

viene da oggi immessa per tutte le conseguenze utili ed onerose. Articolo 4) La società venditrice, come rappresentata, garantisce la piena ed esclusiva proprietà e la giuridica disponibilità di quanto alienato, nonché la libertà da pesi, oneri e vincoli pregiudizievoli di ogni specie anche di natura fiscale e tributaria. Assicura pertanto la fatta vendita per casi di molestie ed evizioni. Articolo 5) La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto oggi si trova; in una a tutte le pertinenze e dipendenze, accessioni ed accessori e con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite; con i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni dell'edificio tali ritenute per legge (ex art. 1117 C.C.) e per destinazione, così come pervenuto alla società venditrice con il citato atto per Notar Fasano da Salerno del 29.12.2004, nulla escluso od eccettuato ed al quale si fa espresso riferimento relativamente tutti i patti, clausole, riserve, esclusioni e precisazioni ivi contenute. Articolo 6) Il signor _____, nella qualità, previa mia ammonizione, consapevole delle responsabilità civili e penali che assume rendendo false e mendaci dichiarazioni, dichiara per gli effetti della vigente normativa urbanistica che il cespite oggetto della presente compravendita è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 4/71 del 20.1.1971, seguita da concessione edilizia n.60/84 del 26.3.1984 e concessione edilizia in variante n. 182/89 del 22.11.1989 e Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 34271, rilasciata dal Comune di Capaccio in data 19/10/2004; che successivamente per l'immobile con quest'atto trasferito, non sono mai intervenuti provvedimenti sanzionatori a sensi delle vigenti leggi urbanistiche. Articolo 7) Le spese di quest'atto e sue conseguenti sono a carico della società acquirente. Il presente atto è soggetto ad IVA" (vedi allegato F).

LOTTE 8 → La proprietà dell'immobile esecutato spetta, esclusivamente, alla società "

in persona dell'amministratore unico, sig.



atto di COMPAVENDITA del 24 Giugno 2004, Rep. N. 72805, Raccolta N. 29730, a rogito del Notaio Cammarano Pasquale, Registrato a Salerno il 02/07/2004 al N. 1T e Trascritto a Salerno il 06/07/2004 ai NN. 28447/21464 **(vedi allegato D).**

Nel dettaglio, l'atto in questione, recitava quanto di seguito esposto: "L'anno duemilaquattro il giorno ventiquattro del mese di giugno, in Agropoli alla Via Petrarca, Palazzo Tafuri, nel mio recapito. Innanzi a me Dr.

Notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno e senza assistenza di testimoni per espressa rinuncia fattane da comparente, aventi i requisiti di legge e col mio consenso, è presente: _____, imprenditore, nato

domiciliato per la carica ove appresso, i quale interviene non in proprio ma nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante delle società: A) "

con sede in _____ e n. 6, capitale sociale Euro 10.329,13, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno e codice Fiscale _____ REA n. 309613, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri derivantigli dallo statuto sociale. B) " _____ SRL", con sede in

_____ n. 9 capitale sociale Euro 10.000.00, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Salerno e codice Fiscale _____ L a questo atto autorizzato in virtù dei poteri derivantigli dallo statuto sociale. Il costituito, della cui identità

personale e qualità io Notaio sono certo, mi ha richiesto della stipula di quest'atto in virtù del quale si conviene quanto segue. Articolo 1) La società "GI _____ L.", con sede in Capaccio alla via Giove n. 6, a mezzo del suo legale rappresentante, vende e trasferisce, con ogni garanzia di legge, liberamente e senza riserva alcuna, alla società " _____ RL", con sede in _____ che a mezzo del suo legale rappresentante in buona

fede accetta ed acquista, la piena proprietà delle seguenti consistenze immobiliari siti in



comune di Capaccio: 1) porzione di fabbricato sito alla via Molino di Mare, costituita detta porzione dall'ampio locale autorimessa della superficie di mq. 360 (trecentosessanta) in piano seminterrato; vi va annesso il viale di pertinenza esclusiva, nell'insieme confinante con vano scala condominiale, area di distacco, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio, in ditta conforme, al foglio 54, part. 598 sub 9, Via Molino di Mare, p. S1, Cat. C/6, cl.4s, mq.366, RC. Euro 181,46, mentre il viale privato pertinenziale è riportato nel C.T. di detto Comune in ditta conforme, al foglio 54, part. n. 584, pasc. cesp, di 3^a, di are 1.94, RD. euro 0,20 e RA euro 0,14. Pervenuto alla società venditrice in virtù di atto di compra vendita per Notar Raffaele Orsi da Santa Maria Capua Vetere del 25.3.2000, reg.to a Caserta il 10.4.2000 al n.1900, trascritto a Salerno il 2.5.2000 ai nn. 128 19/10268. Per il prezzo di Euro 20.658,28, oltre IVA al 20%, per un totale di Euro 24.789,94; 2) porzione di fabbricato bifamiliare sito alla contrada Laura e precisamente: - appartamento disposto su tre livelli, con annessa corte di pertinenza esclusiva, antistante, retrostante e latistante; detto appartamento è composto da un locale seminterrato adibito in parte a garage ed in parte ad abitazione e di quattro vani ed accessori tra piano terra e primo piano; nell'insieme confina con la restante porzione di fabbricato relativa corte di proprietà Barbano, con beni di con beni Del Fatto e con strada privata larga metri sei, da cui è l'accesso, alla cui formazione il terreno su cui sorge il fabbricato ha concorso con una striscia di terreno della larghezza di metri tre che unita ad altra di pari larghezza lasciata dal proprietario frontista forma la predetta strada, già esclusa dalla recinzione attuale. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio, in ditta conforme, al foglio 29. part. 417 sub 1, Tv di via Laura, p. T - 1 - S1, Cat. A/2, cl.45 vani 7, RC. Euro 211,13 (appartamento); part. 417 sub 3, Tv di via Laura, p. S1, Cat. C/6, cl. 4*, RC. Euro 7,93 (garage) mentre la corte pertinenziale nel C.T. di detto Comune al foglio 29, in ditta conforme, part. n. 431, sem. di 3*, di ca. 82, RO. Euro 0,36, RA. Euro 0,59; in ditta non conforme per omessa voltura intermedia, part. n.417, sem. di 5*, di are 5.36, RD. euro 1,25, RA. Euro 2,21. Pervenuto alla società venditrice in virtù di atto di compravendita per Notar Raimondo Malinconico da Salerno del 25/6/2001, rep. N. 50325,

