup> dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. utile (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 222.000,00	87,21	2.522,62
B	€ 110.000,00	78,00	1.410,26
C	€ 90.000,00	57,85	1.555,75
<b>Prezzo marginale superficie principale= €/mq 1.410,26</b>			

Il costo marginale riferito alla superficie dei balconi è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice

mercantile dei balconi, assunto pari a 0,33 e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie dei balconi è 465,38 €/mq (=1.410,26 €/mq x 0,33).**

### Livello di piano

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio.

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e/o negativa invece in caso di assenza dell'ascensore.

La scala di misura del livello di piano è cardinale e l'unità di misura è il numero. Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi (rapporto mercantile) del particolare segmento di mercato immobiliare e si precisa che nel caso di specie è stato assunto pari a

<sup>3</sup>La superficie totale è stata calcolata con la seguente formula:  $S_t = S_u + 0,3xS_b$

Dove

$S_u$  = Superficie utile appartamento

$S_b$  = Superficie balconi

0,5%, pertanto i prezzi marginali relativi al livello del piano sono esplicitati

nella sottostante tabella

Comparabile	Prezzo (€)	Aliquota (0,5%)	Prezzo marginale (€/piano)
A	€ 220.000,00		0
B	€ 335.000,00	0,0050	€ 1.675,00
C	€ 90.000,00	0,0050	€ 450,00

### Stato di manutenzione esterno

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, nonché della qualità delle finiture.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore.

Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio	Nomenclatore
Scarso	0	Le condizioni di conservazione sono nello stato originario e tali da dover richiedere opera di manutenzione straordinaria, e revisione delle parti strutturali.
Sufficiente	1	Le condizioni di conservazione sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Discreto	2	L'immobile ha accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati applicando il sistema di stima, poiché è stato difficoltoso stabilire lo stato di manutenzione dei comparabili.

presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. La scala di misura dei servizi è cardinale e le unità di misura sono il numero o i metri quadrati. Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato (solitamente in modo lineare), considerando la durata e la vetustà. Essendo  $C$  il costo di impianto a nuovo,  $t$  l'età effettiva,  $n$  la vita economica, il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{serv} = C (1-t/n)$$

Nel caso di specie si è assunto  $C = € 15.000,00$ ; Vita utile=25 anni e vetustà media pari a 8 anni e, pertanto, il prezzo marginale sarà pari a €/bagno 10.200,00.

#### Stima del valore di mercato degli immobili descritti nel lotto n.° 4

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	€ 335.000,00	€ 110.000,00	€ 90.000,00	-	(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	7	10	10	0	6,7%
Superficie principale (mq)	111,00	78,00	43,00	88,65	Indice mercantile 1
Balconi (mq)	2,50	0,00	45,00	0,00	Indice mercantile 0,33
Livello di Piano (n.)	2	0	2	0	0,5%
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 15.000€ Vita = 25 anni; Vetustà = 8 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarsa/1 sufficiente /2 discreto)	2	2	0	2	Sistema di stima

Tabella n.° 1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2).

Market Comparison Approach			
Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	€ 1.874,08	€ 615,37	€ 503,48
Superficie principale (mq)	€ 1.555,75	€ 1.555,75	€ 1.555,75
Balconi (mq)	€ 513,40	€ 513,40	€ 513,40
Livello del piano (n.)	€ 1.675,00	€ -	€ 450,00
Servizi (bagni) (n.)	€ 10.200,00	€ 10.200,00	€ 10.200,00

Tabella n.° 2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

Prezzo e prezzo caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 335.000,00	€ 110.000,00	€ 90.000,00
Data	€ -13.118,58	€ -6.153,71	€ -5.034,85
Superficie principale	€ - 34.770,96	€ 16.568,71	€ 71.019,88
Balconi	€ -1.283,49	€ 0,00	€ -23.102,85
Livello del piano (n.)	€ -3.350,00	€ 0,00	€ - 900,00
Servizi	€ - 10.200,00	€ 0,00	€ 0,00
Prezzo corretto	€ 272.276,97	€ 120.415,01	€ 131.982,18

I prezzi corretti degli immobili, poiché la divergenza D è pari a 126,12%, differiscono per effetto della restante caratteristica (Stato di manutenzione) di cui non si è riusciti a determinare il prezzo marginale.

