

Tribunale Civile di Salerno 
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.·Giacomo·Iannella

R.G.E. n. 373/2018

CREDITORE PROCEDENTE

*****omissis*****

DEBITORE ESECUTATO

*****omissis*****

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

ESPERTO ESTIMATORE
Arch. Carmine Apicella

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carmine APICELLA

Sommario

1. PREMESSA.....	3
CREDITORE PROCEDENTE.....	3
DEBITORE ESECUTATO.....	3
2. CRONISTORIA DEI PRINCIPALI AVVENIMENTI.....	3
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	4
INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI ED ESAME DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (Quesiti da 1 a 3) ..	4
DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito 4).....	7
Determinazione delle porzioni di terreni staggitte inglobate nella proprietà altrui	11
LOTTO 1.....	14
LOTTO 2.....	16
LOTTO 3.....	18
LOTTO 4.....	20
PROVENIENZA DEL BENE (Quesito 5).....	22
DIVISIBILITÀ DEI BENI (Quesito 6).....	25
STATO DI POSSESSO DEL BENE (Quesito 7).....	25
CANONE DI LOCAZIONE (Quesito 8).....	26
Calcolo canone di locazione annuo LOTTO 1.....	26
Calcolo canone di locazione annuo LOTTO 2.....	26
Calcolo canone di locazione annuo LOTTO 3.....	26
Calcolo canone di locazione annuo LOTTO 4.....	27
REGIME PATRIMONIALE DEL SOGGETTO ESECUTATO (Quesito 9).....	27
Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente (Quesito 10).....	27
ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (Quesito 11).....	29
VISURE IPOCATASTALI (Quesito 12).....	30
LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE (Quesito 13).....	30
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE (Quesito 14).....	33
Formazione Lotti.....	33
Criterio di stima.....	34
Stima valore LOTTO 1.....	34
Stima valore LOTTO 2.....	35
Stima valore LOTTO 3.....	35
Stima valore LOTTO 4.....	36
STIMA ACCESSORIA (Quesito 15).....	36
SINTESI (Quesito 16).....	36
REPORT FOTOGRAFICO (Quesito 17).....	36
4. RIEPILOGO	37
5. CONCLUSIONI.....	48
6. ALLEGATI.....	49

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Ill.mo G.E. dott. Giacomo Iannella

Il sottoscritto arch. Carmine Apicella, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n.3341, con studio in Nocera Superiore (SA) alla via Alveo Tondi 26, nominato Esperto dalla S.V. Ill.ma nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

1. PREMESSA

Le risultanze dei sopralluoghi, gli accertamenti compiuti e le rilevazioni effettuate, in uno alle valutazioni, opportunamente elaborate, sono rendicontate nella presente relazione di consulenza tecnica.

CREDITORE PROCEDENTE

- *****omissis*****, con sede legale in Milano, Piazza Filippo Meda con codice fiscale *****omissis*****, società costituita a seguito di intervenuta fusione tra la *****omissis***** ed il *****omissis*****, società quest'ultima che a sua volta ha incorporato il *****omissis*****, in persona del suo procuratore speciale Dr. *****omissis***** a tanto abilitato da procuratore in data 27/01/2017 elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. *****omissis***** (cod.fisc: *****omissis***** Via San Benedetto, tel/fax: *****omissis*****, indirizzo di posta elettronica certificata: *****omissis*****, che lo rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di precetto.

DEBITORE ESECUTATO

- *****omissis*****, con sede legale in Bergamo in Via Per Orio, Cap.24126, con codice fiscale e partita iva *****omissis***** con pec: *****omissis*****, in persona del suo legale Amministratore Unico sig. *****omissis***** nato a [REDACTED] con codice fiscale *****omissis***** e residente in Canonica d'Adda, Via Bergamo, elettivamente domiciliata presso lo studio dall'avv. *****omissis***** (cod. fisc. *****omissis*****) in Battipaglia, alla via Gen. Gonzaga, fax n. *****omissis*****, indirizzo PEC: *****omissis*****, che lo rappresenta e difende giusto mandato del 05/06/2019.

2. CRONISTORIA DEI PRINCIPALI AVVENIMENTI

- in forza di contratto di mutuo ipotecario a rogito Notaio Dr.Jean-Pierre Farhat di Bergamo del 24/05/2010 n.172751 Rep. e n.53923 Racc. spedito in forma esecutiva in data 28/06/2010, il *****omissis*****, con precetto notificato in data 12/11/2018 ha intimato alla Società *****omissis***** il pagamento della somma di euro 1.524.205,16, oltre gli interessi e le spese;
- la debitrice non avendo provveduto al pagamento della somma di cui all'atto di precetto, il *****omissis***** avvia l'iter per sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione degli immobili oggetti di mutuo ipotecario;
- a seguito dei titoli esecutivi e precetto, restando infruttuosa l'intimazione, il *****omissis***** in data 06/12/2018, notifica al debitore esecutato il pignoramento dei beni indicati dalla *Tabella 1*, successivamente riportata;
- in data 02/04/2019, l'Ill.mo G.E dott. Roberto Ricciardi conferiva allo scrivente l'incarico di Esperto Estimatore e in data 10/04/2019 il sottoscritto, prestando rituale giuramento, accettava l'incarico di redigere la relazione di stima per il bene oggetto di pignoramento;
- in data 15/05/2019, il sottoscritto depositava istanza per essere autorizzato ad effettuare l'estromissione dal proprio incarico di stima del bene identificato al Catasto Terreni al Foglio n.7 p.lla n.2490, a seguito degli accertamenti condotti (estrazione documentazione ipocatastale), dove si riscontrava la inidoneità della documentazione ex art.567 c.p.c., consistente nella certificazione a firma del notaio Maria

Arch. Carmine APICELLA

Pantalone Balice, relativamente al bene n.10 dell'unica unità negoziale sottoposta a pignoramento, ovvero all'appezzamento di terreno identificato al Fg.7 p.lla n.2490, più precisamente, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Francesco Ragonese, rep.6556/3793 del 13/03/2013, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 19/03/2013 ai nn. 8563 R.P. e 10436 R.G., la società debitrice alienava in favore di terzi estranei alla procedura l'appezzamento di terreno, dell'estensione di are quarantasette e centiare quarantadue, identificato al Catasto Terreni al Foglio 7 p.lla n.2490, successivamente autorizzato con provvedimento emesso in data 20/05/2019;

- in data 10/06/2019, lo scrivente depositava istanza per essere autorizzato ad avvalersi di un collaboratore esterno per eseguire un rilievo topografico al fine di determinare l'entità della riscontrata occupazione a seguito del primo accesso c/o i beni staggiti nel quale si appurava, sebbene in maniera qualitativa, che porzioni di terreno, in tutto o in parte, risultavano nella disponibilità di terzi estranei alla procedura esecutiva, successivamente autorizzato con provvedimento emesso in data 17/05/2019;
- in data 29/08/2019 il sottoscritto presentava istanza di proroga per il deposito della relazione tecnica all'Ill.mo G.E. dott. Andrea Ferraiuolo, successivamente autorizzato con provvedimento emesso in data 29/08/2019.

3. RISPOSTA AI QUESITI

INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI ED ESAME DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (Quesiti da 1 a 3)

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

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

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

A tutto il 06/11/2019 (data ultima verifica), oltre al creditore procedente, non risultano intervenuti nella procedura ulteriori soggetti/istituti, relativamente alle unità staggite oggetto di perizia.

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c., e dei fascicoli relativi alla procedura, si desume che il pignoramento è esteso ai seguenti beni, tutti ubicati nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), come riportati nella successiva *Tabella 1*.

ID	Foglio	Particella	Consistenza
1	7	2027	6 are 51 ca
2	7	2286	28 are 98 ca
3	7	2287	1 ha 30 are 54 ca
4	7	2288	4 are 82 ca
5	7	2289	14 are 38 ca
6	7	2294	36 ca
7	7	2295	13 are 99 ca
8	7	2296	5 ca
9	7	2316	91 are 77 ca
10	7	2490	47 are 42 ca
11	7	2491	2 are 80 ca
12	7	2026	15 are 88 ca

Tabella 1

Arch. Carmine APICELLA

Tramite gli accertamenti condotti (estrazione documentazione ipocatastale), lo scrivente ha riscontrato la **inidoneità della documentazione** ex art.567 c.p.c., consistente nella certificazione a firma del notaio Maria Pantalone Balice, relativamente al bene n.10 dell'unica unità negoziale sottoposta a pignoramento, ovvero all'appezzamento di terreno identificato al Fg.n.7 p.lla n.2490. Nello specifico, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Francesco Ragonese, rep.6556/3793 del 13/03/2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 19/03/2013 ai nn. 8563 R.P. e 10436 R.G., la società debitrice alienava in favore di terzi estranei alla procedura l'appezzamento di terreno, dell'estensione di are quarantasette e centiare quarantadue, identificato nel Catasto Terreni al Fg.n.7 p.lla n.2490.

Con provvedimento emesso in data 20/05/2019, il G.E. autorizzava lo scrivente esperto ad estromettere, dal proprio incarico di stima, il bene identificato nel Catasto Terreni al Fg.n.7 p.lla n.2490.

Nella tabella seguente sono riportati, in maniera dettagliata, i beni staggiti, ove è fornita indicazione dei singoli mappali, aggiornati alle variazioni catastali susseguites negli anni.

ID	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
1	7	2027	FRUTTETO	2	6 are 51 ca	R.D.Euro:13,62 R.A. Euro: 10,25
2	7	2286	SEMIN IRRIG	2	28 are 98 ca	R.D.Euro:44,15 R.A. Euro: 29,93
3	7	2287	FRUTTETO	2	1 ha 30 are 54 ca	R.D.Euro:273,04 R.A. Euro: 205,63
3.1	7	2649	FRUTTETO	2	20 are 23 ca	R.D.Euro:42,31 R.A. Euro: 31,87
3.2	7	2650	FRUTTETO	2	33 are 74 ca	R.D.Euro:70,57 R.A. Euro: 53,15
3.3	7	2651	FRUTTETO	2	24 are 32 ca	R.D.Euro:50,87 R.A. Euro: 38,31
3.4	7	2652	FRUTTETO	2	37 are 94 ca	R.D.Euro:79,36 R.A. Euro: 59,76
3.5	7	2653	FRUTTETO	2	5 are 4 ca	R.D.Euro:10,54 R.A. Euro: 7,94
3.6	7	2654	FRUTTETO	2	77 ca	R.D.Euro:1,61 R.A. Euro: 1,21
3.7	7	2655	FRUTTETO	2	8 are 50 ca	R.D.Euro:17,78 R.A. Euro: 13,39
4	7	2288	SEM IRR ARB	3	4 are 82 ca	R.D.Euro:10,21 R.A. Euro: 5,10
5	7	2289	SEM IRR ARB	3	14 are 38 ca	R.D.Euro:30,45 R.A. Euro: 15,22
6	7	2294	FRUTTETO	3	36 ca	R.D.Euro:0,26 R.A. Euro: 0,30
7	7	2295	FRUTTETO	3	13 are 99 ca	R.D.Euro:10,12 R.A. Euro: 11,56

Arch. Carmine APICELLA

8	7	2296	FRUTTETO	3	5 ca	R.D.Euro:0,04 R.A. Euro: 0,04
9	7	2316	FRUTTETO	3	91 are 77 ca	R.D.Euro:66,35 R.A. Euro: 75,83
9.1	7	2656	FRUTTETO	3	84 ca	R.D.Euro:0,61 R.A. Euro: 0,69
9.2	7	2657	FRUTTETO	3	4 are 21 ca	R.D.Euro:3,04 R.A. Euro: 3,48
9.3	7	2658	FRUTTETO	3	15 are 96 ca	R.D.Euro:11,54 R.A. Euro: 13,19
9.4	7	2659	FRUTTETO	3	12 are 9 ca	R.D.Euro:8,74 R.A. Euro: 9,99
9.5	7	2660	FRUTTETO	3	2 are 83 ca	R.D.Euro:2,05 R.A. Euro: 2,34
9.6	7	2661	FRUTTETO	3	12 are 11 ca	R.D.Euro:8,76 R.A. Euro: 10,01
9.7	7	2662	FRUTTETO	3	43 are 73 ca	R.D.Euro:31,62 R.A. Euro: 36,14
10	7	2490	FRUTTETO	3	47 are 42 ca	R.D.Euro:34,29 R.A. Euro: 39,18
11	7	2491	FRUTTETO	3	2 are 80 ca	R.D.Euro:2,02 R.A. Euro: 2,31
12	7	2026	FRUTTETO	2	15 are 88 ca	R.D.Euro:33,22 R.A. Euro: 25,01
12.1	7	2640	FRUTTETO	2	2 are 15 ca	R.D.Euro:4,50 R.A. Euro: 3,39
12.2	7	2641	FRUTTETO	2	7 are 46 ca	R.D.Euro:15,60 R.A. Euro: 11,75
12.3	7	2642	FRUTTETO	2	3 are 25 ca	R.D.Euro:6,80 R.A. Euro: 5,12
12.4	7	2643	FRUTTETO	2	3 are 2 ca	R.D.Euro:6,32 R.A. Euro: 4,76

Tabella 2

Particella SOPPRESSA

Particella GENERATA

Particella ALIENATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carmine APICELLA

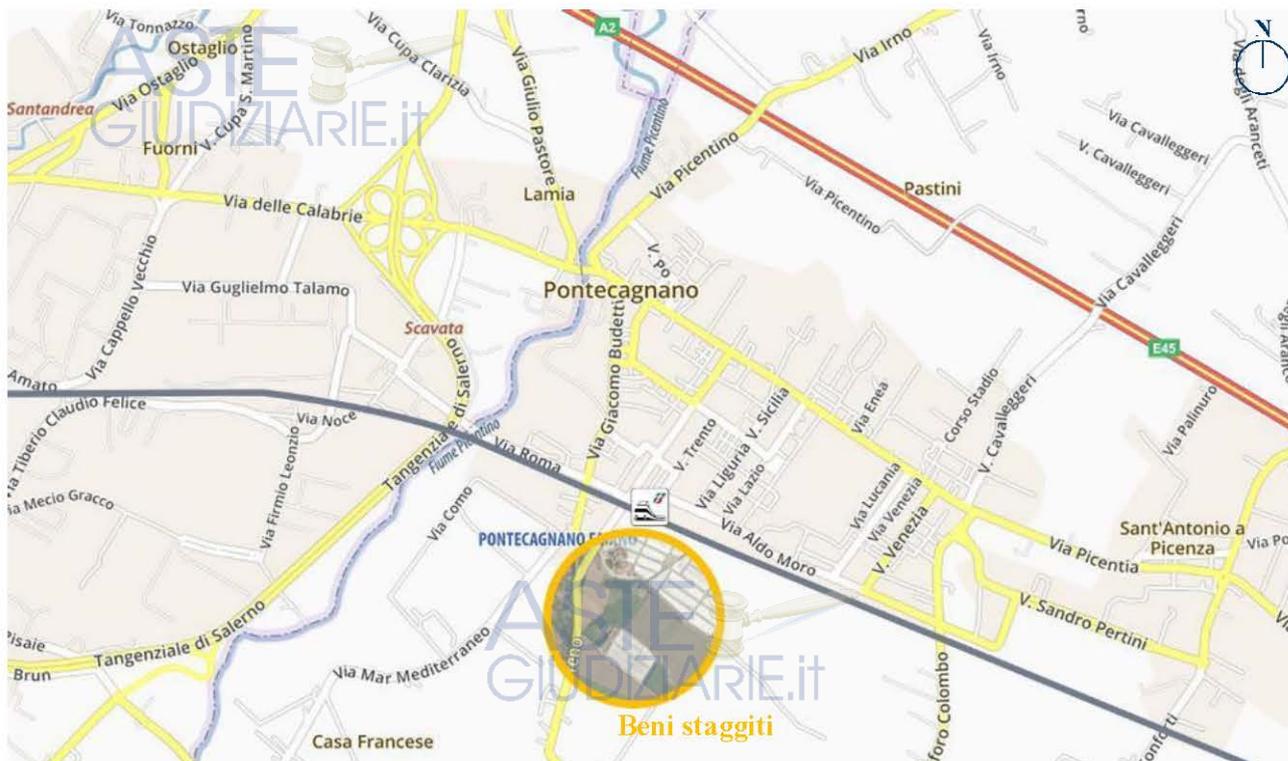
DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito 4)

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

I beni pignorati non risultano gravati da ulteriori procedure esecutive.

Le unità pignorate, oggetto di stima, sono ubicate nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), alla località Case Parrilli, prossimi al centro cittadino, prevalentemente in zona omogenea "C3 - Residenziale di Espansione", secondo il vigente strumento urbanistico. L'area ricade, per la maggior consistenza, nella perimetrazione del PUA, adottato con delibera di G.M. n.344 del 16/11/2005, approvato con delibera di G.M. n.135 del 17/10/2008 e pubblicato sul Burc n.50 del 15/12/2008.

Di seguito sono riportate alcune immagini satellitari, al fine di facilitare l'individuazione dei beni.