reg.to a Salerno il 3/7/2001 al N. 3003, trascritto ivi l'11/7/2001 ai NN. 18820/4745. Per il prezzo di Euro 200.000,00, oltre IVA al 10%, per un totale di Euro 220.000,00; 3) fabbricato rurale allo stato grezzo costituito dai soli pilastri e solai del piano interrato, piano terra e piano mansardato, con pareti esterne di tampognatura e tramezzi interni, ma sempre allo stato grezzo e senza impianti; con circostante appezzamento di terreno alla contrada Patierno; il tutto confinante nell'insieme con Via Comunale Tempe, con beni di con spigolo sporgente sul vallone Luca, con ber o e con beni dei coniugi . L'area di sedime del fabbricato rurale ancora, come sopra specificato, allo stato grezzo, è riportato nel C.T. Capaccio, in ditta conforme, al foglio 42, part. 471, ente urbano di are 10.83, come da tipo mappale N. 2731.1/2002 del 19/4/2002 mentre il terreno circostante è riportato sempre nel C.T. Capaccio, in ditta conforme, al foglio 42, part. 244, semin. di 5*, are 63.40, RD Euro 14,73 e RA Euro 26,19; part. 470, (ex 248/a), sem. di 4*, are 39.30 RD Euro 14,21, RA Euro 24,36. Pervenuto alla società venditrice in virtù di atto di compravendita per Notar Raimondo Malinconico da Salerno del 15/11/2001, rep. N. 50936, reg.to a Salerno il 20/11/2001 al N. 21891, trascritto ivi il 23/11/2001 ai NN. 33455/25436. Per il prezzo di Euro 151.00,00, oltre IVA al 10%, per un Totale di Euro 166.650,00, oltre IVA al 10% per un totale di Euro 4.131,66 per il terreno. 4) appartamento disposto su quattro livelli (piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e sottotetto) alla località Santa Venere, con annesso giardino pertinenziale; nell'insieme confinante con la part. 130, ad Est e a sud con la part. 427/8, ad ovest con via Vulcano; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio, in ditta conforme, al foglio 53, part. 427 sub. 1, via Mario Napoli, p. T - 1 - 2 - S1, Cat. A/2, cl. 11*, vani 6,5, RC Euro 621,04. Pervenuto alla società venditrice in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno Dr. Francesco De Stefano, in data 14/6/2002, reg.to a Salerno il 25/6/2002 ai NN. 23579/17481. Per il prezzo di Euro 90.380,00, oltre IVA al 10%, per un totale di Euro 99.418,00. 5) casetta unifamiliare nella zona Santa Venere, ubicata su due livelli e composta da ingresso, soggiorno, cucina e bagno a piano terra e di tre vani e accessori al primo piano, con scalinata di accesso e circostante giardino di mq. 600; confinante

con beni i via condominiale; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Capaccio, in ditta non conforme per mancata voltura intermedia al foglio 53, - part. 383 sub 1, Cat A/2, Cl. 2*, vani 3,5, RC Euro 76,64; - part. 383 sub 2, Cat. A/2, CL. 2*, vani 5, RC Euro 109,49. Pervenuto alla società venditrice in virtù di atto di compravendita per Notar Sergio Barela da Battipaglia del 2/10/2003, reg.to a Eboli il 15/10/2003 al N. 2831, trascritto a Salerno il 4/10/2003 ai NN. 33852/24797. Per il prezzo di Euro 220.000,00, oltre IVA al 10%, per un totale di Euro 242.000,00. Articolo 2*) Il prezzo della conclusa vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 756.989,60 (settecentocinquantesimilanovecentottantanove virgola settante), somma che la società acquirente si obbliga ed impegna a pagare mediante accollo: - dell'apertura di credito in conto corrente concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e garantito da ipoteca volontaria, dell'importo di Euro 516.000,00; - delle residue quote di mutuo concesso dalla Banca Intesa S.p.A. e di cui in seguito a dirsi. La società acquirente dichiara di accettare tutte le clausole, i patti ed in particolare a pagare alle rispettive Banche mutuanti quanto alle stesse dovuto e secondo le modalità convenute negli atti relativi. Stante quanto sopra, la società venditrice, come rappresentata, rilascia in favore della società acquirente, ampia e finale quietanza liberatoria di saldo dell'intero prezzo della vendita con espressa rinuncia di ogni iscrizione ipotecaria. Articolo 3*) Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto acquistato la società acquirente viene da oggi immessa per tutte le conseguenze utili ed onerose. Articolo 4*) La società venditrice, come rappresentata, garantisce la piena ed esclusiva proprietà e la giuridica disponibilità di quanto alienato, nonché la libertà da pesi, oneri e vincoli pregiudizievoli di ogni specie anche di natura fiscale e tributaria, fatta eccezione: a) dell'ipoteca iscritta il 24/5/2002 ai NN. 18938/2749 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per Euro 866.680,00, nascente dall'apertura di credito in conto corrente per Euro 516.000,00 a rogito Notar Raimondo Malinconico del 17/5/2002, rep. N. 51934, gravante sugli immobili descritti al N. 2 e al N. 3 dell'articolo 1 che precede. b) Dell'ipoteca iscritta il 17/11/2003 ai NN. 39576/6603 a favore della Banca Intesa S.p.A. per Euro 375.000,00, nascente da atto di mutuo di Euro 250.000,00 per Notar Sergio Barela da

Battipaglia del 16/11/2003, gravante sugli immobili descritti al N. 5 dell'articolo 1 che precede.

Articolo 5*) La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto oggi si trova; in una a tutte le pertinenze e dipendenze, accessioni ed accessori e con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite; con i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni degli edifici di cui gli immobili fanno parte tali ritenute per legge (ex art. 1117 C.C.) e per destinazione. Articolo 6*) Il signor _____ o, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società _____

previa mia ammonizione, consapevole delle responsabilità civili e penali che assume rendendo false e mendaci dichiarazioni, dichiara per gli effetti della vigente normativa urbanistica che: 1)

L'immobile descritto al N. 1 dell'articolo 1 che precede è stato realizzato in virtù della licenza edilizia N. 11/1976 e per quanto in esso realizzato in difformità è stata presentata al Comune di Capaccio in data 30/09/1986, prot. N. 17393, domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 ed è stata pagata l'intera oblazione sul c/c/p. N. 255000 a mezzo dei seguenti bollettini effettuati presso l'Ufficio Postale di Napoli Vomero in data 30/09/1986 per Lire 252.000 ricevuta N. 589 e in data 10/2/2000 per Lire 450.500, ricevuta N. 676. In ordine alla domanda di condono la società alienante, come rappresentata, garantisce che in base alla normativa vigente nulla osta al rilascio del provvedimento di sanatoria ed assume a proprio carico ogni eventuale ulteriore somma dovuta in dipendenza della detta procedura di sanatoria; 2) Il

fabbricato descritto al N. 2 dell'articolo 1 che precede è stato realizzato in virtù di regolare licenza edilizia pratica N. 6/73, rilasciata dal Sindaco del Comune di Capaccio, in data 15/01/1973 e che lo stesso è stato dichiarato abitabile con autorizzazione rilasciata dal predetto Sindaco in data 13/5/1974; 3) Che il fabbricato rurale descritto al N. 3 dell'articolo è stato costruito in virtù di concessione edilizia N. 236 rilasciata dal Comune di Capaccio in data 7/10/1999, 4) Che il fabbricato descritto al N. 5 dell'articolo 1 che precede è stato realizzato in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Capaccio in data 26/6/1973, prot. 5573 e venne dichiarato abitabile in data 14/1/1975 ed ancora che per detti cespiti non sono mai intervenuti provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche Inoltre il signor _____

sempre nell'anzidetta qualità mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capaccio, in data odierna con espressa dichiarazione che dopo il suo rilascio non sono intervenute modifiche nello strumento urbanistico di detto Comune; detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera A. Articolo 7) Le spese di questo atto e sue conseguenti sono a carico della Società acquirente. I comparenti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato. Il presente atto è soggetto ad IVA, per quanto attiene i trasferimenti aventi un valore imponibile di Euro 682.538,28 ed è invece soggetto alle normali imposte di registro per quanto attiene il trasferimento avente un valore di Euro 4.131,66" (vedi allegato F).