Il sistema di stima separa il suo effetto calcolandone il prezzo marginale e contemporaneamente il valore di mercato del subject.

Il sistema di equazioni (che esprime il sistema di stima) si può presentare nel modo seguente:

$$s = (D' \cdot D)^{-1} \cdot D' \cdot p$$

Dove

s= vettore delle incognite

D' = Matrice trasposta dei coefficienti

D=Matrice dei coefficienti

p= Vettore dei prezzi corretti con il MCA

Nel caso in esame

- Le incognite, sono rappresentate dai prezzi marginali dello stato di manutenzione e dal valore del subject e costituiscono il vettore delle incognite s di seguito rappresentato:

$$s = \begin{bmatrix} V \\ P_{man} \end{bmatrix}$$

- I prezzi corretti costituiscono il vettore dei termini noti p:

$$p = \begin{bmatrix} € 272.276,97 \\ € 120.415,01 \\ € 131.982,18 \end{bmatrix}$$

- I coefficienti delle incognite costituiscono la matrice dei coefficienti D costruita sulle differenze della caratteristica (stato di manutenzione)

$$D = \begin{bmatrix} 1 & 0 \\ 1 & 0 \\ 1 & -2 \end{bmatrix}$$

dove nella prima colonna sono riportati i coefficienti del valore di mercato del subject (pari all'unità).

- D' è la matrice D trasposta costruita sostituendo le colonne con le righe

$$D' = \begin{bmatrix} 1 & 1 & 1 \\ 0 & 0 & -2 \end{bmatrix}$$

Per esteso la soluzione del sistema di equazioni è la seguente:

$$\begin{bmatrix} V \\ P_{man} \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 1 & 1 & 1 \\ 0 & 0 & -2 \end{bmatrix} * \begin{bmatrix} 1 & 0 \\ 1 & 0 \\ 1 & -2 \end{bmatrix}^{-1} * \begin{bmatrix} 1 & 1 & 1 \\ 0 & 0 & -2 \end{bmatrix} * \begin{bmatrix} € 272.276,97 \\ € 120.415,01 \\ € 131.982,18 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} € 196.345,99 \\ € 32.181,91 \end{bmatrix}$$

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € 196.345,99.

#### 14.5 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti ( $\beta$ )

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti nei serbatoi interrati, e/o necessità di eseguire interventi di bonifica, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Tale circostanza, tuttavia, viene tenuta in conto nella stima del bene attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che nel caso di specie, in funzione anche della gravità degli abusi riscontrati descritti nei precedenti paragrafi 13.1, 13.2 e 13.3, è stato riassunto nella successiva tabella:

Lotto	$\beta$
1	25%
2	25%
3	15%
4	15%

il valore degli immobili descritti in ciascun lotto in virtù dell'applicazione del suddetto coefficiente è stato riassunto nella successiva tabella:

Lotto	b	Valore lotto (€)	Valore a base d'asta (€)
1	25%	€ 1.635.886,49	€ 1.226.914,87
2	25%	€ 749.695,22	€ 562.271,42
3	15%	€ 96.014,43	€ 81.612,27
4	15%	€ 196.345,99	€ 166.894,09

#### 14.6 Descrizione lotti

**I beni pignorati sono stati suddivisi in quattro lotti**

##### **Lotto n.°1**

Piena proprietà di un complesso industriale ubicato in Via Fangarielli del comune di Salerno (SA) e censito al C.U. del medesimo comune con gli identificativi specificati nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza (Vani)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
47	565	1	3	D/8	3			3.567,68
47	565	2	3	A/3	2	7,5	131	794,05

Il predetto compendio industriale insiste su una superficie di terreno di circa 5.800,00 mq occupata da: un piazzale esterno pavimentato (superficie di circa 4.739,00 mq), due tettoie con struttura in acciaio (di superficie utile rispettivamente pari a circa 88,07 mq e 41,04), un capannone con struttura mista, costituita da muratura e acciaio, utilizzato come deposito (superficie utile di circa 485,75 mq), un fabbricato di due piani fuori terra ospitante degli uffici (superficie utile totale di circa 261,00 mq), un deposito di un piano f.t. (superficie utile di circa 48,90 mq), un magazzino con struttura in muratura (sup. utile di circa 54,54) e un silos in ferro del diametro di 8 m ubicato in una vasca di c.a. (Superficie di circa 110,00 mq).