Inquadratura generale- Fonte Google Maps



Inquadratura generale satellitare - Fonte Google Maps

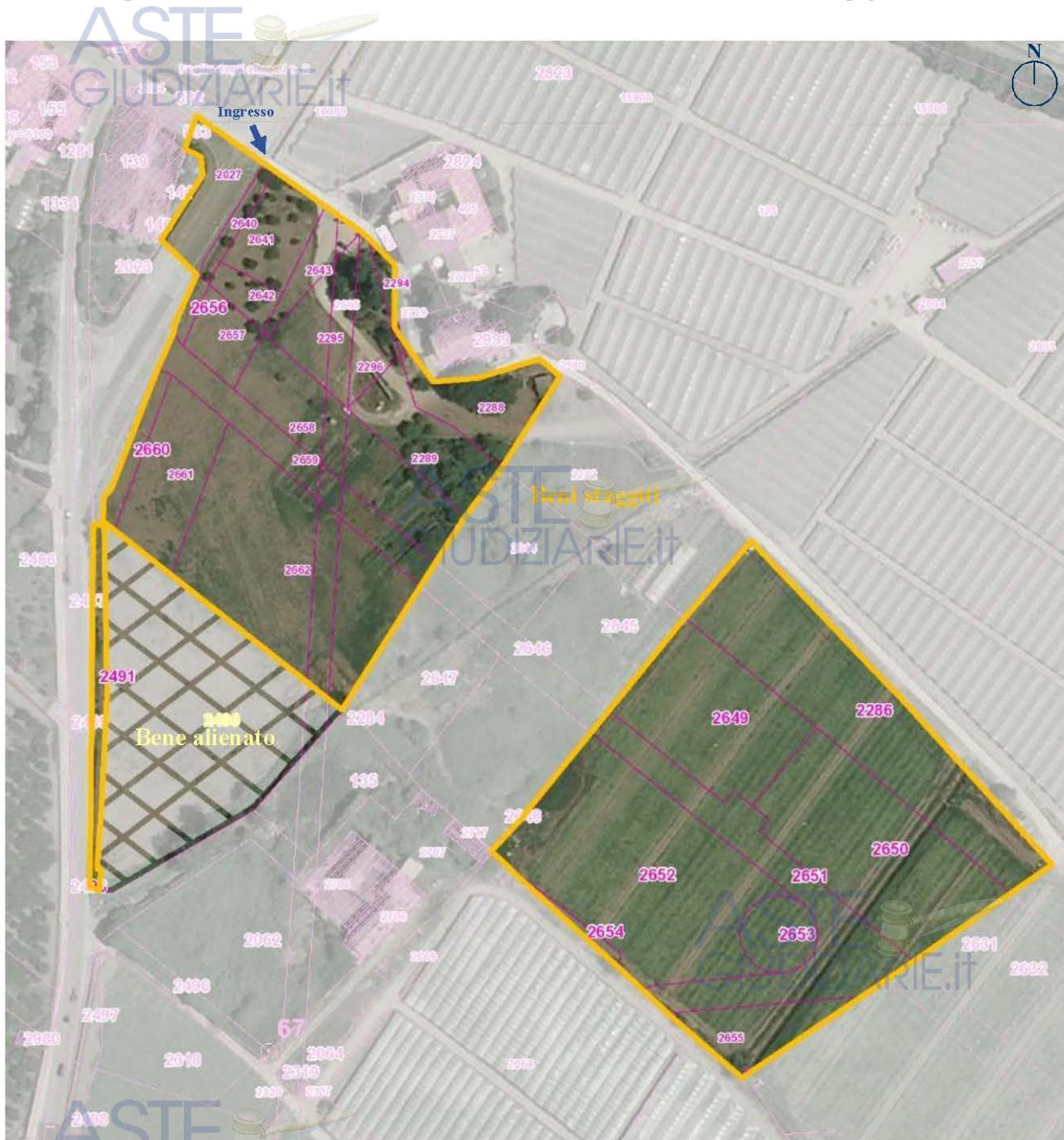
Arch. Carmine APICELLA

I cespiti staggiti consistono in singoli terreni, limitrofi al centro abitato del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), agevolmente raggiungibili dall'Autostrada del Mediterraneo A2, dalla Tangenziale di Salerno, dalla SS18, dalla Stazione Ferroviaria di Pontecagnano (RFI) e dall'Aeroporto di Salerno-Costa d'Amalfi.

La consistenza dell'intero fondo pignorato, con esclusione del cespite estromesso con provvedimento del 20/05/2019, determinata sommando le singole consistenze catastali, è pari a 31.008 mq. I terreni, con giacitura pianeggiante, risultano prevalentemente coltivati, seminati e curati da terzi estranei alla procedura.

Attualmente, i fondi sono accessibili dalla strada comunale attraverso un percorso in terra battuta e ghiaia, appartenente, per il tratto iniziale, alla particella n.2823, la quale non rientra nella procedura in esame.

Sul punto, è opinione dello scrivente esperto che la recinzione di confine posta sul versante Ovest del fondo in parola non costituisce, invero, un ostacolo all'accesso esclusivo ai terreni pignorati.



Inquadramento generale satellitare e sovrapposizione catastale-Geoportale

Arch. Carmine APICELLA

Nell'immagine sovrastante, si riporta l'inquadratura generale satellitare sovrapposto al catastale con le particelle staggite, in modo da meglio comprendere la loro morfologia e consistenza, si evidenzia inoltre, con griglia e scritta di colore più chiaro, la particella alienata n.2490, estromessa dal presente elaborato.

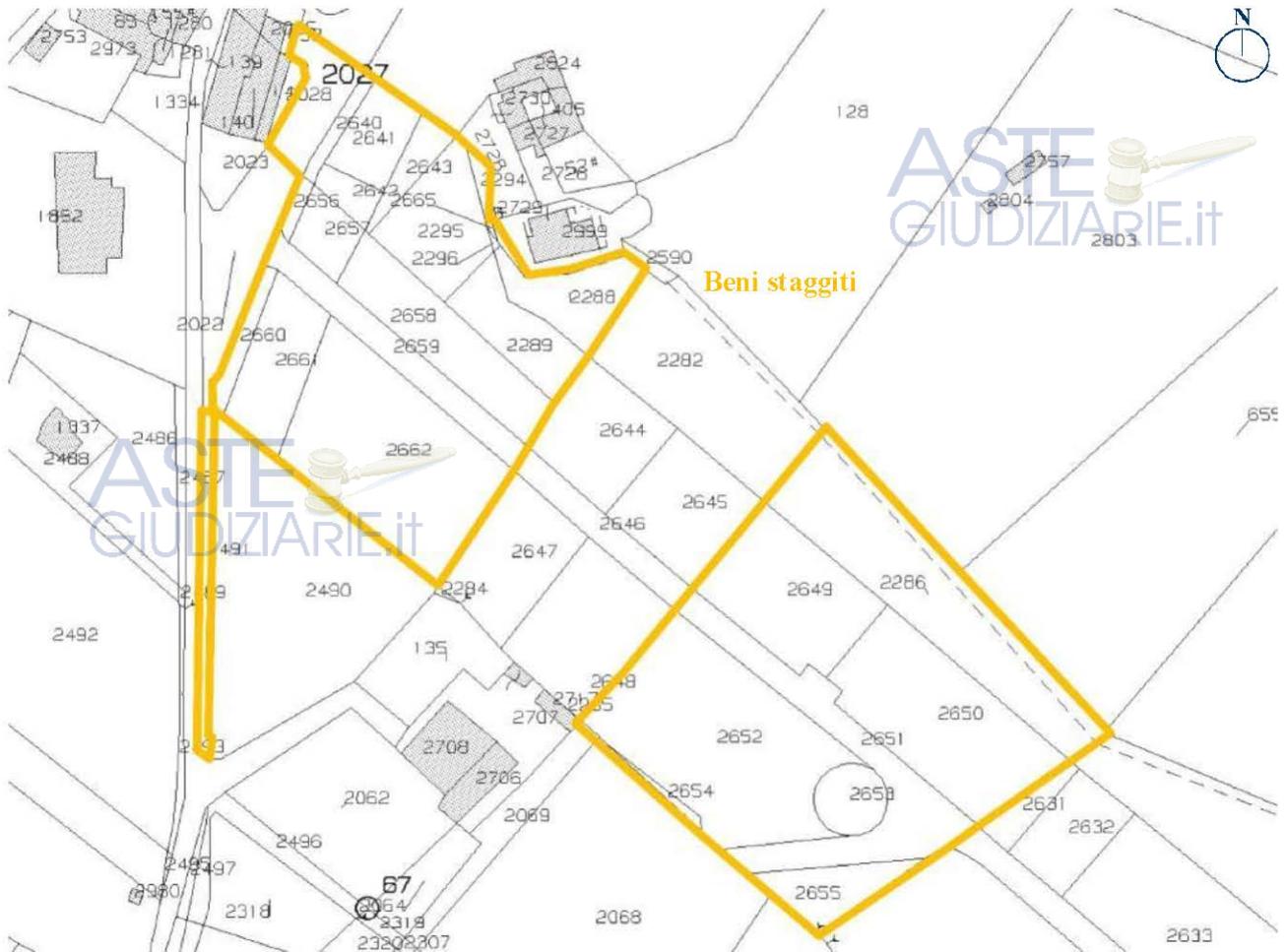


Foto aerea- Fonte Google Maps



Foto aerea- Fonte Google Maps

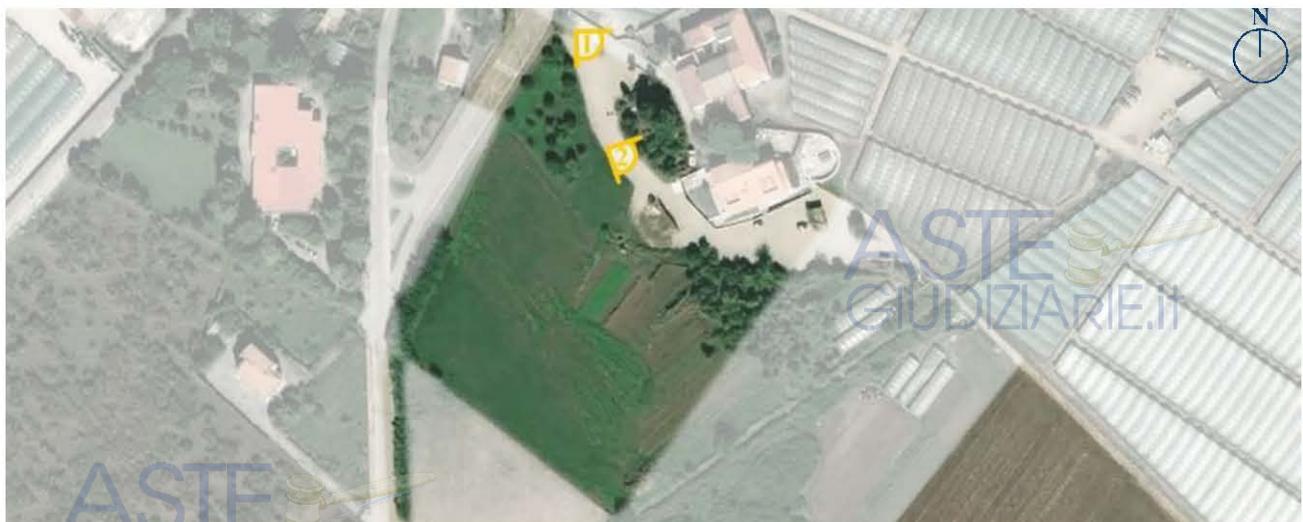
Arch. Carmine APICELLA



Stralcio estratto di mappa catastale con individuazione dei beni staggiti

Richiamando quanto all'istanza formulata dallo scrivente in ordine alla possibile occupazione dei cespiti da parte di terzi estranei alla procedura, a mezzo rilievo topografico eseguito in data 02/07/2019 e 09/09/2019, lo scrivente ha avuto modo di accertare che, per quota parte, il fondo pignorato risulta, di fatti, sottratto alla disponibilità della società debitrice.

Pare opportuno precisare, in ogni caso, che le singole particelle di terreno pignorate, derivano, invero, da frazionamenti (molteplici) atti a rappresentare una futura lottizzazione, allo stato non riscontrabile sui luoghi.



Inquadratura satellitare del terreno occupato da terzi – con ottici

Arch. Carmine APICELLA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 1



Foto 2

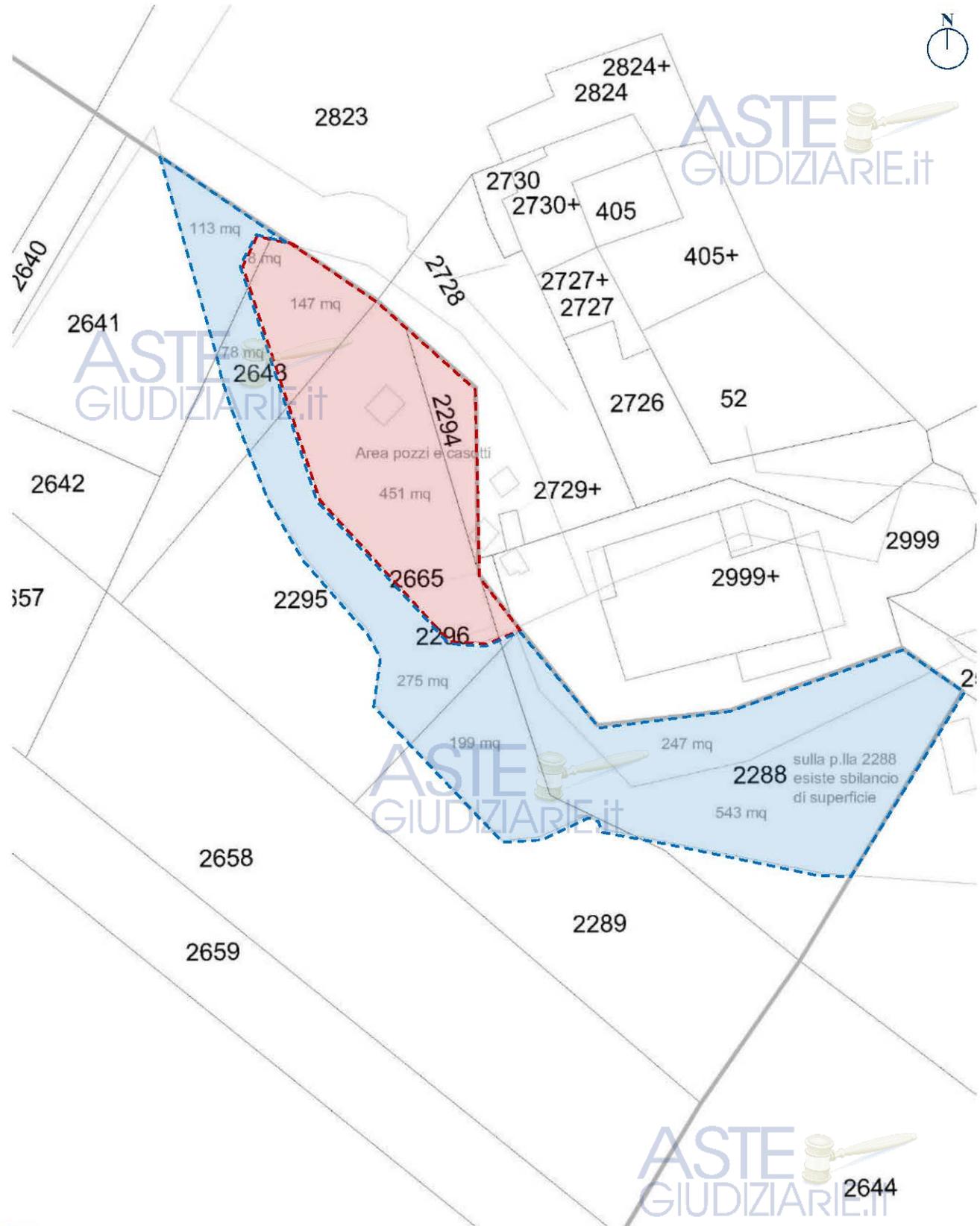
Determinazione delle porzioni di terreni staggiti inglobati nella proprietà altrui

I rilievi eseguiti consentono di appurare che lo stato dei luoghi non è conforme all'attuale mappa catastale (cfr. all. n.6 - Relazione topografo geom. ***omissis***).

Nel dettaglio, si rilevano forti incongruenze tra quanto rilevato e quanto riportato in atti catastali, nello specifico:

- le p.lle nn.2027, 2656, 2660 ricadono nella reale sede stradale (via Mar Tirreno);
- l'accesso al fondo avviene passando attraverso la p.lla n.2823, estranea alla procedura; al contempo, non è impossibile ipotizzare che l'accesso possa essere garantito dal fronte-strada, attraverso le particelle pignorate;
- nella zona Nord-Ovest del fondo, prossima alla strada pubblica, i suoli constano di camminamenti e slarghi, in terra battuta e ghiaia, a mezzo i quali trovano accesso fondi altrui;
- per quota parte il compendio pignorato è sottratto alla disponibilità della società esecutata;
- nell'area pignorata, antistante il corpo di fabbrica esistente sulla p.lla n.405, sottratta al compendio staggito, insistono vasche e pozzi, di remota epoca, a servizio del predetto fabbricato. Da ciò è possibile desumere che le p.lle nn.2294 e 2295 siano gravate da servitù;
- l'accesso ai terreni posti sul versante Est avviene passando attraverso fondi di altrui proprietà (p.lle nn.2590-2282).

Di seguito, si riporta uno schema grafico semplificato del rilievo topografico autorizzato dal G.E., eseguito unitamente al proprio collaboratore, geom. ***omissis***, al fine di individuare la consistenza delle aree sottratte al compendio staggito, inglobate nella proprietà di terzi estranei alla Procedura Esecutiva.



-  Area occupata dalla strada e slargo in terra battuta e ghiaia per circa 1.455 mq
-  Area recintata inglobata nella proprietà di terzi estranei alla procedura, di circa 647 mq



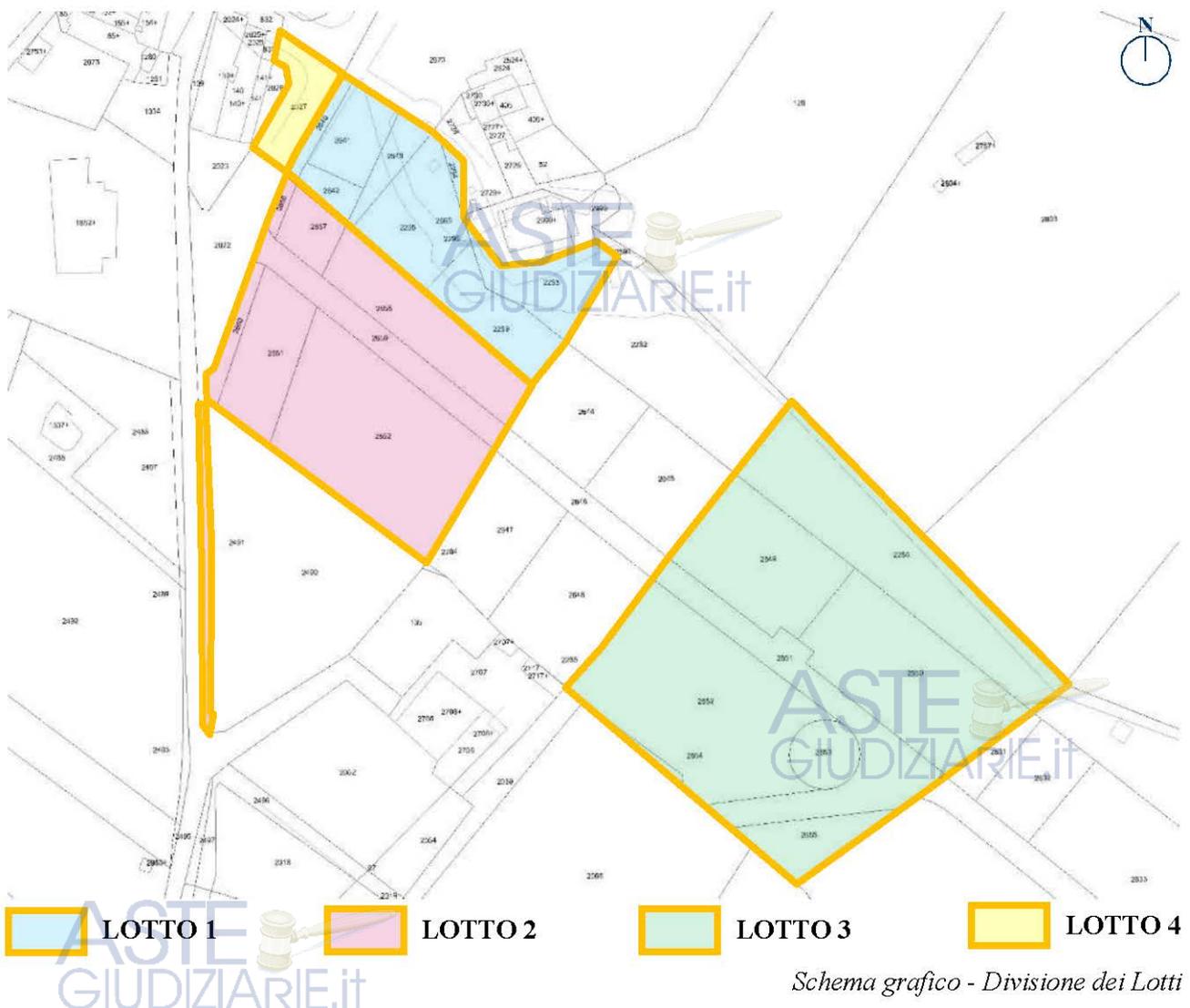
Stralcio elaborato topografico-particelle occupate

Arch. Carmine APICELLA

Alla luce di quanto sopra rappresentato, pare opportuno ipotizzare la seguente ripartizione in lotti.