LOTTE 9 → La proprietà dell'immobile esecutato spetta, esclusivamente, alla società "

, **società esecutata**, per averla acquistata con atto di COMPAVENDITA a rogito del notaio Paola Loffredo del 24 Aprile 2008, Rep. N. 14892, raccolta N. 2860 registrato aa Agropoli il 28/04/2008 al N. 406 e trascritto a Salerno il 29/04/2009 ai NN. 17284/11973 (vedi allegato D).

Nel particolare, l'atto menzionato, recitava quanto di seguito esposto: "Il giorno ventiquattro del mese di aprile dell'anno duemilaotto In Agropoli, nel mio studio. Innanzi a me Paola Loffredo, notaio in Agropoli, con studio ivi alla Via Quintino Sella n. 6, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina, senza l'assistenza dei testimoni non richiesta

ASTE
GIUDIZIARIE®

dalle parti e da me notaio. SONO COSTITUITI 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

non in proprio ma nella

qualità di procuratrice speciale di:

ASTE
GIUDIZIARIE®

giusta procura speciale autenticata nella firma da me notaio in data 23

ASTE
GIUDIZIARIE®

aprile 2008, rep. 14889, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

in proprio e nella qualità di

procuratrice generale di:

giusta

procura generale a rogito del notaio Antonia Angrisani in data 20 febbraio 1998, rep. 34996,

registrata a Agropoli il 21 febbraio 1998 al n. 82, che in copia conforme rilasciata dal medesimo

notaio Antonia Angrisani in data 26 ottobre 2007, trovasi allegata sotto la lettera "A" a procura

autenticata da me notaio nelle firme rep. 14880, infra citata; - I

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

giusta procura speciale autenticata nelle firme da me notaio in data 21

aprile 2008, rep. 14880, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B"; 4)

non in proprio ma nella qualità di procuratore speciale di;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

giusta procura speciale autenticata nella firma dal notaio Alessio Ciofini

in data 8 ottobre 2007, rep. 19863, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera

"C";

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

giusta procura speciale

autenticata nella firma dal notaio Tommaso Tavassi in data 10 ottobre 2007, rep. n. 35260, che

in originale si allega al presente atto sotto la lettera "D". 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società: '

dove domicilia per la carica, capitale sociale Euro 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel Registro delle virtù dei poteri spettantigli ai sensi del vigente Statuto Sociale. Io notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti. ARTICOLO 1 = VENDITA DA

mezzo della costituita procuratrice, ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente per l'intero vendono alla società che, a mezzo del suo legale rappresentante, acquista la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile sito nel Comune di Capaccio alla Contrada Spinazzo ora Località Santa Venere: *- appezzamento di terreno, di natura agricola, della superficie catastale di are 12 (dodici), confinante con: -- strada Comunale; -- p.lla 484 di cui al successivo articolo; - p.lla 428; -- p.lle 1109 e 1108; -- strada privata che si diparte dalla strada Molino di Mare e dalla quale l'immobile in oggetto riceve accesso. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Capaccio ancora ed erroneamente in ditta: '*

Usufrutto per 1/2;

Proprietà per 9/18;

Usufrutto per 1/2;

Usufrutto per 1/2", foglio 55, p.lla 410, a.12 ca.00, PASC CESPUG, cl. 2, R.D. 2,48, R.A. 1,86. ARTICOLO 2 = VENDITA I

mezzo del costituito procuratore, ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente per l'intero, vendono alla società che, a mezzo del suo legale rappresentante, acquista la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile sito nel Comune di Capaccio alla Contrada Spinazzo ora Località Santa Venere: *- appezzamento di terreno, di natura agricola, della superficie catastale di are 12 (dodici) e centiare 40 (quaranta), confinante con: -- strada privata che si diparte dalla*

Via Molina di Mare dalla quale riceve accesso; -- p.lla 410 di cui al precedente articolo; -- p.lla 428 e 411; -- p.lla 485. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Capaccio in ditta:

Proprietà per 1/2, foglio 55, p.lla 484, a.12 ca.40,
PASC CESPUG, cl. 2, R.D. 2,56, R.A. 1,92. ARTICOLO 3 = PRECISAZIONI - Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano a corpo e non a misura. Le vendite sono comprensive di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite. ARTICOLO 4 = PROVENIENZE - Le parti venditrici, a mezzo dei costituiti procuratori, dichiarano e garantiscono che i diritti alienati sono pervenuti: - quanto all'immobile di cui all'articolo 1 e quindi all'appezzamento di terreno distinto dalla p.lla 410: -- a in ragione della quota ideale pari ai 21/54 (ventuno cinquantaquattresimi) dell'intero ciascuna, in nuda proprietà gravata dall'usufrutto dei genitori

) per donazione dei medesimi giusta atto di donazione e cessione di diritti a rogito del notaio Carmelo De Chiara in data 17 settembre 1984, registrato a Agropoli il 21 settembre 1984 al n. 1009 e trascritto a Salerno il 22 settembre 1984 ai nn. 24349/20781; -- i per effetto del regime di comunione legale dei beni, in ragione della quota ideale pari ai 6/54 (sei cinquantaquattresimi) dell'intero di nuda proprietà gravata dall'usufrutto dei predetti per acquisto da giusta il predetto atto di donazione e cessione di diritti a rogito del notaio Carmelo De Chiara in data 17 settembre 1984; -- a Palma Angela in ragione della quota ideale pari ad 3/54 (tre cinquantaquattresimi) dell'intero di nuda proprietà gravata sempre dall'usufrutto dei predetti per acquisto da I e, come sopra generalizzato, giusta il predetto atto di donazione e cessione di diritti a rogito del notaio Carmelo De Chiara in data 17 settembre 1984; -- alla medesima in ragione di 1/54

(un cinquantaquattresimo) dell'intero di nuda proprietà ciascuno per successione ab intestato

ASTE
GIUDIZIARIE®

al rispettivo coniuge e padre

ASTE
GIUDIZIARIE®

giusta denuncia di successione registrata a Vallo

della Lucania il 30 ottobre 2007 al n. 38 vol 434 e trascritta a Salerno il 18 febbraio 2008 ai nn.