Il descritto complesso è stato costruito in difformità alla concessione edilizia in n.°33650 del 26/7/1965.

Nella variante parziale al PUC, approvata con atto di C.C. n.° 2 del 21/01/2013, la via Fangarielli ricade in zona omogenea B5 e nello specifico il compendio industriale, precedentemente descritto, rientra nel comparto edificatorio denominato CR\_38 le cui prescrizioni si attuano attraverso la redazione di P.U.A. (Piano urbanistico attuativo).

**Valore a base d'asta del lotto n.°1**

**€ 1.226.914,87**

**Lotto n.°2**

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al quarto piano (attico) di un fabbricato di maggiore consistenza denominato "Condominio Ventre", sito in via Strettola n.°84 del Comune di Vietri sul Mare. L'appartamento è censito al C.U. del medesimo comune, sul foglio di mappa 12 particella 57 sub 26, piano quarto, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita € 1.382,81.

L'unità immobiliare, accessibile sia per mezzo di una scala in c.a. che di un ascensore, ha un'altezza utile di circa 3,10 m ed una superficie utile di circa 158,87 mq oltre un balcone (superficie utile di circa 52,49 mq), ubicato sul lato nord-est, e un terrazzo, ubicato al quinto piano e accessibile per mezzo di un torrino, della superficie 593,00 mq che costituisce la copertura dell'intero fabbricato.

Lo stato dei luoghi dei beni non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali e presenta difformità in parte sanabili rispetto agli elaborati allegati alla licenza edilizia prot. n.°9749 del 15/11/1965.

L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

**Valore a base d'asta lotto n.°2** € 562.271,42

**Lotto n.°3**

Piena proprietà di un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio Ventre", sito al civico n.°69 del Comune di Vietri sul Mare.

L'immobile, che ha un'altezza utile di circa 3,12 m ed una superficie utile di circa 26,59 mq, è censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa

12 particella 102 sub 1, piano terra, categoria C/1, classe 5, consistenza 25,0 mq, rendita € 490,63.

Si precisa che lo stato dei luoghi del bene non corrisponde con quello indicato nella documentazione catastale atteso che attualmente *l'immobile è fuso con l'immobile descritto nel lotto n.°4 della relazione ed unito ad altro immobile, identificato con la particella 57 sub 2, che però non è oggetto di pignoramento*, e pertanto gli oneri di divisione saranno a carico del potenziale acquirente.

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è stato edificato prima del 1967, sebbene il relativo titolo non sia stato rinvenuto nell'archivio storico comunale, ed è privo di certificato di agibilità.

**Valore totale lotto**

**€ 81.612,27**

ASTE  
GIUDIZIARIE® **Lotto n.°4**

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio Ventre", ubicato in via G. Pellegrino del Comune di Vietri sul Mare.

L'appartamento, che ha un'altezza utile di circa 3,12 m ed una superficie utile di circa 72,41 mq, è censito al C.U. del medesimo comune, sul foglio di mappa 12 particella 102 sub 3, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 388,63.

Si precisa che lo stato dei luoghi del bene non corrisponde con quello indicato nella documentazione catastale atteso che attualmente *l'immobile è fuso con*

*L'immobile descritto nel lotto n.°4 della relazione ed unito ad altro immobile, identificato con la particella 57 sub 2, che però non è oggetto di pignoramento e pertanto gli oneri di divisione saranno a carico del potenziale acquirente.*

Il fabbricato ospitante il bene pignorato risulta edificato prima del 1967, sebbene il relativo titolo non sia stato rinvenuto nell'archivio storico comunale, ed è privo di certificato di agibilità.