RIPARTIZIONE DEI LOTTI				
N.	Descrizione	Foglio	Particelle nn.	Consistenza [mq]
LOTTO 1	Area occupata da strada sterrata e sottratto per quota parte alla disponibilità della società debitrice	7	2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2640, 2641, 2642, 2643	4.948
LOTTO 2	Area con destinazione urbanistica prevalentemente ad espansione residenziale posta sul fronte strada pubblica	7	2491, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662	9.457
LOTTO 3	Area con destinazione urbanistica prevalentemente ad espansione residenziale posta sulla parte più interna	7	2286, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655	15.952
LOTTO 4	Area ad uso pubblico che costituisce l'intersezione a raso tra Via Milano e Via Mare Tirreno	7	2027	651

Tabella 3



Arch. Carmine APICELLA

Con riferimento alla consistenza dei terreni accorpati nel Lotto n.1, occorre precisare che dei dichiarati 4.948 mq, invero, per quanto in precedenza rappresentato, circa 1.455 mq si individuano nella strada e negli slarghi in terra e ghiaia, dai quali hanno accesso anche fondi altrui, circa 647 mq sono nella disponibilità di terzi estranei alla procedura.

Di seguito si riportano specifici dettagli per i singoli lotti.

LOTTO 1

Il fondo in oggetto, identificato dalle p.lle nn. 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2640, 2641, 2642, 2643 del Foglio n.7, si estende per circa 4.948 mq.

La seguente tabella specifica le consistenze dei singoli cespiti e le relative classificazioni indicate nel Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano.

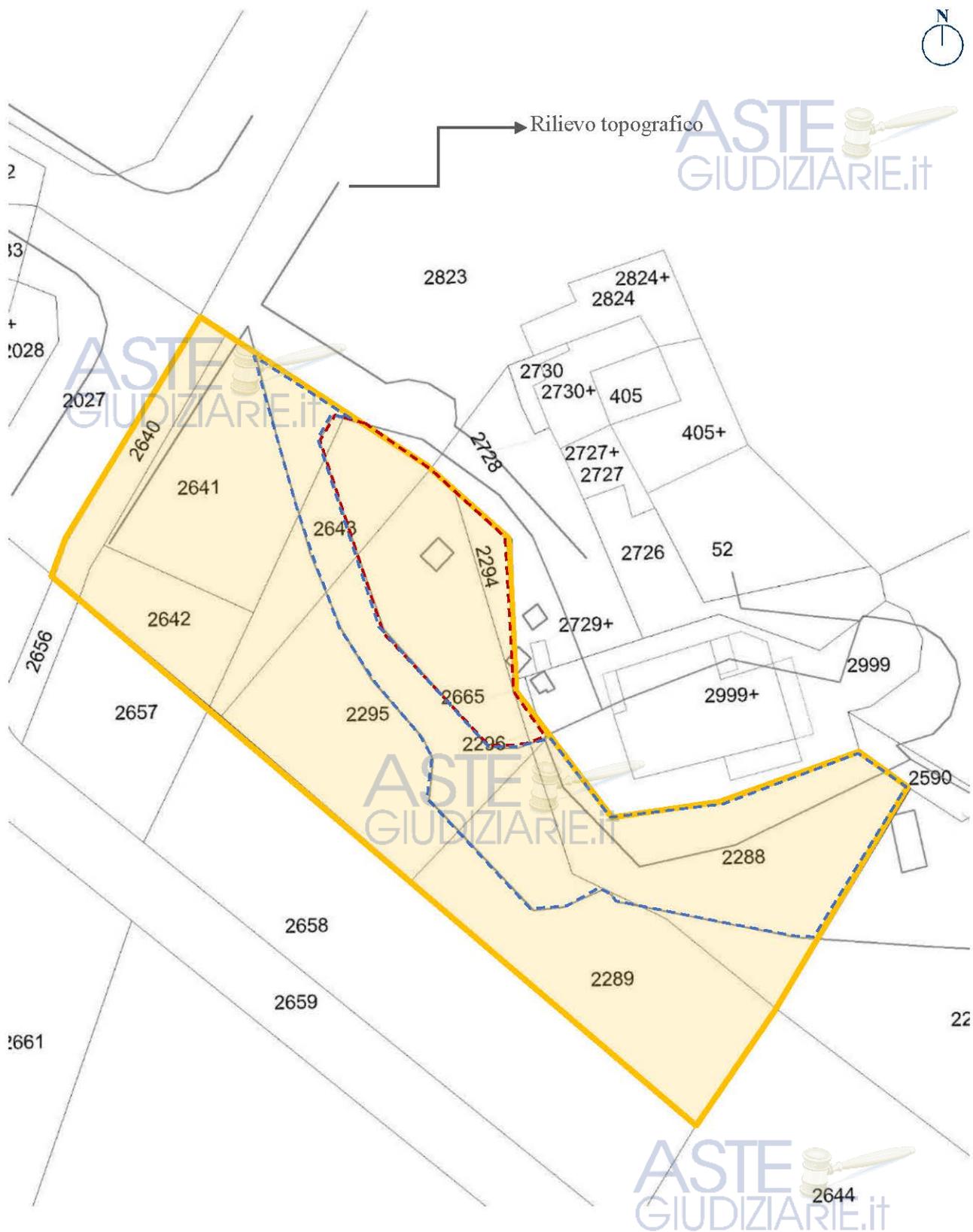
LOTTO 1						
N	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza[mq]
1	7	2288	Sem. Irr. Arb.	3	R.D. Euro:10,21 R.A. Euro: 5,10	482
2	7	2289	Sem. Irr. Arb.	3	R.D. Euro:30,45 R.A. Euro: 15,22	1.438
3	7	2294	Frutteto	3	R.D. Euro:0,26 R.A. Euro: 0,30	36
4	7	2295	Frutteto	3	R.D. Euro:10,12 R.A. Euro: 11,56	1.399
5	7	2296	Frutteto	3	R.D. Euro:0,04 R.A. Euro: 0,04	5
6	7	2640	Frutteto	2	R.D. Euro:4,50 R.A. Euro:3,39	215
7	7	2641	Frutteto	2	R.D. Euro:15,60 R.A. Euro: 11,75	746
8	7	2642	Frutteto	2	R.D. Euro:6,80 R.A. Euro: 5,12	325
9	7	2643	Frutteto	2	R.D. Euro:6,32 R.A. Euro: 4,76	302
Totale						4.948

Tabella 4

Si ritiene opportuno evidenziare quanto segue:

- la superficie complessiva non è totalmente nelle disponibilità della società esecutata;
- le p.lle nn.2641, 2643, 2294, 2288, 2289, 2296, 2295, risultano occupate dalla sede di una strada e slargo in terra battuta e ghiaia per una consistenza di circa 1.455 mq;
- le p.lle nn.2294, 2295, 2296, 2643 sono inglobate nella proprietà di terzi estranei alla procedura, delimitate da recinzioni in rete metallica di confine; avendo funzioni di parcheggio e giardino contenenti pozzi e casotti con una consistenza di circa 647 mq;
- dal rilievo topografico del geom. ***omissis***, è emerso che per la consistenza della p.lla n.2288 vi è uno sbilancio di superficie rispetto a quella di visura; mentre la p.lla n.2640, risulta inglobata all'interno della sede stradale pubblica.

Arch. Carmine APICELLA



circa 1.455 mq

Area occupata da strada e slargo in terra battuta e ghiaia

circa 647 mq

Area recintata inglobata nella proprietà di terzi estranei alla procedura



Schema grafico LOTTO 1 - Stralcio estratto di mappa Fg.n.7 con rilievo topografico

Arch. Carmine APICELLA



Ingresso e unità occupate da terzi
p.lle nn. 2823, 2641



Strada in terra battuta e ghiaia verso ovest
p.lle nn. 2288, 2289

Il LOTTO 1, con conformazione pianeggiante, attualmente è accessibile dall'incrocio tra Via Milano e Via Mare Tirreno, sul quale si innesta la strada di accesso in terra battuta e ghiaia appartenente, per il tratto iniziale, alla particella n.2823 che non rientra nella Procedura Esecutiva in esame. Tale fondo confina:

- a Nord con le p.lle nn.2823, 2728, 2665, 2999+, 2590;
- a Sud con le p.lle nn.2656, 2657, 2658;
- ad Est con le p.lle 2282, 2644;
- ad Ovest con la p.lla n.2027 (intersezione a raso-strada pubblica).

LOTTO 2

Il fondo in oggetto, identificato dalle p.lle nn. 2491, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662 del Foglio n.7, si estende per circa 9.457 mq.

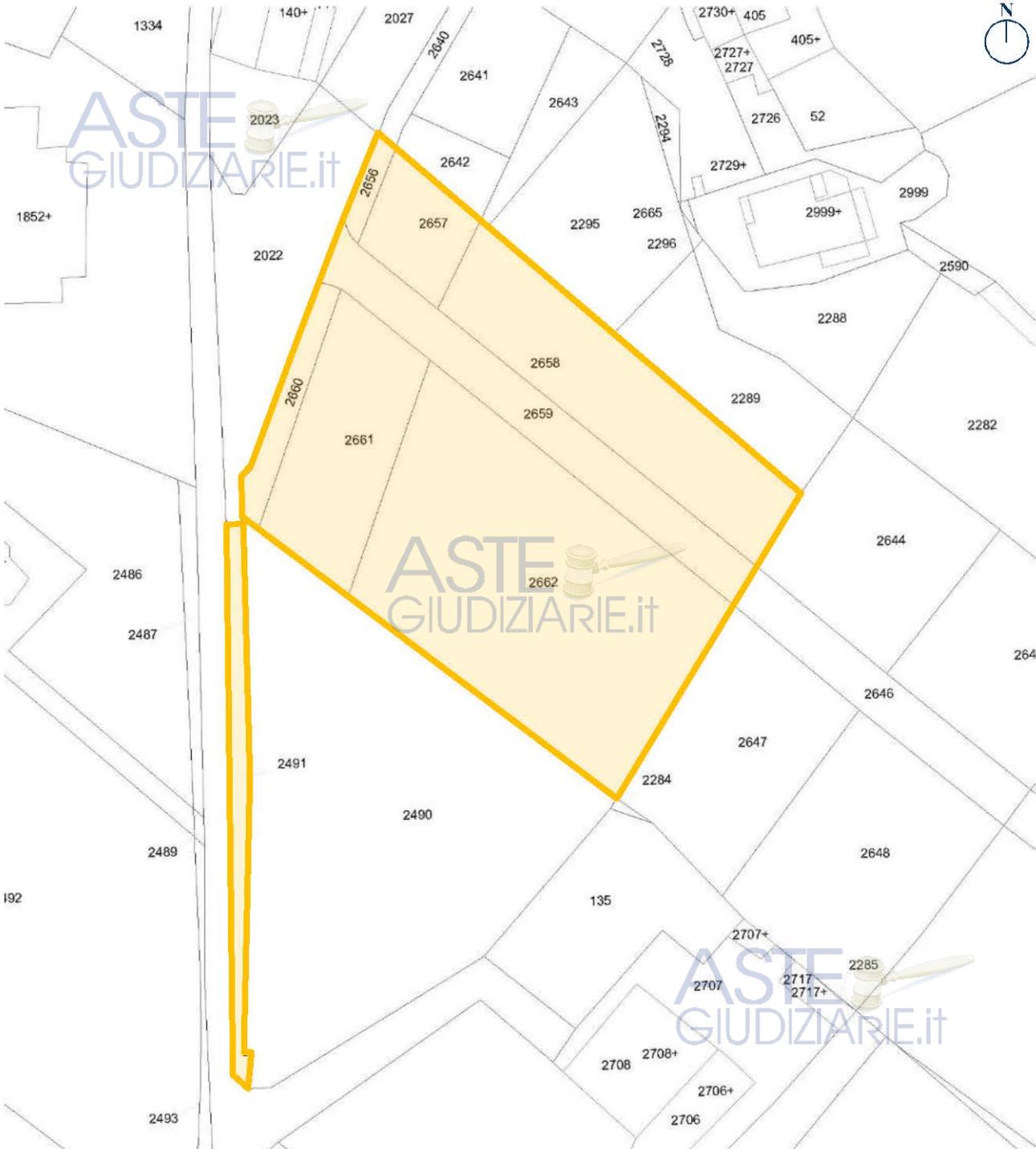
La seguente tabella specifica le consistenze dei singoli cespiti e le relative classificazioni indicate nel Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano.

LOTTO 2						
N	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza[mq]
1	7	2491	Frutteto	3	R.D. Euro:2,02 R.A. Euro:2,31	280
2	7	2656	Frutteto	3	R.D. Euro:0,61 R.A. Euro:0,69	84
3	7	2657	Frutteto	3	R.D. Euro: 3,04 R.A. Euro: 3,48	421
4	7	2658	Frutteto	3	R.D. Euro: 11,54 R.A. Euro: 13,19	1.596
5	7	2659	Frutteto	3	R.D. Euro: 8,74 R.A. Euro: 9,99	1.209
6	7	2660	Frutteto	3	R.D. Euro:2,05 R.A. Euro:2,34	283

Arch. Carmine APICELLA

7	7	2661	Frutteto	3	R.D. Euro: 8,76 R.A. Euro: 10,01	1.211
8	7	2662	Frutteto	3	R.D. Euro: 31,62 R.A. Euro: 36,14	4.373
Totale						9.457

Tabella 5



Schema grafico LOTTO 2 - Stralcio estratto di mappa Fig. 7

Arch. Carmine APICELLA



Lato esterno -p.lle nn.2656, 2657



Lato interno -p.lla n.2657

Il LOTTO 2, con conformazione pianeggiante, parzialmente coltivato, attualmente è accessibile dai terreni che costituiscono il LOTTO 1 passando per il tratto iniziale sulla p.lla n.2823 la quale non rientra nella Procedura Esecutiva in esame. La recinzione che delimita il fondo in parola posta sul versante Ovest, invero, non costituisce un ostacolo all'accesso esclusivo ai terreni pignorati e confina:

- a Nord con le p.lle nn.2640, 2642, 2295, 2289;
- a Sud con la p.lla n.2490 e strada pubblica;
- ad Est con le p.lle nn.2644, 2646, 2647, 2490;
- ad Ovest con la p.lla n.2022 e strada pubblica, delimitato da cordolo e rete metallica sostenuti da paletti.

Si tiene a precisare che, le p.lle nn.2491, 2656, 2660 e per quota parte la p.lla n.2659, sul versante Ovest, assolvono, all'attualità a funzioni di uso pubblico, in modo parziale o totale.

LOTTO 3

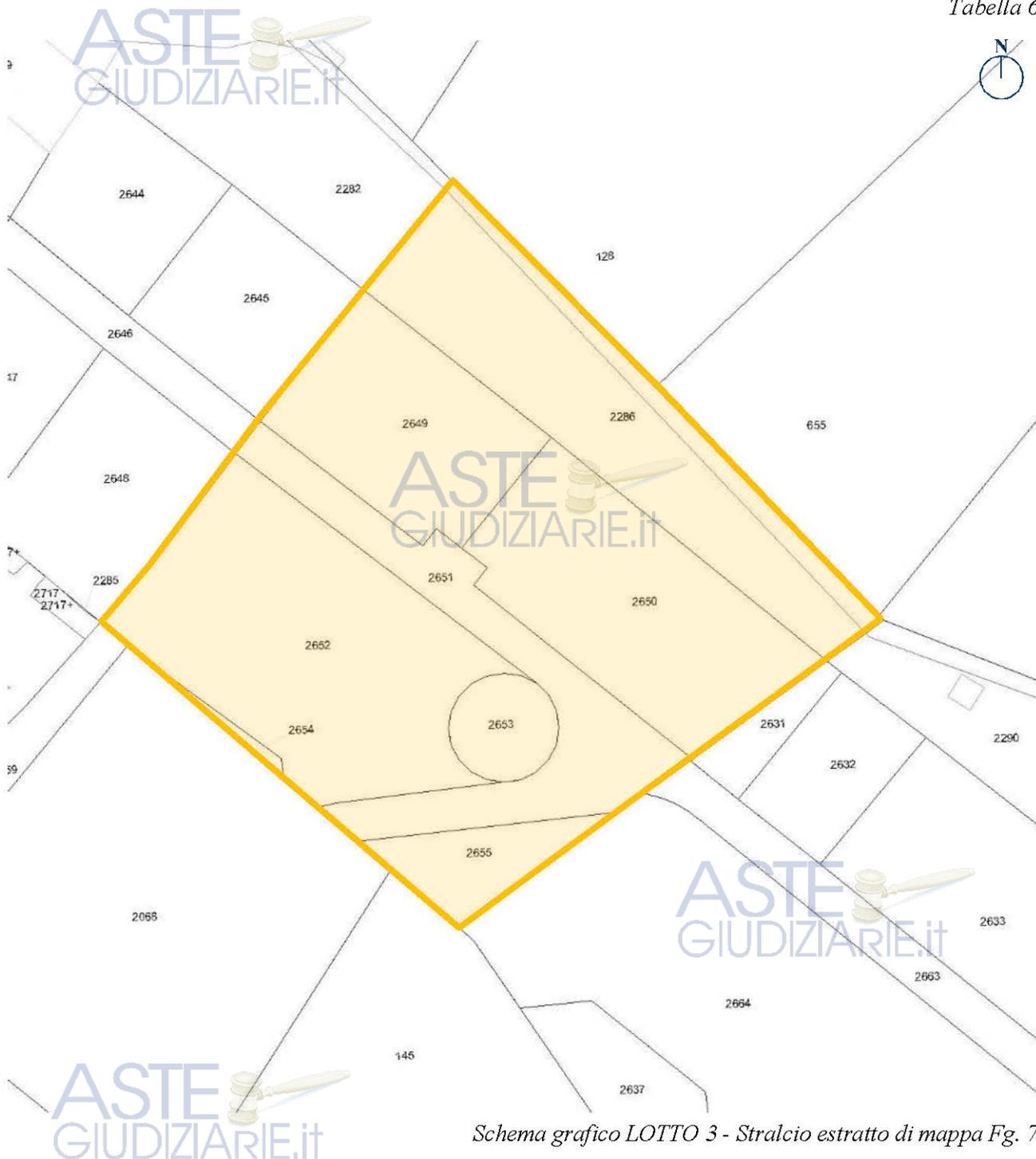
Il fondo in oggetto, identificato dalle p.lle nn. 2286, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655 del Foglio n.7 si estende per circa mq 15.952 mq.