7056/4891. Si precisa che l'usufrutto spettante ai predetti

è consolidato alla nuda proprietà con il decesso degli stessi avvenuto rispettivamente il 10

maggio 2002 e il 23 febbraio 2003. - quanto all'immobile di cui all'articolo 2 e quindi

all'appezzamento di terreno distinto dalla p.lla 484: -- a

ASTE
GIUDIZIARIE®

per acquisto in comune parti uguali ed indivise dai coniugi

ASTE
GIUDIZIARIE®

) giusta atto

di compravendita a rogito del notaio Antonia Angrisani in data 16 giugno 1989, registrato a

Agropoli il 27 giugno 1989 al n. 476 e trascritto a Salerno il 28 giugno 1989 ai nn. 16850/13122;

-- a

: per effetto del regime di comunione legale dei beni al coniuge Mondelli

Angela per acquisto dalla società "

ta atto di

compravendita a rogito del notaio Carmelo De Chiara in data 23 agosto 1976, registrato a

Agropoli il 26 agosto 1976 al n. 854 e trascritto a Salerno il 13 settembre 1976 ai nn.

19403/16909. ARTICOLO 5 = PREZZI Il prezzo della vendita di cui all'articolo 1 è stato dalle parti

convenuto in complessivi Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero). Il prezzo della vendita di

cui all'articolo 2 è stato dalle parti convenuto in complessivi Euro 10.000,00 (diecimila virgola

zero zero). Dei suddetti prezzi, versati secondo le modalità infra specificate, le parti venditrici,

a mezzo dei costituiti procuratori, rilasciano corrispondenti ampie e liberatorie quietanze. Con

riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 223 del 4 luglio 2006, le parti del presente

atto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle sanzioni penali

previste dall'art. 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci,

essendo su ciò anche da me notaio ammoniti nonché dei poteri di accertamento

dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa,

incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che: - i suddetti prezzi sono stati

corrisposti in data anteriore al 4 luglio 2006 e pertanto, non viene resa la dichiarazione di cui al

comma 22 dell'art.35 del D.L. 223/2006 ai sensi della legge 296 del 27 dicembre 2006; - che le presenti compravendite sono state concluse senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'articolo 1754 e ss. del codice civile. ARTICOLO 6 = POSSESSO - Le parti venditrici, a mezzo dei costituiti procuratori, costituiscono la parte acquirente possessore dalla data odierna, mentre la consegna è già stata effettuata in data anteriore al presente atto. ARTICOLO 7 = GARANZIE Le parti venditrici, come rappresentate, prestano tutte le garanzie di legge e dichiarano altresì che sugli immobili alienati non gravano garanzie reali, pignoramenti, sequestri, privilegi, oneri reali, diritti che ne diminuiscano il libero godimento o la piena disponibilità e che non vi sono aventi diritto a prelazione agraria né iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di: - trascrizione del 3 marzo 2006, nn. 12370/7362 relativa all'atto di pignoramento immobiliare a favore della società

er l'importo di Euro 1.449,54, gravante sull'immobile di cui alla seconda vendita. La parte acquirente, edotta da me notaio della possibile inefficacia del presente atto nei confronti del creditore precedente e degli eventuali creditori intervenuti, dispensa il notaio medesimo da qualsiasi responsabilità al riguardo. ARTICOLO 8 = IPOTECA LEGALE La parte venditrice, come rappresentata, rinuncia all'ipoteca ad essa spettante ai sensi dell'art.2817 c.c. ARTICOLO 9 = LEGGE 19 MAGGIO 1975 N.151 - a mezzo della costituita procuratrice, dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni ma che i diritti pari ai 21/54 dell'intero erano di piena ed esclusiva proprietà della sola Palma Ines in quanto pervenuti per donazione. , a mezzo della costituita procuratrice, dichiara di essere vedova e che comunque i diritti pari a 21/54 erano di sua esclusiva proprietà in quanto pervenuti per donazione. , a mezzo della costituita procuratrice, dichiara di essere celibe. , a mezzo della costituita procuratrice, dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e comunque i diritti trasferiti erano di sua esclusiva proprietà in quanto pervenuti per successione ereditaria. a mezzo del costituito procuratore, dichiara di essere legalmente separato già coniugato in regime di separazione dei beni. , a mezzo del costituito procuratore, dichiara di

essere coniugata in regime di comunione legale dei beni ma che i diritti in oggetto erano di sua esclusiva proprietà in quanto acquistati prima del matrimonio. ARTICOLO 10 = DICHIARAZIONE

AI SENSI DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI EDILIZIA ED URBANISTICA - Ai sensi delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera "D" il certificato di destinazione urbanistica n. 122 rilasciato dal Comune di Capaccio in data 3 maggio 2007, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni in oggetto ed in relazione allo stesso le parti venditrici, anche come rappresentate, dichiarano, che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. ARTICOLO 11 = LEGGE 21 NOVEMBRE 2000 N. 353 - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge citata in epigrafe, le parti dichiarano e riconoscono che i terreni oggetto del presente atto non hanno subito alcun incendio come risulta altresì dal certificato di destinazione urbanistica come sopra allegato.

ARTICOLO 12 = SPESE Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico della parte acquirente. Del presente atto scritto, in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte integrato a mano da me notaio, su tre fogli per dodici facciate, ho dato lettura, senza gli allegati, in quanto espressamente dispensato, alle parti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore 11.25 (undici e minuti venticinque)" (vedi allegato F).

LOTTE 10 → La proprietà dell'immobile esecutato spetta, esclusivamente, alla società "

ocietà esecutata, per averla acquistata con atto di COMPAVENDITA a rogito del notaio Cammarano Pasquale del 8 Novembre 2008, Rep. N. 80658, raccolta N. 34518, registrato a Salerno il 22/11/2007 al N. 1T e trascritto a Salerno il 23/11/2007 ai

NN. 56613/35631 (vedi allegato D).