**Valore totale lotto**

**€ 166.894,09**

**15. 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”*

Premesso che all'interno degli immobili pignorati sono stati rinvenuti dei beni mobili, consistenti per lo più in mobili di arredo (Cfr. all. n.°1), il sottoscritto al fine di quantificare le presumibili spese occorrenti per la loro rimozione, trasporto e dimissione ha contattato delle ditte specializzate in traslochi, operanti nel territorio della città di Salerno, ed ha rilevato che le presumibili spese sono pari a:

- € 3.500,00 per i beni rinvenuti nei locali uffici, deposito e magazzino descritti nel lotto n.°1. Tale importo è comprensivo del costo per lo smontaggio, l'imballaggio ed il trasporto dei beni mobili in un luogo

eventualmente indicato dall'esecutato, dal potenziale acquirente o dal custode;

- € 2.500,00 per i beni rinvenuti nell'appartamento descritto nel lotto n.°2. Tale importo è comprensivo del costo per lo smontaggio, l'imballaggio ed il trasporto dei beni mobili in un luogo eventualmente indicato dall'esecutato, dal potenziale acquirente o dal custode.

*Si specifica che i sopradetti costi sono esclusi di iva, calcolata al 22%, e che a tali costi deve aggiungersi anche quello relativo all'eventuale smaltimento in una discarica autorizzata (che non può essere al momento quantificato atteso che non si conosce il peso specifico dei singoli beni da smaltire). Si evidenzia, infine, che sul piazzale del complesso industriale descritto nel lotto n.°1 sono presenti sia attrezzature e mezzi utilizzati in campo edilizio che del materiale ferroso i cui costi non sono stati contemplati poiché possono essere compensati con i ricavi ottenuti dalla loro eventuale vendita come ferro vecchio.*

#### 16. Quesito n.° 16

*“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto,*

*indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato"*

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie del bene pignorato si vedano gli allegati nn°8 e 9.

**Lotto n.°1**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un complesso industriale ubicato in Via Fangarielli del comune di Salerno (SA) e censito al C.U. del medesimo comune con gli identificativi specificati nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza (Vani)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
47	565	1	3	D/8	3			3.567,68
47	565	2	3	A/3	2	7,5	131	794,05

Il predetto compendio industriale insiste su una superficie di terreno di circa 5.800,00 mq occupata da: un piazzale esterno pavimentato (superficie di circa 4.739,00 mq), due tettoie con struttura in acciaio (di superficie utile rispettivamente pari a circa 88,07 mq e 41,04), un capannone con struttura mista, costituita da muratura e acciaio, utilizzato come deposito (superficie utile di circa 485,75 mq), un fabbricato di due piani fuori terra ospitante degli uffici (superficie utile totale di circa 261,00 mq), un deposito di un piano f.t. (superficie utile di circa 48,90 mq), un magazzino con struttura in muratura (sup. utile di circa 54,54) e un silos in ferro del diametro di 8 m ubicato in una vasca di c.a. (Superficie di circa 110,00 mq).

Il descritto complesso è stato costruito in difformità alla concessione edilizia in n.°33650 del 26/7/1965.

Nella variante parziale al PUC, approvata con atto di C.C. n.° 2 del 21/01/2013, la via Fangarielli ricade in zona omogenea B5 e nello specifico il compendio industriale precedentemente descritto rientra nel comparto edificatorio denominato CR\_38 le cui prescrizioni si attuano attraverso la redazione di P.U.A. (Piano urbanistico attuativo).

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Salerno.

**VIA:** Via Fangarielli.

**CONFINI:** a nord con l'immobile censito sullo stesso foglio con il mappale 13, a sud con la strada comunale denominata via Fangarielli (ex particella 426), a est con l'immobile censito sullo stesso foglio con il mappale 84, e ad ovest in parte con l'immobile identificato sullo stesso foglio con la particella 89 e in parte con quello identificato con la particella 427.