La seguente tabella specifica le consistenze dei singoli cespiti e le relative classificazioni indicate nel Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano.

LOTTO 3						
N	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza[mq]
1	7	2286	Semin. Irrig.	2	R.D. Euro:44,15 R.A. Euro:29,93	2.898
2	7	2649	Frutteto	2	R.D. Euro:42,31 R.A. Euro: 31,87	2.023
3	7	2650	Frutteto	2	R.D. Euro: 70,57 R.A. Euro: 53,15	3.374
4	7	2651	Frutteto	2	R.D. Euro:50,87 R.A. Euro: 38,31	2.432

5	7	2652	Frutteto	2	R.D. Euro:79,36 R.A. Euro:59,76	3.794
6	7	2653	Frutteto	2	R.D. Euro:10,54 R.A. Euro: 7,94	504
7	7	2654	Frutteto	2	R.D. Euro:1,61 R.A. Euro:1,21	77
8	7	2655	Frutteto	2	R.D. Euro:17,78 R.A. Euro: 13,39	850
Totale						15.952

Tabella 6



Schema grafico LOTTO 3 - Stralcio estratto di mappa Fig. 7

Arch. Carmine APICELLA



Terreno arato - p.lle nn.2286, 2650,2651, 2652



Terreno arato e strada sterrata - p.lle nn.2286, 2649

Il LOTTO 3, con conformazione pianeggiante, attualmente è accessibile dalla strada pubblica tramite una strada in terra battuta e ghiaia che inizia sulla p.lla n.2823 (non appartenente alla procedura), attraversa le particelle del LOTTO 1 e continua sulle p.lle nn.2282, 2590 (non appartenente alla procedura), sulle quali il libero passaggio carrabile è occluso da una catena chiusa con lucchetto. Dalla strada sterrata in terra battuta, riporta nella sovrastante foto, trovano accesso fondi altrui e si sviluppa lungo il versante Nord appartenente alla p.lla n. 2286. Le unità sono coltivate e sono delimitate unicamente a Nord, confina:

- a Nord con le p.lle nn.2803, 655, 570 delimitato da un cordolo e rete metallica sostenuti da paletti;
- a Sud con le p.lle nn.2069, 2068, 145;
- ad Est con le p.lle nn.2290, 2631, 2663, 2664;
- ad Ovest con le p.lle nn.2282, 2645, 2646, 2648, 2285.

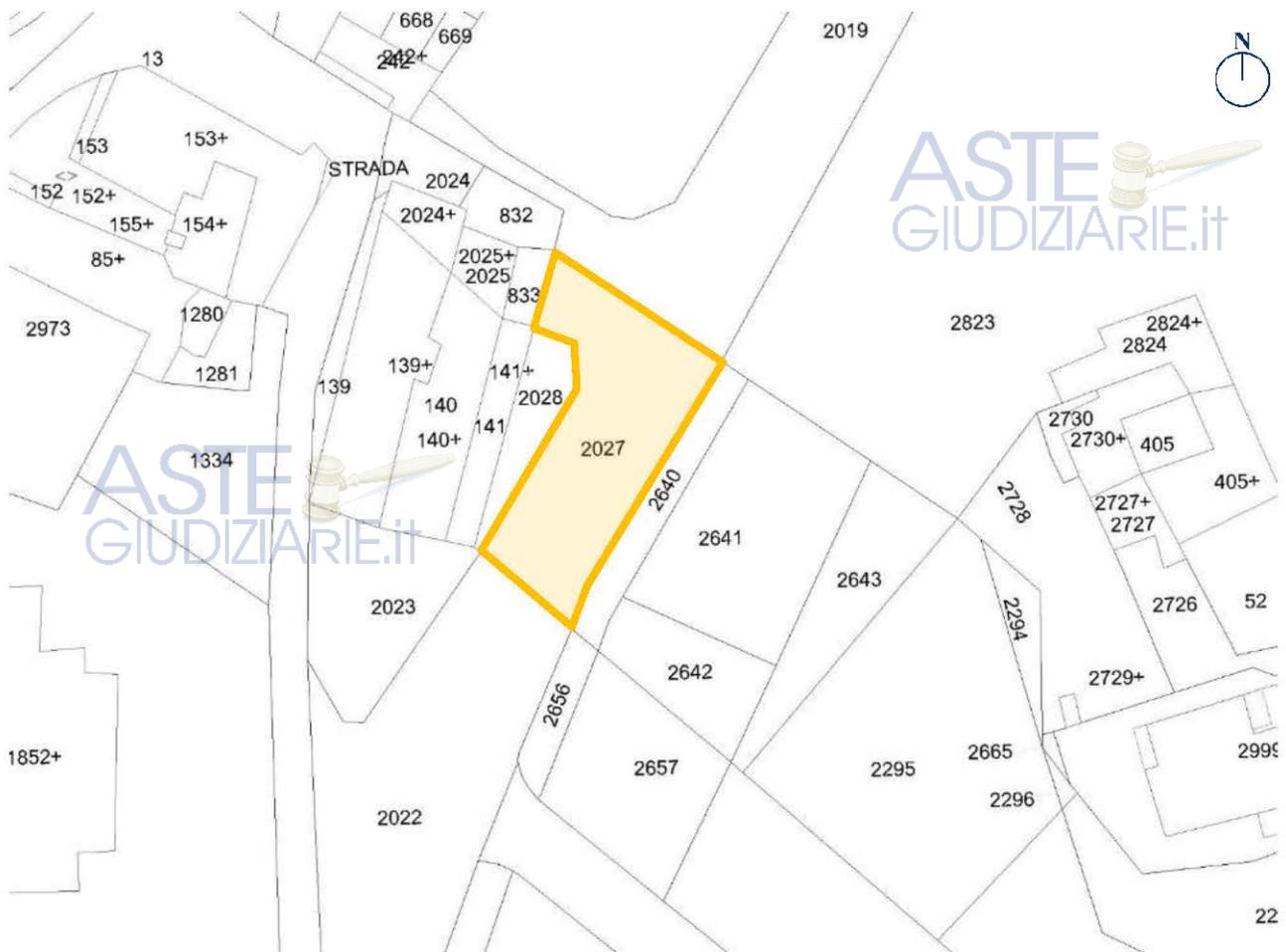
ASTE GIUDIZIARIE.it LOTTO 4

Il fondo in oggetto, identificato dalle p.lla n.2027 del Foglio n.7, si estende per circa 651mq.

La seguente tabella specifica la consistenza del cespite e la relativa classificazione indicata nel Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano.

LOTTO 4						
N	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza[mq]
1	7	2027	Frutteto	2	R.D. Euro:13,62 R.A. Euro:10,25	651
Totale						651

Tabella 7



Schema grafico LOTTO 4 - Stralcio estratto di mappa Fig. 7 con rilievo topografico



Intersezione a raso - p.lla n.2070



Da strada pubblica - p.lla n.2070

Il LOTTO 4, con conformazione pianeggiante, riguarda parte della strada pubblica, nello specifico, costituisce l'intersezione a raso tra Via Milano e Via Mare Tirreno rifinito con manto stradale e confina:

- a Nord con la p.lla n.2019 (continuazione della strada pubblica);
- a Sud con la p.lla n.2022 (continuazione della strada pubblica);
- ad Est con le p.lle nn.2640 delimitato da cordolo e rete metallica sostenuti da paletti;
- ad Ovest con le p.lle nn.833, 2028.

Arch. Carmine APICELLA

PROVENIENZA DEL BENE (Quesito 5)

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

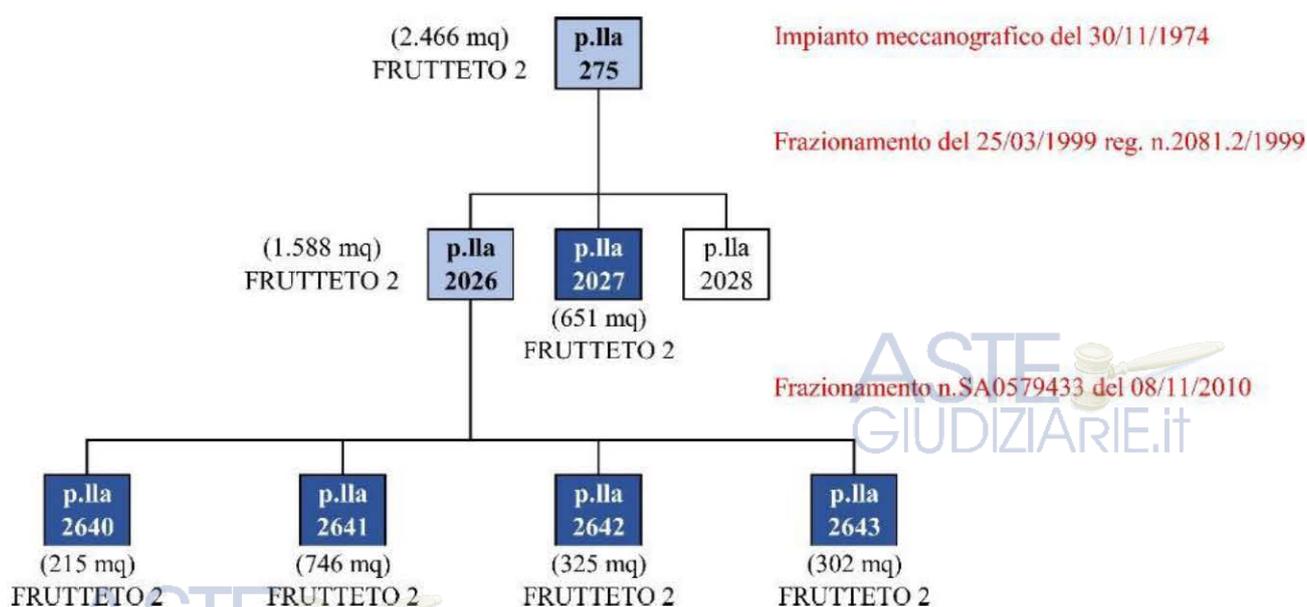
Le unità immobiliari afferenti al compendio staggito risultano di proprietà della società debitrice, ***omissis*** con sede in Bergamo (BG) alla Via Per Orio, con C.F./P.Iva: ***omissis***, ad essa pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Nicoletta Morelli, Rep. n.42813 del 02/08/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 06/08/2004 ai nn. 36277 R.G. e 27598 R.P., contro il sig. ***omissis*** nato a [REDACTED]

A mezzo il suddetto atto di compravendita, la società debitrice acquistava la proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del comune di Pontecagnano Faiano al Fg.7 la p.lla 2315 di are 50.22, p.lla 2316 di are 91377, p.lla 2286 di are 28.98, p.lla 2287 di ettari 1.30.54, p.lla 2288 di are 04.82, p.lla 2289 di are 14.38, p.lla 2294 di are 00.36, p.lla 2295 di are 13.99, p.lla 2296 di are 00.05, p.lla 2026 di are 15.88, p.lla 2027 di are 06.51.

Al predetto sig. ***omissis***, la proprietà dei terreni costituita dal fondo rustico in Pontecagnano Faiano denominato S. Olivieri, diviso in due appezzamenti, estesi complessivamente di ha 2.94.61 distanti circa m 150 l'uno dall'altro distinto in Catasto Terreni al foglio 7 p.lla 275 di are 24.66, p.lla403 di are 14.40, p.lla 404 di are 81.00, p.lla568 di are 95.40, p.lla 569 di are 79.15, è pervenuta dal sig. ***omissis*** nato a [REDACTED] il 04/01/1926 a mezzo atto di compravendita a rogito del notaio Guglielmo Barela del 28/12/1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 19/1/1973 ai nn. 3617 R.G. e 3386 R.P.

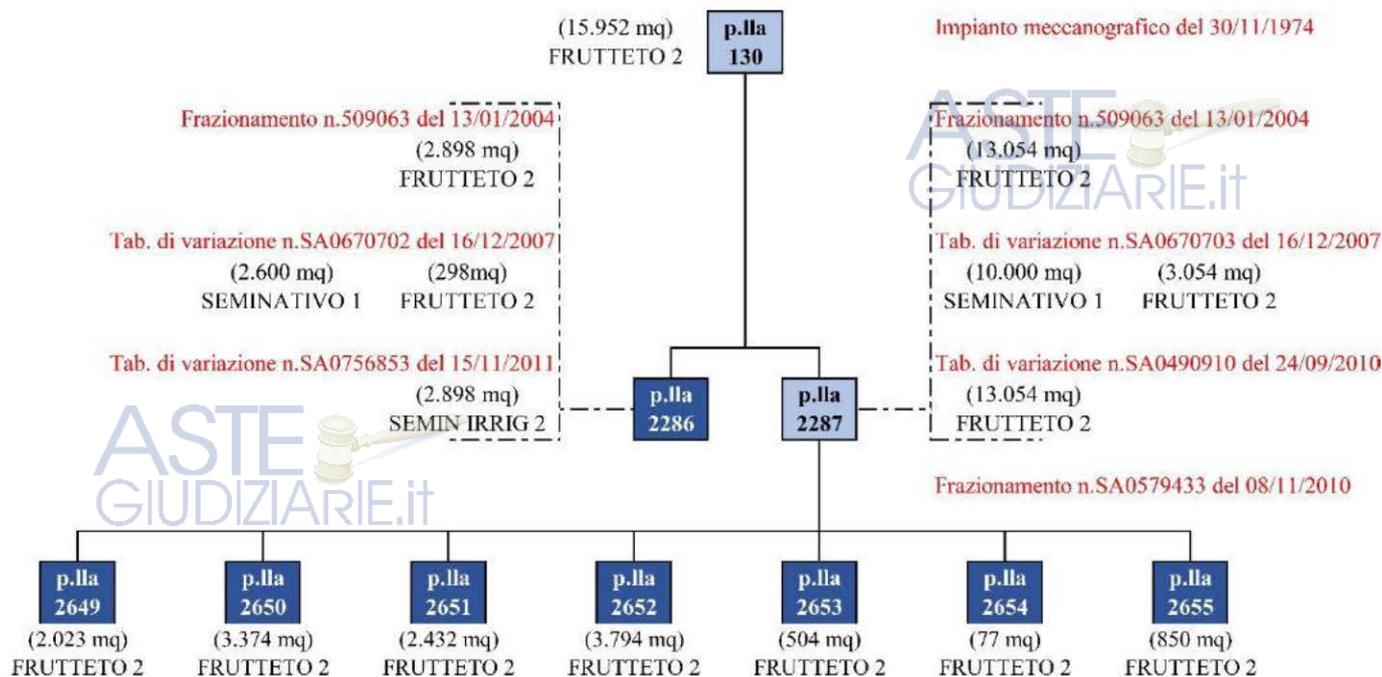
Allo stesso sig. ***omissis***, i terreni in Pontecagnano distinti in Catasto al Fg.7 p.lla 125 di are 5.05, p.lla 136 di are 19.20, p.lla138 di ettari 1.63.00, p.lla 142 di ettari 2.79.31, 187 di are 47.00, 130 di ettari 1.59.52 e p.lla 406 di are 13.20, sono pervenuti dal sig. ***omissis*** nato a [REDACTED] mediante denuncia di successione n. 124 vol. 139 dell'Ufficio del Registro di Montecorvino Rovella, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno il 2/3/1971 ai nn. 5736 R.G. e 4991 R.P.), in virtù di accettazione di eredità per notaio Guglielmo Barela del 14/1/1971, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Salerno il 2/2/1971 ai nn.2884 R.G. e 2507 R.P.. Eredità devoluta in virtù di testamento pubblico registrato a Mercato San Severino il 30/7/1970 al n. 710, al figlio per metà in nuda proprietà e per metà in piena proprietà e alla moglie [REDACTED] vita sua natural durante l'usufrutto vitalizio della metà dei beni sopra descritti.