Nel particolare, l'atto menzionato, recitava quanto di seguito esposto: "L'anno duemilasette il giorno otto del mese di novembre, in Salerno al Corso Vittorio Emanuele n. 171, nel mio studio. Innanzi a me Dr. PASQUALE CAMMARANO, Notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno, sono presenti: Da una parte, SALATI

domiciliato ivi

alla Via Linora, coniugato in regime di separazione legale; Dr.ssa

1, la quale interviene al presente atto non in nome proprio ma in nome vece e conto di:

1, domiciliata ivi alla

egualmente separata; -

domiciliata in Capaccio alla n.947, vedova, giusta procura speciale autenticata nelle firme da me notaio in data 30.10.2007, rep.n.80641 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A". E dall'altra: la Sig.

li Euro 1.300.000,00

iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con Codice Fiscale ed al n. del REA, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante, signor

domiciliato per la carica presso la sede

sociale ed a tanto debitamente autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente Statuto Sociale. I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi hanno richiesto della stipula di quest'atto in virtù del quale si conviene quanto segue. Articolo 1) I signori

ieste ultime due come sopra

rappresentate, per i diritti in ragione di 1/3 pro-capite e solidamente tra loro per l'intero, con ogni garanzia di legge, liberamente e senza riserva alcuna vendono e trasferiscono privata, che si di parte da detta Via Molino di Mare, ed a Pianeta Paestum per due lati, Via Molino di Mare e strada alla società

mezzo del suo legale

rappresentate, in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà di un appezzamento di terreno ricadente in zona "F4" come da certificato di destinazione urbanistica di cui appresso è cenno, sito in Comune di Capaccio alla Via Molino di Mare; confinante con Società mezzo della quale strada privata resta assicurato passaggio pedonale e carrabile; riportata nel Catasto Terreni del Comune di Capaccio, in ditta conforme, al foglio 54: - part. n.1176, pasc. cespug. di 3^a, di ca. 22, RD. euro 0,02 e RA. euro 0,02; - part. n.1177, pasc. cespug. di 3^a, di are 3.88, RD. euro 0,40 e RA. euro 0,28; - part. n. 1173, semin. irrig. di 3^a, di ha 2.36.58, RD. euro 140,51 e RA. euro 103,86; - part. n. 1172, semin. irrig. di 3^a, di are 9.32, RD. euro 5,54 e RA. euro 4,09. Con precisazione che tutte dette particelle derivano dall'originaria part.50 sempre del foglio 54.

Detto appezzamento di terreno, unitamente a maggiore consistenza, pervenne ai signori
in ragione di 1/3 pro capite,

giusta successione legittima al compianto rispettivo padre e marito

deceduto, ab intestato, den.n.16, voi.88, reg. ta ad Agropoli il

28.4.1988, denuncia sostitutiva della stessa presentata con il n. 84, vol. 149, reg. ta ad Agropoli

il 7.12.2005 e trascritta a Salerno il 5.4.2006 ai nn. 19221/11420). Articolo 2) Il prezzo della

conclusa vendita è stato fra le parti concordato in Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila e centesimi zero). Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva

di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso

di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria

e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace

indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto viene corrisposto a mezzo tre assegni

bancari dell'importo di euro 75.000,00 cadauno, intestati ciascuno alle tre parti venditrici,

muniti di clausola "non trasferibile", a firma della società acquirente, tratti sul conto corrente

numero 752744, esistente sul Monte dei Paschi di Siena, filiale di Agropoli; assegni portanti

rispettivamente i numeri: — 0714060252-09 intestato - 0714060253-

10 intestato a Salati Iannitti Evelina; - 0714060254-11 intestato a l . Salvo il buon

fine del pagamento come sopra effettuato il signor

nella qualità, rilasciano ampia e finale quietanza con rinuncia all'ipoteca legale. Con riferimento all'art.35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n.248 le parti dichiarano inoltre che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c.". Articolo 3) Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione la società acquirente viene da oggi immessa per tutte le conseguenze utili ed onerose. Articolo 4) La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e la giuridica disponibilità di quanto alienato, nonché la libertà da pesi, oneri e vincoli pregiudizievoli di ogni specie anche di natura fiscale e tributaria; assicura pertanto la fatta vendita per casi di molestia e di evizione ed ancora che non è stato fino ad oggi, in alcun modo, sfruttato l'indice di edificabilità relativo all'appezzamento di terreno trasferito. Articolo 5) La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto oggi si trova; in una a tutte le pertinenze e dipendenze, accessioni ed accessori e con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite. Articolo 6) I venditori mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capaccio, in data 17.5.2007, n.152, con espressa dichiarazione che dalla data del rilascio non sono intervenute modifiche nello strumento urbanistico di detto Comune; detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera "B". Articolo 7) Le spese di quest'atto e sue conseguenti sono a carico della società acquirente. Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato"

(vedi allegato F).

QUESITO N. 6

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

In occasione del sopralluogo presso i cespiti eseguiti, lo scrivente visionava attentamente i beni rientranti nella procedura esecutiva in oggetto e successivamente, a rilievo grafico e fotografico concluso, riproduceva vettorialmente gli immobili misurati e rilevati e

predisponeva la divisione in lotti autonomi.

Inoltre, si eseguiva un accurato studio degli spazi, sia in loco che sugli elaborati tecnici, al fine di verificare l'eventualità di procedere ad una "divisione" degli immobili.

Lo scrivente ha già proceduto all'individuazione di 10 lotti che hanno una loro configurazione autonoma ed indipendente e non si ritiene di frazionare ulteriormente il compendio.

Inoltre, è da considerare che non esistono terzi soggetti proprietari dell'immobile.

La proprietà, infatti, è riconducibile, alla "

iscritta nel registro delle Imprese della Provincia di Salerno SA-
società eseguita per la quota
pari al totale e, pertanto, non necessita "tutelare" quote di proprietà
dall'espropriazione forzata.

Di conseguenza, l'ipotesi di divisione, nel caso in esame, risulta superflua, ma non solo, anche la natura e consistenza dei cespiti pignorati ne impedisce la divisione fisica.

Con riferimento al **Lotto 1**, ossia il laboratorio artigianale che occupa interamente il piano terra del fabbricato ove sono collocati gli altri cespiti componenti la massa immobiliare eseguita (dal N. 2 al N. 7), tenendo conto dell'aspetto fisico-strutturale, occorre relazionare quanto segue.

Innanzitutto sono presenti diversi accessi al bene; se la scelta

dovesse unicamente fondarsi su tali fattori, quindi, la divisione parrebbe fattibile.

La consistenza del manufatto, però, impedisce tale scelta; difatti, per l'espletamento dell'attività artigianale, connessa ad una parte dell'immobile a destinazione amministrativa, nel rispetto della destinazione d'uso del locale, è necessario uno spazio di dimensioni accettabili.

Il frazionamento del locale, ancora, comporterebbe un aumento del numero delle unità immobiliari, che inciderebbe sulla stessa consistenza fisica dell'immobile e con conseguente aumento del carico urbanistico.

Stessa cosa dicasi per i **LOTTI 2, 3, 4, 5, 6, 7**, ossia, gli uffici ed i magazzini al sottotetto (alcuni da completare) per i quali è opportuno precisare che, una riduzione della superficie degli stessi, in seguito ad un frazionamento, non farebbe che abbattere il valore venale degli stessi.

In più, anche dal punto di vista fisico, un'ulteriore frazionamento degli ambienti è da escludere sia per problematiche strutturali, poiché, i cespiti sono compresi in un edificio dove non sussistono condizioni tali per realizzare un altro ingresso e sia urbanistiche, in quanto si andrebbe ad aumentare il carico urbanistico e, quindi, si imbatterebbe nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia per la quale è necessario l'ottenimento del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. N.380/2001.