**ESTENSIONE:** Sup. coperta totale: 1.061,00 mq Superficie scoperta: 4.739,00 mq.

**DATI CATASTALI:**

Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza (Vani)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
47	565	1	3	D/8	3			3.567,68
47	565	2	3	A/3	2	7,5	131	794,05

**ATTUALE PROPRIETARIO:** [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
(esecutato).

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Atto di scissione di società stipulato dal notaio dott. dott. [REDACTED] [REDACTED] rep. n.° 50294 del 30/01/2009, registrato a Salerno il 26/02/2009 al n.°1873 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 27/02/2009 reg. particolare 6959 e reg. generale 8925.

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** No.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

- **Iscrizione contro** del 11 luglio 2005 reg. part. n.° 7227 reg. gen. 34009 derivante da ipoteca volontaria di € 1.800.000,00 (Capitale € 1.000.000,00)

– interessi: € 800.000,00) a garanzia di mutuo fondiario, per atto a rogito del notaio Giuseppe Monica del 27/02/2009 rep. n.°50375 a favore di Banca della Campania S.p.A.

- **Iscrizione contro** del 06 marzo 2009 reg. part. n.° 1270 reg. gen. 10145 derivante da ipoteca volontaria di € 1.600.000,00 (Capitale € 800.000,00 – Tasso interesse semestrale pari al 3,9%) a garanzia di mutuo fondiario, per atto a rogito del notaio Giuseppe Monica del 27/02/2009 rep. n.°50375 a favore di Banca della Campania S.p.A.

- **Iscrizione contro** del 1 febbraio 2016 reg. part. n.° 353 reg. gen. 3517 derivante da ipoteca giudiziale di € 300.000,00 (Capitale € 303.817,88) per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno del 30/12/2015 rep.n.°182, a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA E MONTECORVINO ROVELLA SOCIETA' COOPERATIVO.

- **Trascrizione contro** del 22 giugno 2016 reg. part. n.° 19675 reg. gen. 25204 derivante da verbale di pignoramento immobili del 31/05/2016 rep. n.°5309 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop, con sede in Modena contro CO. GE.AN. S.r.l.

**STATO D' OCCUPAZIONE:** Occupato dall'esecutato e, pertanto, ai fini della procedura è da intendersi libero.

**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Diforme alla concessione edilizia prot. n.° 33650 del 26/7/1965 ma alienabile poiché costruito in epoca antecedente al 1967.

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** No.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:** € 1.226.914,87

**Lotto n.°2**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al quarto piano (attico) di un fabbricato di maggiore consistenza, denominato "Condominio Ventre", sito in via Strettola n.°84 del Comune di Vietri sul Mare.

L'appartamento è censito al C.U. del medesimo comune, sul foglio di mappa 12 particella 57 sub 26, piano quarto, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita € 1.382,81.

L'unità immobiliare, accessibile sia per mezzo di una scala in c.a. che di un ascensore, ha un'altezza utile di circa 3,10 m ed una superficie utile di circa 158,87 mq oltre un balcone (superficie utile di circa 52,49 mq), ubicato sul lato nord-est, e un terrazzo, ubicato al quinto piano e accessibile per mezzo di un torrino, della superficie 593,00 mq che costituisce la copertura dell'intero fabbricato.

Lo stato dei luoghi dei beni non corrisponde con quello indicato nelle planimetrie catastali e presenta difformità in parte sanabili rispetto agli elaborati allegati alla licenza edilizia prot. n.°9749 del 15/11/1965.

Esso è sprovvisto del certificato di agibilità.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Vietri sul Mare.

**VIA:** Via Strettola n.°84.

**CONFINI:** a **sud-est** con l'immobile identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 60, ad **sud-ovest** con vanella condominiale, e ad **nord-ovest** in parte con il vano scala e in parte con appartamento limitrofo e a **nord-est** è libero e in parte prospiciente sulla via Strettola e in parte sulla via G. Pellegrino.