Segue uno schema esemplificativo a raffigurare la *Cronistoria catastale* delle particelle staggite:

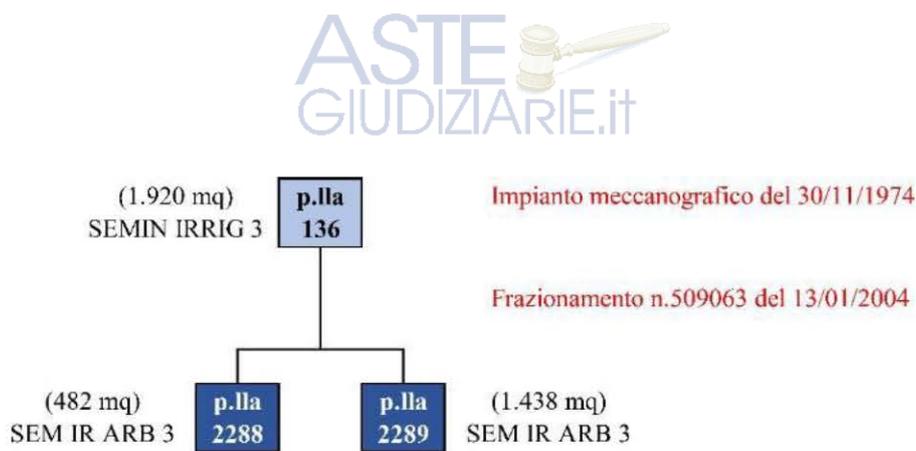


Cronistoria catastale della p.la n.2027 e dalla p.la n.2640 alla n.2643

Arch. Carmine APICELLA

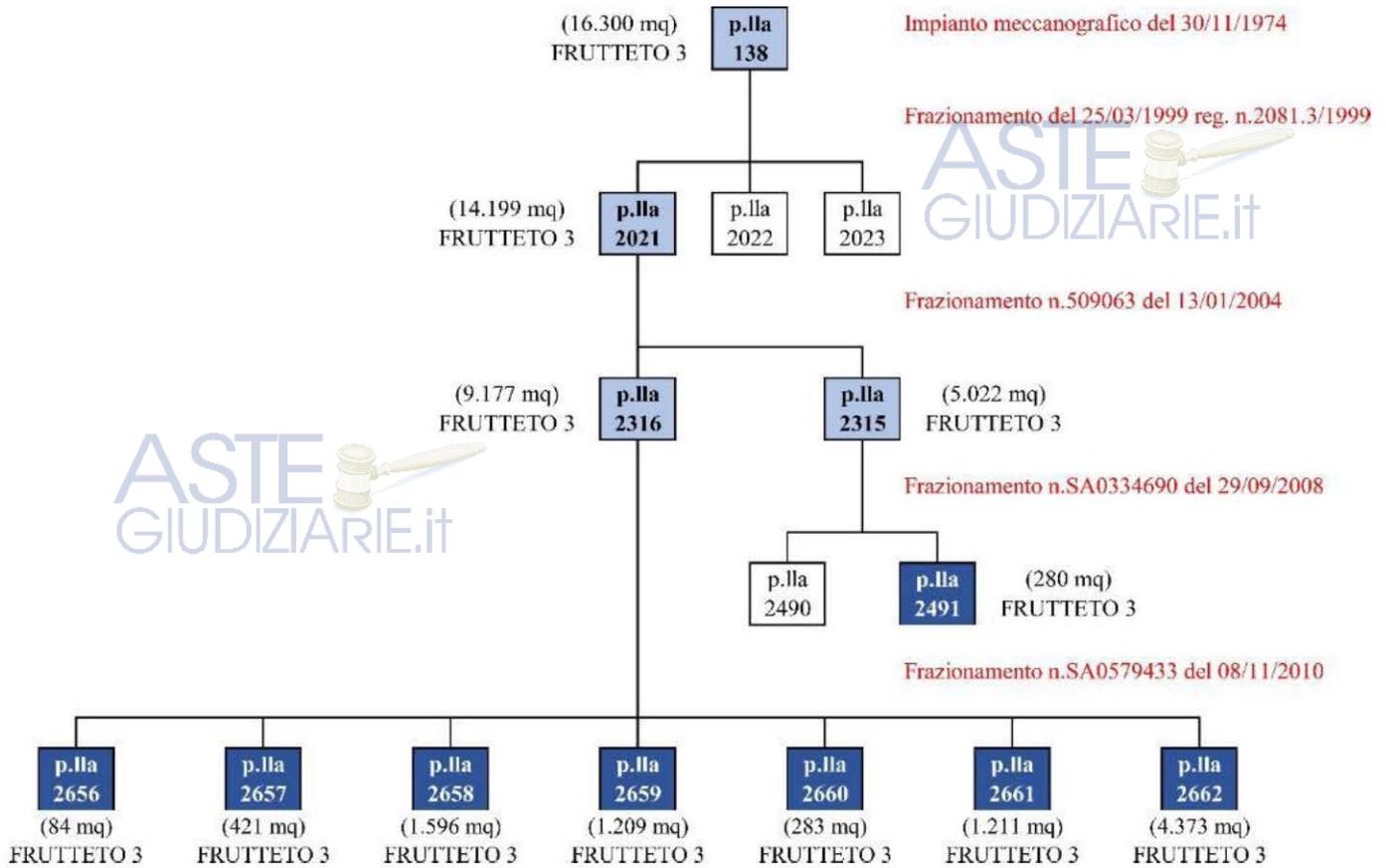


Cronistoria catastale della p.la n.2286 e dalla p.la n.2649 alla n.2655

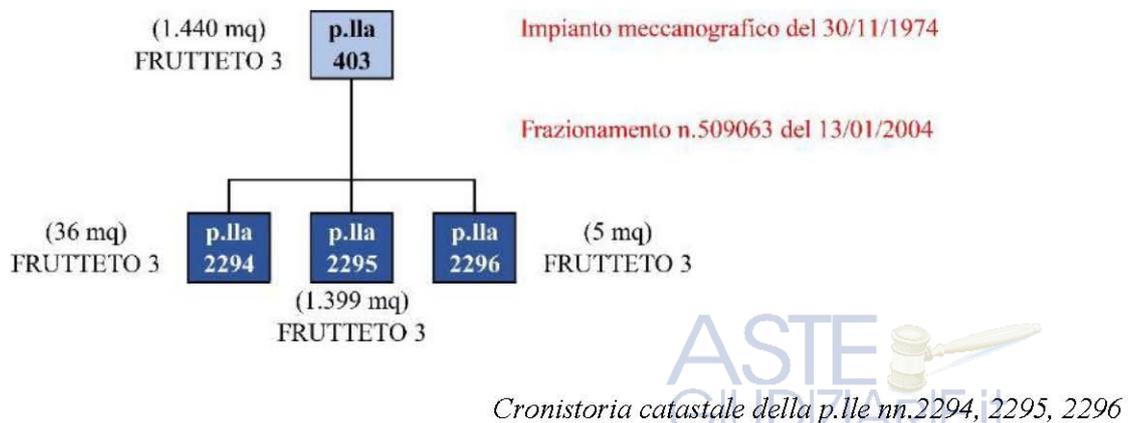


Cronistoria catastale delle p.lle 2228, 2289





Cronistoria catastale della p.la n.2491 e dalla p.la n.2656 alla n.2662



Cronistoria catastale delle p.lle nn.2294, 2295, 2296



DIVISIBILITÀ DEI BENI (Quesito 6)

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

Non applicabile.

***STATO DI POSSESSO DEL BENE (Quesito 7)***

Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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;

Come rilevasi dall'attestazione prot.0335565 del 28/05/2019 pervenuta allo scrivente, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentati e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), **in relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.**

In relazione allo stato di possesso dei beni, si specifica che, dall'attestazione dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Salerno, prot.158054 del 23/10/2019, **non risultano stipulati e/o registrati contratti di locazione o comodato in capo alla società staggita.**

Nonostante ciò, per la maggior consistenza, i singoli cespiti risultano nella disponibilità di soggetti terzi, come da seguente specifica:

- **LOTTO 1:** p.lle nn.2641, 2643, 2295, 2289, 2288 risultano occupate dalla sede di una strada sterrata e slargo in terra battuta e ghiaia, le p.lle nn.2294, 2296 e parte delle p.lle nn.2641, 2643, 2295 sono inglobate nella proprietà di terzi estranei alla procedura, delimitate da recinzioni in rete metallica di confine, avendo funzioni di parcheggio e giardino contenenti pozzi e casotti pertinenti al contiguo edificio, mentre la p.lla n.2640, dal rilievo topografico effettuato, risulta inglobata nella sede stradale pubblica.
- **LOTTO 2:** gran parte delle particelle che lo costituiscono, risultano coltivate da terzi estranei alla procedura, ad eccezione delle p.lle nn.2491, 2656, 2660 e per quota parte della p.lla n.2659 sul versante Ovest, che all'attualità assolvono a funzioni di uso pubblico, in modo parziale o totale.
- **LOTTO 3:** tutte le particelle che lo costituiscono, risultano coltivate da terzi estranei alla procedura, ad eccezione della strada sterrata in terra battuta posta sul versante Nord dalla quale hanno accesso anche fondi altrui.
- **LOTTO 4:** gran parte delle particelle che compongono tale lotto, svolgono una funzione/destinazione di utilità pubblica, nello specifico, la p.lla n.2027 riguarda parte della strada pubblica e forma l'intersezione a raso tra Via Milano e Via Mare Tirreno.



Arch. Carmine APICELLA

CANONE DI LOCAZIONE (Quesito 8)

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

Per la determinazione del più probabile canone di locazione relativo agli appezzamenti di terreno costituiti dai beni precedentemente descritti, nell'ipotesi di piena fruibilità, si ritiene di poter applicare un parametro unitario pari a 5.000 euro/ettaro/anno, in accordo con le attuali quotazioni di mercato per similari terreni coltivabili.

A tal riguardo, si perviene alla seguente ipotesi di stima:

Con: V_{CL} = Valore canone di locazione [€/anno]

S_C = Superficie commerciale [mq]

L_U = Canone di locazione unitario annuo [€/mq/anno]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo canone di locazione annuo LOTTO 1

LOTTO 1 – Canone di Locazione Annuo	
$V_{CL} = S_C * L_U =$	€ 2.474,00
$= 4.948 * 0.50 =$	€ 2.474,00 in c.t. (diconsi euro duemilaquattrocentosettantaquattro/00)

Tabella n.8

Calcolo canone di locazione annuo LOTTO 2

LOTTO 2 – Canone di Locazione Annuo	
$V_{CL} = S_C * L_U =$	€ 4.728,50
$= 9.457 * 0,50 =$	€ 4.730,00 in c.t. (diconsi euro quattromilasettecentotrenta/00)

Tabella n.9

Calcolo canone di locazione annuo LOTTO 3

LOTTO 3 – Canone di Locazione Annuo	
$V_{CL} = S_C * L_U =$	€ 7.976,00
$= 15.952 * 0,50 =$	€ 7.976,00 in c.t. (diconsi euro settemilanovecentosettantasei/00)

Tabella n.10

Arch. Carmine APICELLA

Calcolo canone di locazione annuo LOTTO 4

Il LOTTO 4 risulta privo delle caratteristiche che ne consentono la commerciabilità, con la conseguenza che non risulta ipotizzabile l'attuale locazione dello stesso.

**REGIME PATRIMONIALE DEL SOGGETTO ESECUTATO (Quesito 9)**

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

Trattasi di una società a responsabilità limitata (cfr. all. n.4-Visura camerale).

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale

Indirizzo PEC

Numero REA

Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese

Partita IVA

Forma giuridica

Data atto di costituzione

Data iscrizione

Data ultimo protocollo

Amministratore Unico

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Quesito 10)

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

In riferimento all'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in base a quanto osservabile, dal certificato di destinazione urbanistica acquisito per i cespiti staggiati (cfr. all.n.5-Certificato di Destinazione Urbanistica), si evince che:

- le p.lle nn. 2027, 2286, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2288, 2289,2294, 2295, 2296, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2491, 2640, 2641, 2642 e 2643 riportate al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano. al Fg.7 ricadono in ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.lgs. del 22/01/04 n.42 e per gli effetti del D.M. del 22/02/1970;
- le distanze del confine stradale da rispettare sono quelle previste dall'art.26 del D.P.R. n.495/92;
- le aree originariamente a vincolo di pubblica utilità, devono considerarsi PRIVE DI DISCIPLINE URBANISTICHE e va applicato il dispositivo dell'art.9 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, la L.R. 16/04 art.44 e la L.R. 17/82 smi;

Arch. Carmine APICELLA

- l'utilizzazione del suolo per fini edificatori resta subordinata alla verifica di inesistenza di vincoli pregiudizievoli resi in occasione di precedenti edificazioni.
- **i vincoli preordinati all'espropriazione od inedificabilità, di cui all'art.2 comma 1 della Legge 19/11/1968 n.1187, HANNO PERSO EFFICACIA DECORSO IL QUINQUENNIO DELLA LORO IMPOSIZIONE.**

Si precisa, inoltre, che in base a quanto rilevabile dall'indagine ipocatastale condotta, i fondi staggiati risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 24/09/2004: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Registro Particolare 34039, Registro Generale 44032, a favore del COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO (C.F.: ***omissis***), contro [REDACTED] (C.F.: ***omissis***).
Per quota parte, le p.lle nn. 2640-2641-2642-2643 (ex 2026), 2294-2295-2296 (ex 403), 2288-2289 (ex 136) e, per l'intera consistenza, la p.lla n 2027.
- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 02/08/2004: ATTO DI COMPRAVENDITA**
a rogito del notaio Nicoletta Morelli, Rep. n.42813, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 06/08/2004 ai nn. 36277 R.G. e 27598 R.P..
In virtù del quale, la società esecutata si impegnava a favore della residua proprietà della parte venditrice, di realizzare a propria cura e spese una strada della larghezza di almeno otto metri, provvista di tutte le urbanizzazioni e relativo manto di asfalto.

Si ribadisce, che per la maggior consistenza, i singoli cespiti risultano nella disponibilità di soggetti terzi, come da seguente specifica:

- **LOTTO 1: p.lle nn.2641, 2643, 2295, 2289, 2288** risultano occupate dalla sede di una strada sterrata e uno slargo in terra battuta e ghiaia, mentre le p.lle nn.2294, 2296 e parte delle p.lle nn.2641, 2643, 2295 sono inglobate nella proprietà di terzi estranei alla procedura, delimitate da recinzioni in rete metallica di confine; avendo funzioni di parcheggio e giardino contenenti pozzi e casotti pertinenti al contiguo edificio.
- **LOTTO 2: gran parte delle particelle** che lo costituiscono, risultano coltivate da terzi estranei alla procedura, ad eccezione delle p.lle nn.2491, 2656, 2660 e per quota parte della p.lla n.2659 sul versante Ovest, che all'attualità assolvono a funzioni di uso pubblico, in modo parziale o totale.
- **LOTTO 3: tutte le particelle** che lo costituiscono, risultano coltivate da terzi estranei alla procedura, ad eccezione della strada sterrata in terra battuta posta sul versante Nord dalla quale hanno accesso anche fondi altrui.
- **LOTTO 4: p.lla n.2027** riguarda parte della sede stradale pubblica e forma l'intersezione a raso tra Via Milano e Via Mare Tirreno.

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
(Quesito 11)**

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

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e dalle indagini esperite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, fino al 02/10/2019, risultano presenti le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE del 04/06/2010: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Registro Particolare 4147, Registro Generale 23350, Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE, Repertorio 172751/53923 del 24/05/2010.

Capitale: € 1.800.000,00, Totale: € 3.600.000,00, a favore del ***omissis*** (C.F.: ***omissis***), contro ***omissis***. (C.F.: ***omissis***).

Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione Immobiliare per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2027, 2286, 2287, 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2316, 2490, 2491, 2026, (Tabella 1).

1. Annotazione n. 3330 del 27/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI).
2. Annotazione n. 4153 del 29/11/2013 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO).
3. Annotazione n. 230 del 06/02/2015 (MODIFICA DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO).

Costo di cancellazione: € 35,00

- **ISCRIZIONE del 18/10/2016: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO PREESISTENTE**

Registro Particolare 5221, Registro Generale 40342, Pubblico ufficiale PEZZOLI ALBERTO, Repertorio 252674/19367 del 13/10/2016.

Capitale: € 475.300,00, Interessi: € 2.853,00, Totale € 478.153,00, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO ***omissis*** con domicilio ipotecario eletto: CASA COMUNALE DEL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO, contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***).

Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2640, 2641, 2642, 2643, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2289, 2295.

Costo di cancellazione: € 35,00

- **TRASCRIZIONE del 29/01/2019: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Registro Particolare 2765, Registro Generale 3546, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE, Repertorio 10125 del 12/12/2018, a favore del ***omissis*** (C.F.: ***omissis***), contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***).

Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione Immobiliare per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2027, 2286, 2287, 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2316, 2490, 2491, 2026, (Tabella 1).

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294,00

Per un maggior dettaglio, si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie allegate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carmine APICELLA

VISURE IPOCATASTALI (Quesito 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Lo scrivente, a seguito delle ricerche esperite presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno ha estratto le visure catastali ed ispezioni ipotecarie aggiornate, allegate alla presente (cfr. All. nn. 2-Documentazione catastale – 3-Documentazione ipotecaria).

LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE (Quesito 13)

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano (SA), i cespiti staggiti, precedentemente descritti, ricadono prevalentemente in Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3 e per quota parte in Zona Parco Urbano, Verde Privato, Zona di Uso Pubblico e Viabilità di PRG. Si riporta, nel seguito, la distinzione delle unità per i singoli lotti:

LOTTO 1						
N	Fg.	P.IIa	Destinazione Urbanistica secondo il PRG		Consistenza [mq]	
1	7	2640	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		215	
2	7	2641	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		746	
3	7	2642	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		325	
4	7	2643	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		302	
5	7	2288	Zona Parco Urbano	Verde Privato	482	
6	7	2289	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	Verde Privato	Zona Parco Urbano	1.438
7	7	2294	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	Verde Privato		36
8	7	2295	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		1.399	
9	7	2296	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	Verde Privato		5
Totale					4.948	

Tabella n.11

LOTTO 2						
N	Fg.	P.IIIa	Destinazione Urbanistica secondo il PRG			Consistenza [mq]
1	7	2491	Zona di Uso Pubblico	Viabilità di PRG		280
2	7	2656	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			84
3	7	2657	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			421
4	7	2658	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			1.596
5	7	2659	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			1.209
6	7	2660	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			283
7	7	2661	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			1.211
8	7	2662	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			4.373
Totale						9.457

Tabella n.12

LOTTO 3						
N	Fg.	P.IIIa	Destinazione Urbanistica secondo il PRG			Consistenza[mq]
1	7	2286	Zona Parco Urbano			2.898
2	7	2649	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			2.023
3	7	2650	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			3.374
4	7	2651	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			2.432
5	7	2652	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			3.794
6	7	2653	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			504
7	7	2654	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			77
8	7	2655	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3			850
Totale						15.952

Tabella n.13

LOTTO 4						
N	Fg.	P.IIIa	Destinazione Urbanistica secondo il PRG			Consistenza[mq]
1	7	2027	Zona di Uso Pubblico	Viabilità di PRG	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	651
Totale						651

Tabella n.14

Arch. Carmine APICELLA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Pontecagnano Faiano, i fondi staggiti sono normati dalle seguenti NTA:

- la edificabilità in detta **ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C3, C4, C5** è così regolata:

- Indice di fabbricabilità territoriale:	mc/mq	1,50
- Indice di fabbricabilità fondiaria:	mc/mq	2,00
- Indice di copertura:	mq/mq	0,30
- Altezza massima:	ml	16,00
- Numero massimo dei piani:	n. 4 + P.T.	
- Lunghezza massima dei prospetti:	ml	50,00
- Area di parcheggio:	mq/mc	0,05
- Confini del lotto:		
minimo assoluto:	ml	6,00
in rapporto all'altezza:		1/2
- Cigli della strada nella fronte del Comprensorio:	ml	12,00
- Confini degli edifici:		
in rapporto all'altezza:	D = H del fabb.	Più alto
minimo assoluto:	ml	12,00
- Superficie destinata ad urbanizzazione:	mq/ab	28,00
- Strumenti attuativi:	Piano particolareggiato	
- Classi di destinazione d'uso ammesse: 1, 2, 3, 5 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14:
 - 1- Residenza;
 - 2- Servizi della residenza, uffici privati o pubblici;
 - 3- Alberghi, pensioni, ristoranti, attrezzature commerciali al dettaglio;
 - 5- Asili nido ed attrezzature di quartiere;
 - 6- Attrezzature scolastiche
 - 7- Attrezzature di uso pubblico;
 - 8- Attrezzature di collettive a gestione privata: circoli, associazioni, sedi sindacali e politiche;
 - 9- Attrezzature sportive, verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni;
 - 10- Parcheggi pubblici e privati;
 - 11- Servizi tecnologici di quartiere;
 - 14- Attrezzature commerciali ed artigianali.
- Si precisa inoltre, che in virtù della Legge 122/89, l'area di parcheggio dovrà essere prevista nel rispetto di mc/mq 0,10;
- Per ogni altra specifica norma si fa riferimento alla L.10 del 28/01/77 e L.R. 14/82.
- le tipologie degli interventi ammessi nelle **ZONE DI USO PUBBLICO** sono le seguenti:
 - a) attrezzature scolastiche;
 - b) attrezzature collettive di uso pubblico;
 - c) verde attrezzato e sport;
 - d) parcheggi pubblici.

Si precisa inoltre, che i vincoli preordinati all'espropriazione od inedificabilità, di cui all'art.2 comma 1 della Legge 19/11/1968 n.1187, HANNO PERSO EFFICACIA DECORSO IL QUINQUENNIO DELLA LORO IMPOSIZIONE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Carmine APICELLA

Pertanto, le aree originariamente a vincolo di pubblica utilità, devono considerarsi **PRIVE DI DISCIPLINE URBANISTICHE** e va applicato il dispositivo dell'art.9 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, la L.R. 16/04 art.44 e la L.R. 17/82 s.m.i.;

- 1) le p.lle nn. 2027, 2286, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2491, 2640, 2641, 2642 e 2643 riportate al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano. al Fg.7 ricadono in ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.lgs. del 22/01/04 n.42 e per gli effetti del D.M. del 22/02/1970;
- 2) la p.lla n.2027 riportata al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano. al Fg.7 ricade in parte all'interno della delimitazione del centro abitativo ai sensi della delibera di G.M. n.36/03;
- 3) le distanze del confine stradale da rispettare sono quelle previste dall'art.26 del D.P.R. n.495/92;
- 4) l'utilizzazione del suolo per fini edificatori resta subordinata alla verifica di inesistenza di vincoli pregiudizievoli resi in occasione di precedenti edificazioni.

Per quanto riguarda la coerenza catastale, si mette in evidenza, che i numerosi frazionamenti riscontrati al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano dei beni staggiti, **non sono materializzati**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE (Quesito 14)

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

Formazione Lotti

La distinzione in lotti, già operata in precedenza, è di seguito riepilogata:

LOTTO 1: identificato dalla consistenza delle unità con una destinazione urbanistica mista, nello specifico, Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3, Verde Privato e Zona Parco Urbano, per il semplice fatto che **una gran parte della sua superficie è occupata dalla sede di una strada slargo in terra battuta e ghiaia, un'altra parte è stata inglobata nella proprietà di terzi estranei alla procedura, delimitata da recinzioni in rete metallica di confine, avendo funzioni di parcheggio e giardino contenenti pozzi e casotti pertinenti.**

LOTTO 2: identificato dalla consistenza delle unità con una destinazione urbanistica prevalentemente Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3 e solo in piccola parte con destinazione urbanistica Zona di Uso Pubblico e Viabilità di PRG.

LOTTO 3: identificato dalla consistenza delle unità con una destinazione urbanistica prevalentemente Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3 e solo in piccola parte con destinazione urbanistica Zona Parco Urbano. Tale lotto, non è stato inglobato al precedente perché già distante materialmente da esso oltre a favorire una più vantaggiosa occasione di vendita.

LOTTO 4: identificato dalla consistenza dell'unità che costituisce parte della strada pubblica, nello specifico, nell'intersezione tra Via Milano e Via Mare Tirreno, con una destinazione urbanistica prevalentemente Zona di Uso Pubblico e Viabilità di PRG.

Critério di stima

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), si da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del valore relativamente alla stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite banche dati relative ad osservatori e studi del settore, contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, pubblicità on-line.

Orbene, attesa la specifica caratteristica dei fondi staggiti, si è del parere che, ai fini della presente stima, il parametro unitario da considerare è pari a 90,00 euro/mq.

Stima valore LOTTO 1

Con riferimento alla superficie commerciale esposta nella *Tabella 11*, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

LOTTO 1		
S.C.	mq	4.948
V_{MU}	€/mq	90,00
V_M	€	445.320,00

Tabella 15

Al valore calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- 10% in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, nonché ai costi necessari alla cancellazione dei gravami.
- 10% in via cautelare, al fine di tener conto dell'alea di maggior rilievo, dovuta alla circostanza che parte della consistenza è occupata da strada e slarghi in terra battuta a servizio di fondi altrui e parte inglobata nella proprietà di terzi estranei alla procedura.

Pertanto, il **VALORE ULTIMO del LOTTO 1**, da porre a base d'asta, è pari a:

V_{LOTTO1}	
	€ 356.256,00
$V_M * 0.85 = € 445.320,00 * 0.80 =$	€ 356.256,00 in c.t. (diconsi euro trecentocinquantaseimiladuecentocinquantasei/00)

Tabella 16

Arch. Carmine APICELLA

Stima valore LOTTO 2

Con riferimento alla superficie commerciale esposta nella *Tabella 12*, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

LOTTO 2		
S.C.	mq	9.457
V_{MU}	€/mq	90,00
V_M	€	851.130,00

Tabella 17

Al valore calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. – **10%** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, nonché ai costi necessari alla cancellazione dei gravami.

Pertanto, il **VALORE ULTIMO del LOTTO 2**, da porre a base d'asta, è pari a:

V_{LOTTO2}	
	€ 766.017,00
$V_M * 0.95 = € 851.130,00 * 0.95 =$	€ 766.017,00 in c.t. (diconsi euro settecentosessantaseimiladiciassette/00)

Tabella 18

Stima valore LOTTO 3

Con riferimento alla superficie commerciale esposta nella *Tabella 12*, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

LOTTO 3		
S.C.	mq	15.952
V_{MU}	€/mq	90,00
V_M	€	1.435.680,00

Tabella 19

Al valore calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. – **10%** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, nonché ai costi necessari alla cancellazione dei gravami.

Pertanto, il **VALORE ULTIMO del LOTTO 3**, da porre a base d'asta, è pari a:

V _{LOTTO3}	
$V_M \times 0.95 = €1.435.680,00 \times 0.90 =$	€ 1.292.112,00 €1.292.112,00 in c.t. (diconsi euro <i>unmilione duecentonovantadue milacentododici/00</i>)

Tabella 20

Stima valore LOTTO 4

Il LOTTO 4 risulta privo delle caratteristiche che ne consentono la commerciabilità, con la conseguenza che non risulta ipotizzabile l'attuale vendita dello stesso.

Come dettagliato in precedenza, l'unità staggita che compone tale lotto si configura nell'intersezione a raso tra Via Milano e Via Mare Tirreno risultando per la sua piena consistenza con funzioni destinate ad utilità pubblica.

STIMA ACCESSORIA (Quesito 15)

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

Non applicabile.

SINTESI (Quesito 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) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 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 all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e 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;

cfr. allegati nn. 6 (Rilievo e relazione topografo geom. ***omissis***) - 7 (Planimetria con con ottici e Report fotografico) - 8 (Versione per la privacy).

REPORT FOTOGRAFICO (Quesito 17)

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

cfr. allegato n.7.

4. RIEPILOGO

LOTTO 1																																																																																	
Descrizione	<p>Le unità pignorate che costituiscono il Lotto 1, sono ubicate nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), alla località Case Parrilli, prossimi al centro cittadino. L'area ricade, per la maggior consistenza, nella perimetrazione del PUA relativo alla zona omogenea "C3 - Residenziale di Espansione", secondo il vigente strumento urbanistico, adottato con delibera di G.M. n.344 del 16/11/2005, approvato con delibera di G.M. n.135 del 17/10/2008 e pubblicato sul Burc n.50 del 15/12/2008.</p> <p>Il fondo in oggetto, identificato dalle p.lle nn. 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2640, 2641, 2642, 2643 del Foglio n.7, si estende per circa 4.948 mq, ed ha una conformazione pianeggiante, attualmente accessibile dall'incrocio tra Via Milano e Via Mare Tirreno, sul quale si innesta la strada di accesso in terra battuta e ghiaia appartenente, per il tratto iniziale, alla particella n.2823 che non rientra nella Procedura Esecutiva in esame. La recinzione che delimita il fondo in parola posta sul versante Ovest, invero, non costituisce un ostacolo all'accesso esclusivo ai terreni pignorati.</p> <p>Si evidenzia che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie complessiva non è totalmente nelle disponibilità della società esecutata ed è gravata dalla loro non piena disponibilità per una consistenza di circa 2.102 mq. - le p.lle nn.2641, 2643, 2294, 2288, 2289, 2296, 2295, risultano occupate dalla sede di una strada e slargo in terra battuta e ghiaia per una consistenza di circa 1.455 mq; - le p.lle nn.2294, 2295, 2296, 2643 sono inglobate nella proprietà di terzi estranei alla procedura, delimitate da recinzioni in rete metallica di confine; avendo funzioni di parcheggio e giardino contenenti pozzi e casotti con una consistenza di circa 647 mq; - dal rilievo topografico del geom. ***omissis***, è emerso che per la consistenza della p.lla n.2288 vi è uno sbilancio di superficie rispetto a quella di visura; mentre la p.lla n.2640, risulta inglobata all'interno della sede stradale pubblica. 																																																																																
Dati Catastali	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Unità N</th> <th>Fg.</th> <th>P.lla</th> <th>Qualità</th> <th>Classe</th> <th>Rendita</th> <th>Consistenza [mq]</th> <th>Quota pignoramento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>7</td> <td>2288</td> <td>Sem. Irr. Arb.</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro:10,21 R.A. Euro: 5,10</td> <td>482</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>7</td> <td>2289</td> <td>Sem. Irr. Arb.</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro:30,45 R.A. Euro: 15,22</td> <td>1.438</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>7</td> <td>2294</td> <td>Frutteto</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro:0,26 R.A. Euro: 0,30</td> <td>36</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>7</td> <td>2295</td> <td>Frutteto</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro:10,12 R.A. Euro: 11,56</td> <td>1.399</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7</td> <td>2296</td> <td>Frutteto</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro:0,04 R.A. Euro: 0,04</td> <td>5</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>7</td> <td>2640</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:4,50 R.A. Euro:3,39</td> <td>215</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>7</td> <td>2641</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:15,60 R.A. Euro: 11,75</td> <td>746</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>7</td> <td>2642</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:6,80 R.A. Euro: 5,12</td> <td>325</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>7</td> <td>2643</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:6,32 R.A. Euro: 4,76</td> <td>302</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table>	Unità N	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza [mq]	Quota pignoramento	1	7	2288	Sem. Irr. Arb.	3	R.D. Euro:10,21 R.A. Euro: 5,10	482	1/1	2	7	2289	Sem. Irr. Arb.	3	R.D. Euro:30,45 R.A. Euro: 15,22	1.438	1/1	3	7	2294	Frutteto	3	R.D. Euro:0,26 R.A. Euro: 0,30	36	1/1	4	7	2295	Frutteto	3	R.D. Euro:10,12 R.A. Euro: 11,56	1.399	1/1	5	7	2296	Frutteto	3	R.D. Euro:0,04 R.A. Euro: 0,04	5	1/1	6	7	2640	Frutteto	2	R.D. Euro:4,50 R.A. Euro:3,39	215	1/1	7	7	2641	Frutteto	2	R.D. Euro:15,60 R.A. Euro: 11,75	746	1/1	8	7	2642	Frutteto	2	R.D. Euro:6,80 R.A. Euro: 5,12	325	1/1	9	7	2643	Frutteto	2	R.D. Euro:6,32 R.A. Euro: 4,76	302	1/1
Unità N	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza [mq]	Quota pignoramento																																																																										
1	7	2288	Sem. Irr. Arb.	3	R.D. Euro:10,21 R.A. Euro: 5,10	482	1/1																																																																										
2	7	2289	Sem. Irr. Arb.	3	R.D. Euro:30,45 R.A. Euro: 15,22	1.438	1/1																																																																										
3	7	2294	Frutteto	3	R.D. Euro:0,26 R.A. Euro: 0,30	36	1/1																																																																										
4	7	2295	Frutteto	3	R.D. Euro:10,12 R.A. Euro: 11,56	1.399	1/1																																																																										
5	7	2296	Frutteto	3	R.D. Euro:0,04 R.A. Euro: 0,04	5	1/1																																																																										
6	7	2640	Frutteto	2	R.D. Euro:4,50 R.A. Euro:3,39	215	1/1																																																																										
7	7	2641	Frutteto	2	R.D. Euro:15,60 R.A. Euro: 11,75	746	1/1																																																																										
8	7	2642	Frutteto	2	R.D. Euro:6,80 R.A. Euro: 5,12	325	1/1																																																																										
9	7	2643	Frutteto	2	R.D. Euro:6,32 R.A. Euro: 4,76	302	1/1																																																																										

Proprietà	Le unità immobiliari afferenti al compendio staggito risultano di proprietà della società debitrice, ***omissis*** con sede in Bergamo (BG) alla Via Per Orio, con C.F./P.Iva: ***omissis***, ad essa pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Nicoletta Morelli, Rep. n.42813 del 02/08/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 06/08/2004 ai nn. 36277 R.G. e 27598 R.P., contro il sig. ***omissis*** nato a [REDACTED]
Confini	Nord: p.lle nn.2823, 2728, 2665, 2999+, 2590; Sud: p.lle nn.2656, 2657, 2658; Est: p.lle 2282, 2644; Ovest: p.lla n.2027 (intersezione a raso-strada pubblica)
Stato di possesso	Come rilevasi dall'attestazione prot.0335565 del 28/05/2019 pervenuta allo scrivente, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentati e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame. In relazione allo stato di possesso dei beni, si specifica che, dall'attestazione dell' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Salerno, prot.158054 del 23/10/2019, non risultano stipulati e/o registrati contratti di locazione o comodato in capo alla società staggita. Nonostante ciò, per la maggior consistenza, i singoli cespiti risultano nella disponibilità di soggetti terzi, nello specifico, per il Lotto 1, le p.lle nn.2641, 2643, 2295, 2289, 2288 risultano occupate dalla sede di una strada sterrata e slargo in terra battuta e ghiaia, le p.lle nn.2294, 2296 e parte delle p.lle nn.2641, 2643, 2295 sono inglobate nella proprietà di terzi estranei alla procedura, delimitate da recinzioni in rete metallica di confine, contenenti pozzi e casotti pertinenti al contiguo edificio, mentre la p.lla n.2640, dal rilievo topografico effettuato, risulta inglobata nella sede stradale pubblica.
Regime patrim.le	Trattasi di società a responsabilità limitata.
Formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	In riferimento all'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in base a quanto osservabile, dal certificato di destinazione urbanistica acquisito per i cespiti staggiti (cfr. all.n.5-Certificato di Destinazione Urbanistica), si evince che: - le p.lle nn. 2288, 2289,2294, 2295, 2296, 2640, 2641, 2642 e 2643 riportate al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano. al Fg.7 ricadono in ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.lgs. del 22/01/04 n.42 e per gli effetti del D.M. del 22/02/1970; - le distanze del confine stradale da rispettare sono quelle previste dall'art.26 del D.P.R. n.495/92; - le aree originariamente a vincolo di pubblica utilità, devono considerarsi PRIVE DI DISCIPLINE URBANISTICHE e va applicato il dispositivo dell'art.9 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, la L.R. 16/04 art.44 e la L.R. 17/82 smi; - l'utilizzazione del suolo per fini edificatori resta subordinata alla verifica di inesistenza di vincoli pregiudizievole resi in occasione di precedenti edificazioni. - i vincoli preordinati all'espropriazione od inedificabilità, di cui all'art.2 comma 1 della Legge 19/11/1968 n.1187, HANNO PERSO EFFICACIA DECORSO IL QUINQUENNIO DELLA LORO IMPOSIZIONE. Si precisa, inoltre, che in base a quanto rilevabile dall'indagine ipocatastale condotta, i fondi staggiti risultano gravate dalle seguenti formalità: - NOTA DI TRASCRIZIONE del 24/09/2004: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO: Registro Particolare 34039, Registro Generale 44032, a favore del COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO (C.F.: ***omissis***), contro IL [REDACTED] (C.F.: ***omissis***). Per quota parte, le p.lle nn. 2640-2641-2642-2643 (ex 2026), 2294-2295-2296 (ex 403), 2288-2289 (ex 136) e, per l'intera consistenza, la p.lla n 2027. - NOTA DI TRASCRIZIONE del 02/08/2004 - ATTO DI COMPRAVENDITA: a rogito del notaio Nicoletta Morelli, Rep. n.42813, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 06/08/2004 ai nn. 36277 R.G. e 27598 R.P.