Come noto, infatti, ciò che caratterizza la ristrutturazione rispetto alla manutenzione straordinaria è la prevalenza della finalità di trasformazione rispetto al più limitato scopo di rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, così per come stabilito dall'art. 3 comma 1 lettere b) e d) del DPR 6 giugno 2001 N. 380.

Il **Lotto 8**, consta nel magazzino ubicato al piano seminterrato di uno stabile multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, foglio 54, particella 598, sub. 9, categoria C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro", corredato da un piccolo terreno che funge da rampa d'accesso al suddetto, censito al catasto terreni, foglio 54, particella 584.

Dal punto di vista urbanistico, poiché non sussistono le possibilità di realizzare ulteriori accessi al magazzino, e sia da quello commerciale, in quanto una riduzione della superficie ridurrebbe enormemente il valore e l'appetibilità del medesimo sul mercato immobiliare, il cespite pignorato è da intendersi come unico ed indivisibile.

Per quanto concerne i **Lotti 9 e 10**, ossia i terreni in agro di Capaccio Paestum, distinti al foglio 55, particelle 410 e 484 (lotto 9) e foglio 54, particelle 1172, 1173, 1176 e 1177, se si considerasse solo l'aspetto puramente catastale, una divisione sarebbe più che giustificata, in quanto trattasi di più particelle.

Trattandosi di due appezzamenti di terreno a vocazione agricola, seppur il Lotto 9 venga attualmente utilizzato come area di

parcheeggio, è "conveniente" assegnare ai rispettivi lotti un'estensione consistente per renderli più appetibili sul mercato.

Inoltre, un frazionamento in parti comporta quasi automaticamente l'istaurarsi di servitù di passaggio che è sempre il caso di scongiurare nel caso di procedure esecutive.

In definitiva, per quanto appena esposto, i **10 Lotti** statuiti nella presente perizia immobiliare devono intendersi indipendenti ed autonomi senza ulteriore possibilità di frazionamento.



QUESITO N. 7

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

Durante il sopralluogo del 27 aprile 2017 presso i cespiti eseguiti, il sottoscritto oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico della massa immobiliare pignorata, ne accertava lo stato d'occupazione.

Durante la visita, inoltre, si raccoglievano le spontanee dichiarazioni della parte eseguita in modo da dare risposta al quesito medesimo.

Relativamente ai **Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7**, ossia i cespiti che compongono un complesso immobiliare unico, distribuito su tre livelli ed ubicato in Via Sabatella, territorio comunale di Capaccio Paestum, sono nella piena disponibilità della

iscritta nel

Registro delle Imprese della Provincia di Saler

:.F. e

ASTE
GIUDIZIARIE®

società eseguita per la quota pari al totale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

È possibile relazionare, altresì, che al momento della visita i cespiti in questione erano inutilizzati e, quindi, liberi; in più con precipuo riferimento agli immobili collocati al piano primo e secondo – sottotetto, lo scrivente ha rilevato che erano in corso delle operazioni di manutenzione ordinaria, sebbene alla data del sopralluogo, i lavori erano fermi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto concerne il Lotto 3, nel particolare, lo stesso signor _____, in qualità di Legale rappresentante della società eseguita, riferiva dell'utilizzo saltuario del cespite, direttamente da parte dello stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'autorimessa con annessa la rampa d'ingresso, che costituiscono il **Lotto 8**, sono nella piena disponibilità del signor _____, amministratore unico e legale rappresentante della società eseguita.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il locale invero è scarsamente utilizzata e utilizzato saltuariamente come locale di sgombero.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il terreno in agro di Capaccio, distinto al foglio 55, particelle 410 e 484, ed individuato al **Lotto 9**, presenta giacitura orizzontale, di forma pressoché rettangolare, con accesso dalla via pubblica, (prospiciente via Del Tuffatore).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Così per come esposto nei quesiti precedenti, dal sopralluogo effettuato, è emerso che l'intero suolo pignorato è ammantato da un pavimento in cemento che si estende, senza soluzione di continuità,



alle particelle attigue 1108 e 1109 collocate sul lato Sud-Ovest della proprietà pignorata di proprietà del signor

ossia

l'amministratore unico della società

.. con sede legale

in Salerno, v

edi allegato D).

In sostanza l'intero piazzale, in passato, è stato inteso come unico senza distinzione tra la porzione di proprietà individuale e quella afferente alla società pignorata.

Allo stato attuale, nel dettaglio, risulta inutilizzato, tant'è che le opere in esso realizzate si presentato in uno stato di conservazione precario.

La conformazione geometrica della proprietà, infine, è tale da non ingenerare alcuna interferenza con le altre ditte (a meno, per l'appunto, della porzione sud-Ovest), in quanto la stessa, risulta totalmente delimitata con della recinzione metallica ed accesso esclusivo dal cancello citato in precedenza.

Per il terreno distinto al **Lotto 10**, individuato al catasto terreni di Capaccio Paestum, foglio 54, particelle 1172, 1173, 1176 e 1177 si ribadisce quanto esposto per il bene precedente.

Il lotto è completamente recintato ed attualmente solo una porzione, ossia la zona Nord è coltivata ad erba medica, mentre la restante porzione è incolta ed improduttiva.

In più, sul suolo sono stati individuati degli scarichi di

materiale inerte quale avanzo dalle demolizioni di opere edili; tale materiale dovrà anch'esso essere indirizzato a discarica autorizzata dall'acquirente sub-asta.

Anche in questo caso sono da scongiurare interferenze con le proprietà limitrofe, in quanto la superficie investigata, risulta delimitata da recinzione metallica, ancorata a paletti in legno, seppur presentino un livello conservativo assai precario.

QUESITO N. 8

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

La disposizione introdotta dal comma 342 dell'articolo unico della Finanziaria 2005, ha inserito, nel D.P.R. N. 600 del 29 settembre 1973, l'articolo 41-ter che tratta dell'accertamento dei redditi di fabbricati.

La Legge Finanziaria per il 2005 (art. 1, c. 341-343, L. 30/12/2004 N. 311, al comma 341 inserisce nel D.P.R. N. 131/1986 un nuovo articolo - 52-bis; il c. 342 inserisce il nuovo art. 41-ter nel D.P.R. 600/73; il c. 343 limita la portata dei due nuovi articoli escludendone l'applicazione alle locazioni di cui agli artt. 2, c. 3 - c.d. contratti convenzionati, e 4, c. 2 e 3 - rinnovo e definizione "convenzione nazionale") stabilisce che l'amministrazione non può esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare è superiore a certe soglie.

Si delinea perciò per converso un ambito entro il quale tale azione accertatrice può essere esercitata, con presunzione di maggiori valori imponibili rispetto ai dichiarati.