**ESTENSIONE:** Sup. utile totale: 158,87 mq.

**DATI CATASTALI:** Il cespite è censito al C.U. del comune di Vietri sul Mare sul foglio di mappa 12 particella 57 sub 26, piano quarto, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita € 1.382,81.

**ATTUALE PROPRIETARIO:** [REDACTED]

(esecutato).

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Atto di compravendita stipulato dal notaio *dott. Elio Rosapepe rep. n.° 147308 del 22/06/1982*, registrato a Salerno il 19/06/1982 al n.°8363 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 23/07/1982 reg. particolare 15363 e reg. generale 18214 e del successivo atto di rettifica a rogito del notaio Ermanno Buonocore del 7/7/2006 rep. n.°54276, registrato a Salerno il 13/07/2006 al n.°4469 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 13/07/2006 reg. particolare 23367 e reg. generale 38857. Nonché con gli atti:

A rogito del notaio Gustavo Trotta del 24/02/1987 con cui è stata modificata la denominazione in [REDACTED]

- A rogito del notaio Gustavo Trotta del 25/05/1995 con cui la

- A rogito del notaio Ermanno Buonocore del 10/12/2002 con cui la

A rogito del notaio Giuseppe Monica del 4/7/2008 rep. n.° 49750 [REDACTED]

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** No.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

■ **Iscrizione contro** del 29 giugno 2015 reg. part. n.° 2764 reg. gen. 22139 derivante da ipoteca giudiziale di € 700.000,00 (Capitale € 679.471,46) per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Avellino del 8/7/2014 rep.n.°3024, a favore della società [REDACTED]

• **Iscrizione contro** del 1 febbraio 2016 reg. part. n.° 353-reg. gen. 3517 derivante da ipoteca giudiziale di € 300.000,00 (Capitale € 303.817,88) per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno del 30/12/2015

rep.n.°182, a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA  
DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA E  
MONTECORVINO ROVELLA SOCIETA' COOPERATIVO.

- **Trascrizione contro** del 22 giugno 2016 reg. part. n.° 19675 reg. gen.  
25204 derivante da verbale di pignoramento immobili del 31/05/2016  
rep. n.°5309 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop,  
con sede in Modena contro [REDACTED]

**STATO D' OCCUPAZIONE:** Occupato a titolo gratuito dalla sig.ra Ventre  
(mamma di Andreozzi Pietro socio della società esecutata) e pertanto ai fini  
della procedura è da intendersi libero.

**REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICHE:** Diforme alla  
concessione edilizia prot. n.° 9749 del 15/11/1965 ma alienabile poiché  
costruito in epoca antecedente al 1967. Il terrazzo di copertura è conforme al  
permesso di costruire n.°32 del 5/10/2007.

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** No.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:** € 562.271,42

**Lotto n.°3**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un locale commerciale posto al piano  
terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito al civico n.°69 del Comune  
di Vietri sul Mare.

L'immobile, che ha un'altezza utile di circa 3,12 m ed una superficie utile di  
circa 26,59 mq, è censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa

12 particella 102 sub 1, piano terra, categoria C/1, classe 5, consistenza 25,0 mq, rendita € 490,63.

Si precisa che lo stato dei luoghi del bene non corrisponde con quello indicato nella documentazione catastale atteso che *attualmente l'immobile è fuso con l'immobile descritto nel lotto n.°4 della relazione ed è unito all'immobile, non oggetto di pignoramento, identificato con la particella 57 sub 2 e* pertanto gli oneri di divisione saranno a carico del potenziale acquirente.

Il fabbricato ospitante il bene pignorato risulta edificato prima del 1967, sebbene il relativo titolo non sia stato rinvenuto nell'archivio storico comunale, ed è privo di certificato di agibilità.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Vietri sul Mare.

**VIA:** Via G. Pellegrino n.°69.

**CONFINI:** a **nord** con il cespite identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 57 sub 2, **ad sud con** area di pertinenza esclusiva dello stesso immobile, a **ovest con** la via pubblica denominata G. Pellegrino e a **est** con il terrapieno su cui è stata costruita via la strada comunale denominata via Strettola (ex lungofiume Bonea).