Arch. Carmine APICELLA

	<p>In virtù del quale, la società esecutata si impegnava a favore della residua proprietà della parte venditrice, di realizzare a propria cura e spese una strada della larghezza di almeno otto metri, provvista di tutte le urbanizzazioni e relativo manto di asfalto.</p>																																											
<p>Formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente</p>	<p>Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, a tutto il 02/10/2019 risultano presenti le seguenti formalità:</p> <p>ISCRIZIONE del 04/06/2010: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 4147 Registro Generale 23350, Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE, Repertorio 172751/53923 del 24/05/2010. Capitale: € 1.800.000,00, Totale: € 3.600.000,00, a favore del ***omissis*** (C.F.: ***omissis***), contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione Immobiliare per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2027, 2286, 2287, 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2316, 2490, 2491, 2026, (Tabella 1)</p> <p>1. Annotazione n. 3330 del 27/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI).</p> <p>2. Annotazione n. 4153 del 29/11/2013 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO).</p> <p>3. Annotazione n. 230 del 06/02/2015 (MODIFICA DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO).</p> <p>Costo di cancellazione: € 35,00</p> <p>ISCRIZIONE del 18/10/2016: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO PREESISTENTE - Registro Particolare 5221 Registro Generale 40342, Pubblico ufficiale PEZZOLI ALBERTO, Repertorio 252674/19367 del 13/10/2016. Capitale: € 475.300,00, Interessi: € 2.853,00, Totale € 478.153,00, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO ***omissis*** con domicilio ipotecario eletto: CASA COMUNALE DEL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO, contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2640, 2641, 2642, 2643, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2289, 2295.</p> <p>Costo di cancellazione: € 35,00</p> <p>TRASCRIZIONE del 29/01/2019: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 2765 Registro Generale 3546, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE, Repertorio 10125 del 12/12/2018, a favore del ***omissis*** (C.F.: ***omissis***), contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione Immobiliare per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2027, 2286, 2287, 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2316, 2490, 2491, 2026, (Tabella 1).</p> <p>Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294,00</p>																																											
<p>Liceità urbanistica</p>	<p>Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano (SA), i cespiti staggiti, precedentemente descritti, ricadono nelle zone omogenee come indicato nella seguente tabella:</p> <table border="1" data-bbox="454 1688 1433 2029"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Fg.</th> <th>P.lla</th> <th colspan="2">Destinazione Urbanistica secondo il PRG</th> <th>Consistenza [mq]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>7</td> <td>2640</td> <td colspan="2">Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>215</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>7</td> <td>2641</td> <td colspan="2">Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>746</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>7</td> <td>2642</td> <td colspan="2">Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>325</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>7</td> <td>2643</td> <td colspan="2">Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>302</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7</td> <td>2288</td> <td>Zona Parco Urbano</td> <td>Verde Privato</td> <td>482</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>7</td> <td>2289</td> <td>Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>Verde Privato</td> <td>Zona Parco Urbano</td> <td>1.438</td> </tr> </tbody> </table>	N	Fg.	P.lla	Destinazione Urbanistica secondo il PRG		Consistenza [mq]	1	7	2640	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		215	2	7	2641	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		746	3	7	2642	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		325	4	7	2643	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		302	5	7	2288	Zona Parco Urbano	Verde Privato	482	6	7	2289	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	Verde Privato	Zona Parco Urbano	1.438
N	Fg.	P.lla	Destinazione Urbanistica secondo il PRG		Consistenza [mq]																																							
1	7	2640	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		215																																							
2	7	2641	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		746																																							
3	7	2642	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		325																																							
4	7	2643	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		302																																							
5	7	2288	Zona Parco Urbano	Verde Privato	482																																							
6	7	2289	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	Verde Privato	Zona Parco Urbano	1.438																																						

	7	7	2294	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	Verde Privato	36
	8	7	2295	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		1.399
	9	7	2296	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	Verde Privato	5
	Totale					
<p>Per quanto riguarda la coerenza catastale, si evidenzia, che i numerosi frazionamenti riscontrati al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano dei beni staggiti, non sono materializzati.</p>						
Canone di locazione	<p>Si precisa preliminarmente che le unità staggite non sono nella piena disponibilità della società esecutata.</p> <p>Nella sola ipotesi di piena fruibilità dei fondi in parola, applicando un parametro unitario pari a 5.000 euro/ettaro/anno, in accordo con le attuali quotazioni di mercato per simili terreni coltivabili, si perviene all'ipotesi di stima del canone di locazione pari ad euro/anno 2.474,00.</p>					
Base d'asta	euro 356.256,00					

Tabella 21

LOTTO 2																																																																							
Descrizione	<p>Le unità pignorate che costituiscono il Lotto 2, sono ubicate nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), alla località Case Parrilli, prossimi al centro cittadino. L'area ricade, per la maggior consistenza, nella perimetrazione del PUA relativo alla zona omogenea "C3 - Residenziale di Espansione", secondo il vigente strumento urbanistico, adottato con delibera di G.M. n.344 del 16/11/2005, approvato con delibera di G.M. n.135 del 17/10/2008 e pubblicato sul Burc n.50 del 15/12/2008.</p> <p>Il fondo in oggetto, identificato dalle p.lle nn. 2491, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662 del Foglio n.7, si estende per circa 9.457 mq, con conformazione pianeggiante, parzialmente coltivato, attualmente è accessibile dai terreni che costituiscono il LOTTO 1 passando per il tratto iniziale sulla p.lla n.2823 la quale non rientra nella Procedura Esecutiva in esame. La recinzione che delimita il fondo in parola posta sul versante Ovest, invero, non costituisce un ostacolo all'accesso esclusivo ai terreni pignorati.</p> <p>Si evidenzia che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le p.lle nn.2491, 2656, 2660 e per quota parte la p.lla n.2659, sul versante Ovest, assolvono, all'attualità a funzioni di uso pubblico, in modo parziale o totale. 																																																																						
Dati Catastali	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Unità N</th> <th>Fg.</th> <th>P.lla</th> <th>Qualità</th> <th>Classe</th> <th>Rendita</th> <th>Consistenza [mq]</th> <th>Quota pignoramento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>7</td> <td>2491</td> <td>Frutteto</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro:2,02 R.A. Euro:2,31</td> <td>280</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>7</td> <td>2656</td> <td>Frutteto</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro:0,61 R.A. Euro:0,69</td> <td>84</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>7</td> <td>2657</td> <td>Frutteto</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro: 3,04 R.A. Euro: 3,48</td> <td>421</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>7</td> <td>2658</td> <td>Frutteto</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro: 11,54 R.A. Euro: 13,19</td> <td>1.596</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7</td> <td>2659</td> <td>Frutteto</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro: 8,74 R.A. Euro: 9,99</td> <td>1.209</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>7</td> <td>2660</td> <td>Frutteto</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro:2,05 R.A. Euro:2,34</td> <td>283</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>7</td> <td>2661</td> <td>Frutteto</td> <td>3</td> <td>R.D. Euro: 8,76</td> <td>1.211</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table>							Unità N	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza [mq]	Quota pignoramento	1	7	2491	Frutteto	3	R.D. Euro:2,02 R.A. Euro:2,31	280	1/1	2	7	2656	Frutteto	3	R.D. Euro:0,61 R.A. Euro:0,69	84	1/1	3	7	2657	Frutteto	3	R.D. Euro: 3,04 R.A. Euro: 3,48	421	1/1	4	7	2658	Frutteto	3	R.D. Euro: 11,54 R.A. Euro: 13,19	1.596	1/1	5	7	2659	Frutteto	3	R.D. Euro: 8,74 R.A. Euro: 9,99	1.209	1/1	6	7	2660	Frutteto	3	R.D. Euro:2,05 R.A. Euro:2,34	283	1/1	7	7	2661	Frutteto	3	R.D. Euro: 8,76	1.211	1/1
Unità N	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza [mq]	Quota pignoramento																																																																
1	7	2491	Frutteto	3	R.D. Euro:2,02 R.A. Euro:2,31	280	1/1																																																																
2	7	2656	Frutteto	3	R.D. Euro:0,61 R.A. Euro:0,69	84	1/1																																																																
3	7	2657	Frutteto	3	R.D. Euro: 3,04 R.A. Euro: 3,48	421	1/1																																																																
4	7	2658	Frutteto	3	R.D. Euro: 11,54 R.A. Euro: 13,19	1.596	1/1																																																																
5	7	2659	Frutteto	3	R.D. Euro: 8,74 R.A. Euro: 9,99	1.209	1/1																																																																
6	7	2660	Frutteto	3	R.D. Euro:2,05 R.A. Euro:2,34	283	1/1																																																																
7	7	2661	Frutteto	3	R.D. Euro: 8,76	1.211	1/1																																																																

					R.A. Euro: 10,01		
	8	7	2662	Frutteto	3	R.D. Euro: 31,62 R.A. Euro: 36,14	4.373 1/1
Proprietà	Le unità immobiliari afferenti al compendio staggito risultano di proprietà della società debitrice, ***omissis*** con sede in Bergamo (BG) alla Via Per Orio, con C.F./P.Iva: ***omissis***, ad essa pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Nicoletta Morelli, Rep. n.42813 del 02/08/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 06/08/2004 ai nn. 36277 R.G. e 27598 R.P., contro il sig. ***omissis*** nato a [REDACTED]						
Confini	Nord: p.lle nn.2640, 2642, 2295, 2289; Sud: p.lla n.2490 e strada pubblica; Est: p.lle nn.2644, 2646, 2647, 2490; Ovest: p.lla n.2022 e strada pubblica,						
Stato di possesso	Come rilevasi dall'attestazione prot.0335565 del 28/05/2019 pervenuta allo scrivente, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame. In relazione allo stato di possesso dei beni, si specifica che, dall'attestazione dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno, prot.158054 del 23/10/2019, non risultano stipulati e/o registrati contratti di locazione o comodato in capo alla società staggita. Nonostante ciò, per la maggior consistenza, i singoli cespiti risultano nella disponibilità di soggetti terzi, nello specifico, per il Lotto 2: gran parte delle particelle che lo costituiscono, risultano coltivate da terzi estranei alla procedura, ad eccezione delle p.lle nn.2491, 2656, 2660 e per quota parte della p.lla n.2659 sul versante Ovest, che all'attualità assolvono a funzioni di uso pubblico, in modo parziale o totale.						
Regime patrimoniale	Trattasi di società a responsabilità limitata.						
Formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	In riferimento all'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in base a quanto osservabile, dal certificato di destinazione urbanistica acquisito per i cespiti staggiti (cfr. all.n.5-Certificato di Destinazione Urbanistica), si evince che: - le p.lle nn. 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662 e 2491 riportate al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano, al Fg.7 ricadono in ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.lgs. del 22/01/04 n.42 e per gli effetti del D.M. del 22/02/1970; - le distanze del confine stradale da rispettare sono quelle previste dall'art.26 del D.P.R. n.495/92; - le aree originariamente a vincolo di pubblica utilità, devono considerarsi PRIVE DI DISCIPLINE URBANISTICHE e va applicato il dispositivo dell'art.9 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, la L.R. 16/04 art.44 e la L.R. 17/82 smi; - l'utilizzazione del suolo per fini edificatori resta subordinata alla verifica di inesistenza di vincoli pregiudizievoli resi in occasione di precedenti edificazioni. - i vincoli preordinati all'espropriazione od in edificabilità, di cui all'art.2 comma 1 della Legge 19/11/1968 n.1187, HANNO PERSO EFFICACIA DECORSO IL QUINQUENNIO DELLA LORO IMPOSIZIONE. Si precisa, inoltre, che in base a quanto rilevabile dall'indagine ipocatastale condotta, i fondi staggiti risultano gravate dalle seguenti formalità: - NOTA DI TRASCRIZIONE del 02/08/2004 - ATTO DI COMPRAVENDITA: a rogito del notaio Nicoletta Morelli, Rep. n.42813, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 06/08/2004 ai nn. 36277 R.G. e 27598 R.P. In virtù del quale, la società esecutata si impegnava a favore della residua proprietà della parte venditrice, di realizzare a propria cura e spese una strada della larghezza di almeno otto metri, provvista di tutte le urbanizzazioni e relativo manto di asfalto.						

<p>Formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente</p>	<p>Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, a tutto il 02/10/2019 risultano presenti le seguenti formalità:</p> <p>ISCRIZIONE del 04/06/2010: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 4147 Registro Generale 23350, Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE, Repertorio 172751/53923 del 24/05/2010. Capitale: € 1.800.000,00, Totale: € 3.600.000,00, a favore del ***omissis*** (C.F.: ***omissis***), contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione Immobiliare per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2027, 2286, 2287, 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2316, 2490, 2491, 2026, (Tabella 1)</p> <p>1. Annotazione n. 3330 del 27/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI).</p> <p>2. Annotazione n. 4153 del 29/11/2013 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO).</p> <p>3. Annotazione n. 230 del 06/02/2015 (MODIFICA DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO).</p> <p>Costo di cancellazione: € 35,00</p> <p>ISCRIZIONE del 18/10/2016: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO PREESISTENTE - Registro Particolare 5221 Registro Generale 40342, Pubblico ufficiale PEZZOLI ALBERTO, Repertorio 252674/19367 del 13/10/2016. Capitale: € 475.300,00, Interessi: € 2.853,00, Totale € 478.153,00, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO ***omissis*** con domicilio ipotecario eletto: CASA COMUNALE DEL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO, contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2640, 2641, 2642, 2643, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2289, 2295.</p> <p>Costo di cancellazione: € 35,00</p> <p>TRASCRIZIONE del 29/01/2019: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 2765 Registro Generale 3546, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE, Repertorio 10125 del 12/12/2018, a favore del ***omissis*** (C.F.: ***omissis***), contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione Immobiliare per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2027, 2286, 2287, 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2316, 2490, 2491, 2026, (Tabella 1).</p> <p>Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294,00</p>																																																												
<p>Liceità urbanistica</p>	<p>Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano (SA), i cespiti staggiti, precedentemente descritti, ricadono nelle zone omogenee come indicato nella seguente tabella:</p> <table border="1" data-bbox="454 1585 1433 2007"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Fg.</th> <th>P.lla</th> <th colspan="2">Destinazione Urbanistica secondo il PRG</th> <th>Consistenza [mq]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>7</td> <td>2491</td> <td>Zona di Uso Pubblico</td> <td>Viabilità di PRG</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>7</td> <td>2656</td> <td colspan="2">Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>7</td> <td>2657</td> <td colspan="2">Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>421</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>7</td> <td>2658</td> <td colspan="2">Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>1.596</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7</td> <td>2659</td> <td colspan="2">Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>1.209</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>7</td> <td>2660</td> <td colspan="2">Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>283</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>7</td> <td>2661</td> <td colspan="2">Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>1.211</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>7</td> <td>2662</td> <td colspan="2">Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>4.373</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Totale</td> <td>9.457</td> </tr> </tbody> </table>	N	Fg.	P.lla	Destinazione Urbanistica secondo il PRG		Consistenza [mq]	1	7	2491	Zona di Uso Pubblico	Viabilità di PRG	280	2	7	2656	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		84	3	7	2657	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		421	4	7	2658	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		1.596	5	7	2659	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		1.209	6	7	2660	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		283	7	7	2661	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		1.211	8	7	2662	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		4.373	Totale					9.457
N	Fg.	P.lla	Destinazione Urbanistica secondo il PRG		Consistenza [mq]																																																								
1	7	2491	Zona di Uso Pubblico	Viabilità di PRG	280																																																								
2	7	2656	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		84																																																								
3	7	2657	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		421																																																								
4	7	2658	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		1.596																																																								
5	7	2659	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		1.209																																																								
6	7	2660	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		283																																																								
7	7	2661	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		1.211																																																								
8	7	2662	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3		4.373																																																								
Totale					9.457																																																								

	Per quanto riguarda la coerenza catastale, si evidenzia, che i numerosi frazionamenti riscontrati al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano dei beni staggiti, non sono materializzati.
Canone di locazione	Si precisa preliminarmente che le unità staggite non sono nella piena disponibilità della società esecutata. Nella sola ipotesi di piena fruibilità dei fondi in parola, applicando un parametro unitario pari a 5.000 euro/ettaro/anno, in accordo con le attuali quotazioni di mercato per simili terreni coltivabili, si perviene all'ipotesi di stima del canone di locazione pari ad euro/anno 4.730,00.
Base d'asta	euro 766.017,00.