Ai fini dell'imposta di registro, in base al nuovo articolo 52-bis: non è soggetto ad accertamento il canone di locazione, relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti stabilito (contrattualmente) in misura non inferiore al 10% del valore dell'immobile, come risulta calcolato ai sensi del quarto comma dell'articolo 52, comma 4, del DPR 131/1986 (testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Per "valore dell'immobile" si intende il prodotto risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale - la rendita catastale è il reddito teorico ricavabile da un immobile nel corso di un anno e costituisce il parametro per l'imposizione immobiliare in relazione, fra l'altro, alla categoria ed al classamento dell'immobile stesso - per i coefficienti di rivalutazione stabiliti dalla legge (la rivalutazione della rendita è disciplinata dall'art. 3, commi 48 e 51 della Legge 23/12/1996 N. 662).

Pertanto, a titolo esemplificativo, se il valore dell'immobile dato in locazione è pari a 120.000,00 Euro (10% del valore dell'immobile = 12.000,00 Euro), il canone non è soggetto ad accertamento se il suo importo è stabilito in misura pari ad almeno 1.000 Euro mensili, ovvero 12.000 Euro annui.

Con riferimento all'imposte sui redditi: non si procede

all'accertamento qualora i redditi di fabbricati, derivanti da locazione, siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%) - la riduzione forfettaria del 15% è disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86, per effetto di tale disposizione, inoltre, alcune aree del paese godono di riduzioni maggiori - e il 10% del valore dell'immobile.

L'accertamento sopra descritto per le imposte di registro e sui redditi non si applica ai contratti di locazione cosiddetti "3+2" e a quelli con canone concordato (art. 2, comma 3, Legge 431/1998).

La determinazione del valore dell'immobile, ai fini del calcolo del canone fiscale, è così determinato:

Valore Catastale (rendita)	Rivalutazione (art. 3, c. 48 e 51, L. 662/96) - 5% per i fabbricati - 25% per i redditi dominicali dei terreni	Coefficiente moltiplicativo (art. 52 DPR 131/86): 75 per terreni, 34 per C1 ed E, 50 per A10 e D, 100 per A, B e C
----------------------------	--	--

Per quanto attiene l'imposta di registro, l'importo ottenuto in base al precedente conteggio deve essere ulteriormente rivalutato del 10% (art. 2, comma 63 della Legge 350/2003 della finanziaria per l'anno 2004), ovvero, del 20% in relazione agli immobili diversi da quelli qualificabili quali "prima casa" (Legge 30/07/2004, N. 191, di conversione del D.L. 12/07/2004 N. 168 (art. 1 bis, c.7)).

Il metodo di conteggio dei limiti sotto i quali il canone di locazione annuo è immediatamente accertabile in base alle disposizioni citate può, pertanto, essere di seguito riassunto con un esempio numerico:

	Imposta di registro		Imposta sui redditi	
Rendita catastale				
Coefficiente di rivalutazione art. 52, c. 4, D.P.R. 131/86	X 100		X 100	
Coefficiente rivalutazione art. 3, c. 48 o 51, L. 662/96	+ 5%		+ 5%	
Moltiplicatori art. 2, c. 63, L. 350/2003 o D.L. 168/2004	+ 20%			
Valore dell'immobile				
10% del valore dell'immobile				
Canone di locazione annuo minimo*				

(*) Imposte sui redditi: il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione annuo dovrà essere pari all'85% dello stesso, in virtù della riduzione forfetaria del 15% disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86.

Nel caso in esame, quindi, il "canone fiscale" della massa immobiliare costituente **10 LOTTI**, è pari a: Rendita Catastale rivalutata del 5%; determinazione del valore catastale, ossia, rendita catastale rivalutata x il coefficiente moltiplicativo (art. 52 DPR 131/86), e quindi valore di raffronto, ovvero, risultato dell'operazione per il 10% (tranne per i due terreni, per come vedremo).

Di seguito il calcolo per la massa immobiliare in esame:

ASTE
GIUDIZIARIE®✓ **LOTTO 1 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123,****sub. 30, categoria C/3**

Rendita catastale → € 126,22 (vedi allegato D).

Rivalutazione Rendita catastale → € 126,22 x 1,05 = € 132,53;

Determinazione del valore catastale → € 132,53 x 100 x 1,20 = €

15.903,60;

Valore di Raffronto → € 15.903,60 x 10% = € 1.590,36;

Canone mensile → € 1.590,36/12 = € **132,53.**✓ **LOTTO 2 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123,****sub. 26, categoria A/10**

Rendita catastale → € 604,25 (vedi allegato D).

Rivalutazione Rendita catastale → € 604,25 x 1,05 = € 634,46;

Determinazione del valore catastale → € 634,46 x 50 x 1,20 = €

38.067,60;

Valore di Raffronto → € 38.067,60 x 10% = € 3.806,76;

Canone mensile → € 3.806,76/12 = € **317,23.**✓ **LOTTO 3 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123,****sub. 27, categoria A/10**

Rendita catastale → € 604,25 (vedi allegato D).

Rivalutazione Rendita catastale → € 604,25 x 1,05 = € 634,46;

Determinazione del valore catastale → € 634,46 x 50 x 1,20 = €

38.067,60;

Valore di Raffronto → € 38.067,60 x 10% = € 3.806,76;

Canone mensile → € 3.806,76/12 = € **317,23.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ **LOTTO 4 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123,**
sub. 28, categoria A/10

Rendita catastale → € 725,11 (vedi allegato D).

Rivalutazione Rendita catastale → € 725,11 x 1,05 = € 761,36;

Determinazione del valore catastale → € 761,36 x 50 x 1,20 = €
45.681,00;

Valore di Raffronto → € 45.681,00 x 10% = € 4.568,10;

Canone mensile → € 4.568,10/12 = € **380,67.**

✓ **LOTTO 5 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123,**
sub. 29, categoria A/10

Rendita catastale → € 725,11 (vedi allegato D).

Rivalutazione Rendita catastale → € 725,11 x 1,05 = € 761,36;

Determinazione del valore catastale → € 761,36 x 50 x 1,20 = €
45.681,00;

Valore di Raffronto → € 45.681,00 x 10% = € 4.568,10;

Canone mensile → € 4.568,10/12 = € **380,67.**

✓ **LOTTO 6 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123,**
sub. 24, categoria C/2

Rendita catastale → € 75,87 (vedi allegato D).

Rivalutazione Rendita catastale → € 75,87 x 1,05 = € 79,66;

Determinazione del valore catastale → € 79,66 x 100 x 1,20 = €
9.559,20;

Valore di Raffronto → € 9.559,20 x 10% = € 955,92;

Canone mensile → € 955,92/12 = € **79,66.**

ASTE
GIUDIZIARIE®✓ **LOTTO 7 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123,****sub. 25, categoria C/2**

Rendita catastale → € 75,87 (vedi allegato D).

Rivalutazione Rendita catastale → € 75,87 x 1,05 = € 79,66;

Determinazione del valore catastale → € 79,66 x 100 x 1,20 = €
9.559,20;

Valore di Raffronto → € 9.559,20 x 10% = € 955,92;

Canone mensile → € 955,92/12 = € 79,66.