**ESTENSIONE:** Sup. utile totale: 26,59 mq.

**DATI CATASTALI:** Il cespite è censito al C.U. del comune di Vietri sul Mare sul foglio di mappa 12 particella 102 sub 1, piano terra, categoria C/1, classe 5, consistenza 25,0 mq, rendita € 490,63.

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di compravendita stipulato dal notaio *dott. Elio Rosapepe rep. n.° 147308 del 22/06/1982*, registrato a Salerno il 19/06/1982 al n.°8363 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 23/07/1982 reg. particolare 15363 e reg. generale 18214 e del successivo atto di rettifica a rogito del notaio Ermanno Buonocore del 7/7/2006 rep. n.°54276, registrato a Salerno il 13/07/2006 al n.°4469 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 13/07/2006 reg. particolare 23367 e reg. generale 38857. Nonché con gli atti:

A rogito del notaio Gustavo Trotta del 24/02/1987 con cui è stata modificata la denominazione [REDACTED]

A rogito del notaio Gustavo Trotta del 25/05/1995 con cui la [REDACTED]

A rogito del notaio Ermanno Buonocore del 10/12/2002 con cui la società [REDACTED]



**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il fabbricato ospitante il  
cespite pignorato è stato costruito in epoca antecedente al 1967.

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** No.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:** € 81.612,27

**Lotto n.°4**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione  
posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza denominato,  
“Condominio Ventre”, sito in via G. Pellegrino del Comune di Vietri sul  
Mare. L'appartamento, che ha un'altezza utile di circa 3,12 m ed una  
superficie utile di circa 72,41 mq, è censito al C.U. del medesimo comune,  
sul foglio di mappa 12 particella 102 sub 3, piano terra, categoria A/2, classe  
3, consistenza 3,5 vani, rendita € 388,63.

Si precisa che lo stato dei luoghi del bene non corrisponde con quello indicato  
nella documentazione catastale atteso che *attualmente l'immobile è fuso con  
l'immobile descritto nel lotto n.°4 della relazione ed è unito all'immobile,  
non oggetto di pignoramento, identificato con la particella 57 sub 2 e*  
pertanto gli oneri di divisione saranno a carico del potenziale acquirente.

Il fabbricato ospitante il bene pignorato risulta edificato prima del 1967,  
sebbene il relativo titolo non sia stato rinvenuto nell'archivio storico  
comunale, ed è privo di certificato di agibilità.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Vietri sul Mare.

**VIA:** Via G. Pellegrino n.°69.

**CONFINI:** a **nord** con il fabbricato identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 99, ad **sud** con il magazzino identificato con la particella 57 sub 2, a **ovest** la via pubblica denominata G. Pellegrino e a **est** con il terrapieno su cui è stata costruita via la strada comunale denominata via Strettola (ex lungofiume Bonea).

**ESTENSIONE:** Sup. utile totale: 72,41 mq.

**DATI CATASTALI:** Il cespite è censito al C.U. del comune di Vietri sul Mare sul foglio di mappa 12 particella 102 sub 3, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 388,63.

**ATTUALE PROPRIETARIO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Atto di compravendita stipulato dal notaio *dott. Elio Rosapepe rep. n.° 147308 del 22/06/1982*, registrato a Salerno il 19/06/1982 al n.°8363 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 23/07/1982 reg. particolare 15363 e reg. generale 18214 e del successivo atto di rettifica a rogito del notaio Ermanno Buonocore del 7/7/2006 rep. n.°54276, registrato a Salerno il 13/07/2006 al n.°4469 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Salerno in data 13/07/2006 reg. particolare 23367 e reg. generale 38857. Nonché con gli atti:

A rogito del notaio Gustavo Trotta del 24/02/1987 con cui è stata modificata la denominazione della società [REDACTED]

A rogito del notaio Gustavo Trotta del 25/05/1995 con cui la [REDACTED]

A rogito del notaio Ermanno Buonocore del 10/12/2002 con cui la [REDACTED]