Tabella 22

LOTTO 3																																																																									
Descrizione	<p>Le unità pignorate che costituiscono il Lotto 3, sono ubicate nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), alla località Case Parrilli, prossimi al centro cittadino. L'area ricade, per la maggior consistenza, nella perimetrazione del PUA relativo alla zona omogenea "C3 - Residenziale di Espansione", secondo il vigente strumento urbanistico, adottato con delibera di G.M. n.344 del 16/11/2005, approvato con delibera di G.M. n.135 del 17/10/2008 e pubblicato sul Burc n.50 del 15/12/2008.</p> <p>Il fondo in oggetto, identificato dalle p.lle nn. 2286, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655 del Foglio n.7 si estende per circa mq 15.952 mq, con conformazione pianeggiante, attualmente è accessibile dalla strada pubblica tramite una strada in terra battuta e ghiaia che inizia sulla p.lla n.2823 (non appartenente alla procedura), attraversa le particelle del LOTTO 1 e continua sulle p.lle nn.2282, 2590 (non appartenente alla procedura), sulle quali il libero passaggio carrabile è occluso da una catena chiusa con lucchetto. Le unità sono coltivate e sono delimitate soltanto sul versante Nord da cordolo e paletti a sostegno della rete metallica.</p> <p>Si evidenzia che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutte le particelle risultano coltivate da terzi estranei alla procedura, ad eccezione della strada sterrata in terra battuta posta sul versante Nord, dalla quale hanno accesso anche fondi altrui. 																																																																								
Dati Catastali	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Unità N</th> <th>Fg.</th> <th>P.lla</th> <th>Qualità</th> <th>Classe</th> <th>Rendita</th> <th>Consistenza [mq]</th> <th>Quota pignoramento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>7</td> <td>2286</td> <td>Semin. Irrig.</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:44,15 R.A. Euro:29,93</td> <td>2.898</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>7</td> <td>2649</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:42,31 R.A. Euro: 31,87</td> <td>2.023</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>7</td> <td>2650</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro: 70,57 R.A. Euro: 53,15</td> <td>3.374</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>7</td> <td>2651</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:50,87 R.A. Euro: 38,31</td> <td>2.432</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7</td> <td>2652</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:79,36 R.A. Euro:59,76</td> <td>3.794</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>7</td> <td>2653</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:10,54 R.A. Euro: 7,94</td> <td>504</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>7</td> <td>2654</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:1,61 R.A. Euro:1,21</td> <td>77</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>7</td> <td>2655</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:17,78 R.A. Euro: 13,39</td> <td>850</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table>	Unità N	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza [mq]	Quota pignoramento	1	7	2286	Semin. Irrig.	2	R.D. Euro:44,15 R.A. Euro:29,93	2.898	1/1	2	7	2649	Frutteto	2	R.D. Euro:42,31 R.A. Euro: 31,87	2.023	1/1	3	7	2650	Frutteto	2	R.D. Euro: 70,57 R.A. Euro: 53,15	3.374	1/1	4	7	2651	Frutteto	2	R.D. Euro:50,87 R.A. Euro: 38,31	2.432	1/1	5	7	2652	Frutteto	2	R.D. Euro:79,36 R.A. Euro:59,76	3.794	1/1	6	7	2653	Frutteto	2	R.D. Euro:10,54 R.A. Euro: 7,94	504	1/1	7	7	2654	Frutteto	2	R.D. Euro:1,61 R.A. Euro:1,21	77	1/1	8	7	2655	Frutteto	2	R.D. Euro:17,78 R.A. Euro: 13,39	850	1/1
Unità N	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza [mq]	Quota pignoramento																																																																		
1	7	2286	Semin. Irrig.	2	R.D. Euro:44,15 R.A. Euro:29,93	2.898	1/1																																																																		
2	7	2649	Frutteto	2	R.D. Euro:42,31 R.A. Euro: 31,87	2.023	1/1																																																																		
3	7	2650	Frutteto	2	R.D. Euro: 70,57 R.A. Euro: 53,15	3.374	1/1																																																																		
4	7	2651	Frutteto	2	R.D. Euro:50,87 R.A. Euro: 38,31	2.432	1/1																																																																		
5	7	2652	Frutteto	2	R.D. Euro:79,36 R.A. Euro:59,76	3.794	1/1																																																																		
6	7	2653	Frutteto	2	R.D. Euro:10,54 R.A. Euro: 7,94	504	1/1																																																																		
7	7	2654	Frutteto	2	R.D. Euro:1,61 R.A. Euro:1,21	77	1/1																																																																		
8	7	2655	Frutteto	2	R.D. Euro:17,78 R.A. Euro: 13,39	850	1/1																																																																		

Proprietà	Le unità immobiliari afferenti al compendio staggito risultano di proprietà della società debitrice, ***omissis*** con sede in Bergamo (BG) alla Via Per Orio, con C.F./P.Iva: ***omissis***, ad essa pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Nicoletta Morelli, Rep. n.42813 del 02/08/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 06/08/2004 ai nn. 36277 R.G. e 27598 R.P., contro il sig. ***omissis*** nato a [REDACTED]
Confini	Nord: p.lle nn.2803, 655, 570; Sud: p.lle nn.2069, 2068, 145; Est: p.lle nn.2290, 2631, 2663, 2664; Ovest: p.lle nn.2282, 2645, 2646, 2648, 2285.
Stato di possesso	Come rilevasi dall'attestazione prot.0335565 del 28/05/2019 pervenuta allo scrivente, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentati e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame. In relazione allo stato di possesso dei beni, si specifica che, dall'attestazione dell' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno, prot.158054 del 23/10/2019, non risultano stipulati e/o registrati contratti di locazione o comodato in capo alla società staggita. Nonostante ciò, per la maggior consistenza, i singoli cespiti risultano nella disponibilità di soggetti terzi, nello specifico, per il Lotto 3: tutte le particelle che lo costituiscono, risultano coltivate da terzi estranei alla procedura, ad eccezione della strada sterrata in terra battuta posta sul versante Nord dalla quale hanno accesso anche fondi altrui.
Regime patrim.le	Trattasi di società a responsabilità limitata.
Formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	In riferimento all'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in base a quanto osservabile, dal certificato di destinazione urbanistica acquisito per i cespiti staggiti (cfr. all.n.5-Certificato di Destinazione Urbanistica), si evince che: - le p.lle nn. 2286, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654 e 2655 riportate al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano, al Fg.7 ricadono in ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.lgs. del 22/01/04 n.42 e per gli effetti del D.M. del 22/02/1970; - le distanze del confine stradale da rispettare sono quelle previste dall'art.26 del D.P.R. n.495/92; - le aree originariamente a vincolo di pubblica utilità, devono considerarsi PRIVE DI DISCIPLINE URBANISTICHE e va applicato il dispositivo dell'art.9 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, la L.R. 16/04 art.44 e la L.R. 17/82 smi; - l'utilizzazione del suolo per fini edificatori resta subordinata alla verifica di inesistenza di vincoli pregiudizievoli resi in occasione di precedenti edificazioni. - i vincoli preordinati all'espropriazione od in edificabilità, di cui all'art.2 comma 1 della Legge 19/11/1968 n.1187, HANNO PERSO EFFICACIA DECORSO IL QUINQUENNIO DELLA LORO IMPOSIZIONE. Si precisa, inoltre, che in base a quanto rilevabile dall'indagine ipocatastale condotta, i fondi staggiti risultano gravate dalle seguenti formalità: - NOTA DI TRASCRIZIONE del 02/08/2004 - ATTO DI COMPRAVENDITA: a rogito del notaio Nicoletta Morelli, Rep. n.42813, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 06/08/2004 ai nn. 36277 R.G. e 27598 R.P.. In virtù del quale, la società esecutata si impegnava a favore della residua proprietà della parte venditrice, di realizzare a propria cura e spese una strada della larghezza di almeno otto metri, provvista di tutte le urbanizzazioni e relativo manto di asfalto.
Formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, a tutto il 02/10/2019 risultano presenti le seguenti formalità: ISCRIZIONE del 04/06/2010: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 4147 Registro Generale 23350, Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE, Repertorio172751/53923 del

Arch. Carmine APICELLA

24/05/2010. Capitale: € 1.800.000,00, Totale: € 3.600.000,00, a favore del ***omissis*** (C.F.:***omissis***), contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione Immobiliare per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p,lle nn.2027, 2286, 2287, 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2316, 2490, 2491, 2026, (Tabella 1)

1.Annotazione n. 3330 del 27/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI).

2.Annotazione n. 4153 del 29/11/2013 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO).

3.Annotazione n. 230 del 06/02/2015 (MODIFICA DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO).

Costo di cancellazione: € 35,00

ISCRIZIONE del 18/10/2016: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO PREESISTENTE - Registro Particolare 5221 Registro Generale 40342, Pubblico ufficiale PEZZOLI ALBERTO, Repertorio 252674/19367 del 13/10/2016. Capitale: € 475.300,00, Interessi: € 2.853,00, Totale € 478.153,00, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO ***omissis*** con domicilio ipotecario eletto: CASA COMUNALE DEL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO, contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p,lle nn.2640, 2641, 2642, 2643, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2289, 2295.

Costo di cancellazione: € 35,00

TRASCRIZIONE del 29/01/2019: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 2765 Registro Generale 3546, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE, Repertorio 10125 del 12/12/2018, a favore del ***omissis*** (C.F.: ***omissis***), contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione Immobiliare per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p,lle nn.2027, 2286, 2287, 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2316, 2490, 2491, 2026, (Tabella 1).

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294,00

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano (SA), i cespiti staggiti, precedentemente descritti, ricadono nelle zone omogenee come indicato nella seguente tabella:

N	Fg.	P.lla	Destinazione Urbanistica secondo il PRG	Consistenza [mq]
1	7	2286	Zona Parco Urbano	2.898
2	7	2649	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	2.023
3	7	2650	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	3.374
4	7	2651	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	2.432
5	7	2652	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	3.794
6	7	2653	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	504
7	7	2654	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	77
8	7	2655	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	850
Totale				15.952

Per quanto riguarda la coerenza catastale, si evidenzia, che i numerosi frazionamenti riscontrati al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano dei beni staggiti, non sono materializzati.

Liceità urbanistica

Canone di locazione

Si precisa preliminarmente che le unità staggite non sono nella piena disponibilità della società esecutata.

Nella sola ipotesi di piena fruibilità dei fondi in parola, applicando un parametro unitario

Arch. Carmine APICELLA

	pari a 5.000 euro/ettaro/anno, in accordo con le attuali quotazioni di mercato per similari terreni coltivabili, si perviene all'ipotesi di stima del canone di locazione pari ad euro/anno 7.976,00.
Base d'asta	euro 1.292.112,00.


Tabella 23

LOTTO 4																							
Descrizione	<p>L'unità pignorata che costituisce il Lotto 4, è ubicata nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), alla località Case Parrilli, ricade in parte all'interno della delimitazione del centro abitativo ai sensi della delibera di G.M. n.36/03, identificato dalla p.lla nn. 2027 del Foglio n.7 si estende per circa mq 651 mq, con conformazione pianeggiante, riguarda gran parte della strada pubblica, nello specifico, costituisce l'intersezione a raso tra Via Milano e Via Mare Tirreno rifinito con manto stradale.</p> <p>Si evidenzia che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la p.lla n.2027 riguarda parte della sede stradale pubblica e forma l'intersezione a raso tra Via Milano e Via Mare Tirreno. 																						
Dati Catastali	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="font-size: small;">Unità N</th> <th style="font-size: small;">Fg.</th> <th style="font-size: small;">P.lla</th> <th style="font-size: small;">Qualità</th> <th style="font-size: small;">Classe</th> <th style="font-size: small;">Rendita</th> <th style="font-size: small;">Consistenza [mq]</th> <th style="font-size: small;">Quota pignoramento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>7</td> <td>2027</td> <td>Frutteto</td> <td>2</td> <td>R.D. Euro:13,62 R.A. Euro:10,25</td> <td>651</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table>							Unità N	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza [mq]	Quota pignoramento	1	7	2027	Frutteto	2	R.D. Euro:13,62 R.A. Euro:10,25	651	1/1
Unità N	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Rendita	Consistenza [mq]	Quota pignoramento																
1	7	2027	Frutteto	2	R.D. Euro:13,62 R.A. Euro:10,25	651	1/1																
Proprietà	<p>Le unità immobiliari afferenti al compendio staggito risultano di proprietà della società debitrice, ***omissis*** con sede in Bergamo (BG) alla Via Per Orio, con C.F./P.Iva: ***omissis***, ad essa pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Nicoletta Morelli, Rep. n.42813 del 02/08/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 06/08/2004 ai nn. 36277 R.G. e 27598 R.P., contro il sig. ***omissis*** nato a [REDACTED]</p>																						
Confini	<p>Nord: p.lla n.2019 (continuazione della strada pubblica); Sud: p.lla n.2022 (continuazione della strada pubblica); Est: p.lla n.2640; Ovest: p.lle nn.833, 2028.</p>																						
Stato di possesso	<p>Come rilevasi dall'attestazione prot.0335565 del 28/05/2019 pervenuta allo scrivente, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.</p> <p>In relazione allo stato di possesso dei beni, si specifica che, dall'attestazione dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno, prot.158054 del 23/10/2019, non risultano stipulati e/o registrati contratti di locazione o comodato in capo alla società staggita.</p> <p>Nonostante ciò, per la maggior consistenza, i singoli cespiti risultano nella disponibilità di soggetti terzi, nello specifico, per il Lotto 4: gran parte delle particelle che compongono tale lotto, svolgono una funzione/destinazione di utilità pubblica, nello specifico, la p.lla n.2027 riguarda parte della strada pubblica e forma l'intersezione a raso tra Via Milano e Via Mare Tirreno.</p>																						
Regime patrim.le	Trattasi di società a responsabilità limitata.																						
Formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<p>In riferimento all'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, in base a quanto osservabile, dal certificato di destinazione urbanistica acquisito per i cespiti staggiti (cfr. all.n.5-Certificato di Destinazione Urbanistica), si evince che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la p.lla n. 2027 riportata al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano. al Fg.7 																						

Arch. Carmine APICELLA

	<p>ricade in ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.lgs. del 22/01/04 n.42 e per gli effetti del D.M. del 22/02/1970;</p> <ul style="list-style-type: none"> - le distanze del confine stradale da rispettare sono quelle previste dall'art.26 del D.P.R. n.495/92; - le aree originariamente a vincolo di pubblica utilità, devono considerarsi PRIVE DI DISCIPLINE URBANISTICHE e va applicato il dispositivo dell'art.9 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, la L.R. 16/04 art.44 e la L.R. 17/82 smi; - l'utilizzazione del suolo per fini edificatori resta subordinata alla verifica di inesistenza di vincoli pregiudizievoli resi in occasione di precedenti edificazioni. - i vincoli preordinati all'espropriazione od inedificabilità, di cui all'art.2 comma 1 della Legge 19/11/1968 n.1187, HANNO PERSO EFFICACIA DECORSO IL QUINQUENNIO DELLA LORO IMPOSIZIONE. <p>Si precisa, inoltre, che in base a quanto rilevabile dall'indagine ipocatastale condotta, i fondi staggiti risultano gravate dalle seguenti formalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - NOTA DI TRASCRIZIONE del 24/09/2004: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO: Registro Particolare 34039, Registro Generale 44032, a favore del COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO (C.F.: ***omissis***), contro [REDACTED] (C.F.: ***omissis***). <p>Per quota parte, le p.lle nn. 2640-2641-2642-2643 (ex 2026), 2294-2295-2296 (ex 403), 2288-2289 (ex 136) e, per l'intera consistenza, la p.lla n 2027.</p> <ul style="list-style-type: none"> - NOTA DI TRASCRIZIONE del 02/08/2004 - ATTO DI COMPRAVENDITA: a rogito del notaio Nicoletta Morelli, Rep. n.42813, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 06/08/2004 ai nn. 36277 R.G. e 27598 R.P.. <p>In virtù del quale, la società esecutata si impegnava a favore della residua proprietà della parte venditrice, di realizzare a propria cura e spese una strada della larghezza di almeno otto metri, provvista di tutte le urbanizzazioni e relativo manto di asfalto.</p>
<p>Formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente</p>	<p>Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II di Salerno, a tutto il 02/10/2019 risultano presenti le seguenti formalità:</p> <p>ISCRIZIONE del 04/06/2010: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 4147 Registro Generale 23350, Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE, Repertorio 172751/53923 del 24/05/2010. Capitale: € 1.800.000,00, Totale: € 3.600.000,00, a favore del ***omissis*** (C.F.:***omissis***), contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione Immobiliare per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2027, 2286, 2287, 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2316, 2490, 2491, 2026, (Tabella 1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Annotazione n. 3330 del 27/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI). 2. Annotazione n. 4153 del 29/11/2013 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO). 3. Annotazione n. 230 del 06/02/2015 (MODIFICA DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO). <p>Costo di cancellazione: € 35,00</p> <p>ISCRIZIONE del 18/10/2016: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO PREESISTENTE - Registro Particolare 5221 Registro Generale 40342, Pubblico ufficiale PEZZOLI ALBERTO, Repertorio 252674/19367 del 13/10/2016. Capitale: € 475.300,00, Interessi: € 2.853,00, Totale € 478.153,00, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO ***omissis*** con domicilio ipotecario eletto: CASA COMUNALE DEL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO, contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2640, 2641, 2642, 2643, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2289, 2295.</p> <p>Costo di cancellazione: € 35,00</p>

	<p>TRASCRIZIONE del 29/01/2019: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 2765 Registro Generale 3546, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE, Repertorio 10125 del 12/12/2018, a favore del ***omissis*** (C.F.: ***omissis***), contro ***omissis*** (C.F.: ***omissis***). Tale atto grava sui beni pignorati oggetto di attuale Esecuzione Immobiliare per il diritto di proprietà 1/1 dei cespiti censiti al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7, p.lle nn.2027, 2286, 2287, 2288, 2289, 2294, 2295, 2296, 2316, 2490, 2491, 2026, (Tabella 1).</p> <p>Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294,00</p>																					
<p>Liceità urbanistica</p>	<p>Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano (SA), il cespite staggito, precedentemente descritto, ricade nelle zone omogenee come indicato nella seguente tabella:</p> <table border="1" data-bbox="454 616 1428 806"> <thead> <tr> <th>N</th> <th>Fg.</th> <th>P.lla</th> <th colspan="3">Destinazione Urbanistica secondo il PRG</th> <th>Consistenza [mq]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>7</td> <td>2027</td> <td>Zona di Uso Pubblico</td> <td>Viabilità di PRG</td> <td>Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3</td> <td>651</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Totale</td> <td>651</td> </tr> </tbody> </table> <p>Per quanto riguarda la coerenza catastale, si evidenzia, che i numerosi frazionamenti riscontrati al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano dei beni staggiti, non sono materializzati.</p>	N	Fg.	P.lla	Destinazione Urbanistica secondo il PRG			Consistenza [mq]	1	7	2027	Zona di Uso Pubblico	Viabilità di PRG	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	651	Totale						651
N	Fg.	P.lla	Destinazione Urbanistica secondo il PRG			Consistenza [mq]																
1	7	2027	Zona di Uso Pubblico	Viabilità di PRG	Zona Omogenea Residenziale di Espansione C3	651																
Totale						651																
<p>Canone di locazione</p>	<p>Il Lotto 4 risulta privo delle caratteristiche che ne consentono la commerciabilità, con la conseguenza che non risulta ipotizzabile l'attuale locazione dello stesso.</p>																					
<p>Base d'asta</p>	<p>Privo delle caratteristiche che ne consentono la commerciabilità, con la conseguenza che non risulta ipotizzabile l'attuale vendita dello stesso.</p> <p>Come dettagliato in precedenza, l'unità staggita che compone tale lotto si configura nell'intersezione a raso tra Via Milano e Via Mare Tirreno risultando per la sua piena consistenza con funzioni destinate ad utilità pubblica</p>																					

Tabella 24



5. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando le singole unità immobiliari oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei Lotti formati sia pari a:

VALORE DI MERCATO DEI LOTTI	
LOTTO 1	€ 356.256,00
LOTTO 2	€ 766.017,00
LOTTO 3	€ 1.292.112,00
LOTTO 4	privo delle caratteristiche che ne consentono la commerciabilità

Tabella 25



Arch. Carmine APICELLA

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto architetto Carmine Apicella rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.



Nocera Superiore, li 07/11/2019



L'ESPERTO

Arch. Carmine Apicella

6. ALLEGATI

1. Documentazione inerente attività peritali
2. Documentazione catastale
 - Estratto di mappa
 - Visure catastali
3. Documentazione ipotecaria
 - Ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile
 - Titolo di proprietà
4. Documentazione registro imprese
 - Visura camerale
5. Documentazione Urbanistica
6. Elaborati topografici
7. Planimetria con coni ottici e Report fotografico
8. Versione per la privacy



Arch. Carmine APICELLA