A rogito del notaio Giuseppe Monica del 4/7/2008 rep. n.° 49750 con cui la società [REDACTED]

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** No.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

■ **Iscrizione contro** del 29 giugno 2015 reg. part. n.° 2764 reg. gen. 22139 derivante da ipoteca giudiziale di € 700.000,00 (Capitale € 679.471,46) per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Avellino del 8/7/2014 rep.n.°3024, a favore della società [REDACTED]

● **Iscrizione contro** del 1 febbraio 2016 reg. part. n.° 353-reg. gen. 3517 derivante da ipoteca giudiziale di € 300.000,00 (Capitale € 303.817,88) per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno del 30/12/2015

rep.n.°182, a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA  
DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA E  
MONTECORVINO ROVELLA SOCIETA' COOPERATIVO.

■ **Trascrizione contro** del 22 giugno 2016 reg. part. n.° 19675 reg. gen.  
25204 derivante da verbale di pignoramento immobili del 31/05/2016  
rep. n.°5309 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop,  
con sede in Modena contro [REDACTED]

**STATO D' OCCUPAZIONE:** Occupato dalla società esecutata e, pertanto  
ai fini della procedura è da intendersi libero.

**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il fabbricato ospitante il  
cespite pignorato è stato costruito in epoca antecedente al 1967.

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** No.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:** € 166.894,09

#### 17. Quesito n.° 17

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

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno degli immobili oggetto  
della presente relazione costituisce l'allegato n.° 1 della presente relazione.

#### 18. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato da attribuire ai beni oggetto di valutazione nella presente perizia è quello di seguito riassunto:

Lotto	Valore a base d'asta (€)
1	€ 1.226.914,87
2	€ 562.271,42
3	€ 81.612,27
4	€ 166.894,09

Si precisa che i predetti valori sono da intendersi esclusi d'iva, che gli allegati sono parte integrante della presente relazione e che i costi di sanatoria e/o demolizione non sono stati volutamente calcolati poiché non potevano essere considerati esaustivi sia per la loro dipendenza temporale che per l'assenza di certezza circa l'emissione di un ordine di demolizione da parte dei competenti uffici. Si ricorda che si è però tenuto conto della loro incidenza sul valore a base d'asta, forfettariamente, attraverso il coefficiente  $\beta$  (assenza di garanzie per eventuali vizi occulti) per come specificato nel paragrafo 14.5.

**Si rammenta, poi, che prima dell'emissione dei decreti di trasferimento è necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni pignorati descritti nei lotti nn°1, 2, in quanto non rappresentative del reale stato dei luoghi rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti, e che relativamente ai beni descritti nei lotti nn°3 e 4 è necessaria la redazione di nuove planimetrie catastali in quanto non più reperibili.**

Si precisa, infine, che gli aggiudicatari dei beni pignorati descritti nei lotti n.°3 e 4 dovranno assumere gli oneri edili necessari a rendere autonomi i predetti beni, attualmente fusi tra loro e uniti ad un ulteriore bene non oggetto

di pignoramento, e che i relativi costi non sono stati calcolati analiticamente poiché temporalmente variabili sebbene si sia tenuto conto della loro incidenza sul valore a base d'asta forfettariamente nel coefficiente  $\beta$  (assenza di garanzie per eventuali vizi occulti) per come specificato nel paragrafo 14.5.

Si specifica, altresì, che i costi per il rilascio del certificato di agibilità, per la cancellazione delle formalità trascritte per la registrazione e trascrizione dei decreti di trasferimento sono a carico dei potenziali acquirenti e che i detti costi, specificati nel paragrafo 11, sono forfettari e non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono comunque soggetti all'approvazione dei competenti uffici.

Si osserva, infine, che la vendita sarà a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun diritto di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

*Auspicando che la presente relazione sia di ausilio al Giudice delle esecuzioni al fine di poterne desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura in argomento, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per ogni eventuale richiesta di chiarimenti e/o integrazioni peritali.*

Salerno 07.02.2017

L'Esperto

Ing. Giovambattista Chirillo