✓ **LOTTO 8 – Capaccio Paestum, Foglio 54, particella****598, sub. 9, categoria C/6**

Rendita catastale → € 181,46 (vedi allegato D).

Rivalutazione Rendita catastale → € 181,46 x 1,05 = € 190,53;

Determinazione del valore catastale → € 190,53 x 100 x 1,20 = €
22.863,60;

Valore di Raffronto → € 22.863,60 x 10% = € 2.286,36;

Canone mensile → € 2.286,36/12 = € 190,53.

✓ **LOTTO 9 – Capaccio Paestum, Foglio 55, particelle:****410-484, terreno**Reddito domenicale complessivo € (2,48 + 2,56) → € 5,04 (vedi
allegato D).

Rivalutazione Reddito domenicale → € 5,04 x 1,75 = € 8,82;

Determinazione del valore catastale → € 8,82 x 75 x 1,20 = € 793,80;

Valore di Raffronto → € 793,80 x 10% = € 79,38;

Canone mensile → € 79,38/12 = € 6,62.

✓ LOTTO 10 – Capaccio Paestum, Foglio 54, particelle:**1172-1173-1176-1177, terreno**

Reddito dominicale complessivo € (5,54 + 140,51 + 0,02 + 0,40) →

€ 146,47 (vedi allegato D).

Rivalutazione Reddito dominicale → € 146,47 x 1,75 = € 256,32;

Determinazione del valore catastale → € 256,32 x 75 x 1,20 = € 23.068,80;

Valore di Raffronto → € 23.068,80 x 10% = € 2.306,88;

Canone mensile → € 2.306,88/12 = € **192,24.**

Secondo il "Sole 24 Ore", l'Agenzia delle Entrate, finora, non ha attuato massicce azioni finalizzate all'accertamento del reddito dei fabbricati locati utilizzando le indicazioni di calcolo fornite dall'articolo 41-ter del DPR N. 600 del 1973.

La scelta dell'Agenzia delle Entrate, secondo il quotidiano, è da ricercarsi nel fatto che, in generale, il 10% del valore catastale, considerato come importo minimo su cui versare le imposte dirette e indirette, appare eccessivo rispetto agli affitti reali, per cui il contribuente corretto, che dichiara il canone reale, potrebbe vedersi costretto ad aprire il contenzioso.

Nel caso in cui dovesse modificarsi l'orientamento dell'Agenzia, i contribuenti che si trovassero con canoni effettivamente minori, per contestare l'accertamento potrebbero riferirsi alle stime elaborate dall'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il cui uso, tra l'altro, è obbligatorio ai fini dei controlli.

Quindi, in sostanza, per determinare il più probabile canone di affitto dei beni in questione, bisogna fare affidamento ai "valori di locazione" forniti dall'agenzia del territorio.

Nell'area in cui trovano collocazione i cespiti distinti ai **LOTTI 1 → 7**, in particolare, non sono stati reperiti dei riscontri per tipologie affini al bene in causa, e pertanto, si è ritenuto di estendere la ricerca in zone prossime quella in esame, che avessero le stesse caratteristiche.

La scelta del parametro OMI di riferimento, è ricaduta nella vicina area di confine, ma in territorio di Eboli, in particolare quella in prossimità della SS18, distante solo 9 Km dal fabbricato interessato, individuata nella zona "E3 - Suburbana/LOCALITA' CIOFFI-C. DA PAPALEONE NORD E SUD -FRAZIONE S. CECILIA - V. LE EBURUM- V. TALETE", micro zona catastale n. 0 (vedi allegato I).

Nell'area suddetta, e per le categorie afferenti i cespiti in esame, sono annoverati i seguenti valori di locazione:

- **Negozi (già laboratori artigianali) → MIN: 3,60 - MAX: 5,30 €/mq (superficie lorda);**
- **Uffici → MIN: 3,30 - MAX: 4,70 €/mq (superficie lorda);**
- **Box → MIN: 2,30 - MAX: 3,00 €/mq (superficie lorda) vedi allegato I).**

Per quanto concerne il **LOTTO 8**, invece, è stato possibile estrapolare dal portale telematico dell'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i valori di locazione, per la

zona investigata.

Infatti, l'area in cui è collocato il fabbricato ospitante il cespite esecutato, in Capaccio Paestum, ricade nella zona "E3 - Suburbana/ Suburbana/FASCIA COSTIERA - LICINELLA - LAURA - PAESTUM - V. F. SELE - V. VAROLATO GORMOLA - V. F. GREGORIO - V. POSEDONIA - V. CALLIMACO - V. NETTUNO - V.T.DI PAESTUM", micro zona catastale n. 0, per la categoria **box**, offre dei valori di locazione variabili tra un minimo di 2,30 ed un massimo di 3,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato I).**

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione degli immobili e delle parti comuni, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, ritiene che i valori unitari che paiono più appropriati per la determinazione del canone di locazione per i beni pignorati, sono i seguenti:

- Negozi → **3,60 €/mq x mese (superficie lorda);**
- Uffici → **3,30 €/mq x mese (superficie lorda);**
- Box (lotti 6 e 7) → **2,30 €/mq x mese (superficie lorda);**
- Box (lotto 8) → **2,30 €/mq x mese (superficie lorda);**

ossia i valori minimi indicati dalla Banca Dati (superficie lorda) **(vedi allegato I).**

In conclusione, quindi, il canone d'affitto più probabile per i

LOTTE in esame, è pari a:

LOTTO 1 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123, sub. 30

mq 222,62 (la misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al quesito N.

14): **mq 222,62 x 3,60 €/mq x mese = € 801,43 mensili.**

LOTTO 2 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123, sub. 26

mq 62,85 (la misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al quesito N.

14): **mq 62,85 x 3,30 €/mq x mese = € 207,40 mensili.**

LOTTO 3 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123, sub. 27

mq 64,87 (la misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al quesito N.

14): **mq 64,87 x 3,30 €/mq x mese = € 214,07 mensili.**

LOTTO 4 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123, sub. 28

mq 69,20 (la misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al quesito N.

14): **mq 69,20 x 3,30 €/mq x mese = € 228,36 mensili.**

LOTTO 5 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123, sub. 29

mq 66,32 (la misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al quesito N.

14): **mq 66,32 x 3,30 €/mq x mese = € 218,85 mensili.**

LOTTO 6 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123, sub. 24

mq 77,54 (la misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al quesito N. 14):

mq 77,54 x 2,30 €/mq x mese = € 178,34 mensili.

LOTTO 7 – Capaccio Paestum, Foglio 13, particella 123, sub. 25

mq 73,99 (la misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al quesito N. 14):

mq 73,99 x 2,30 €/mq x mese = € 170,17 mensili.

LOTTO 8 – Capaccio Paestum, Foglio 54, particella 598, sub. 9

e 584

mq 419,22 (la misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al quesito N. 14):

mq 419,22 x 2,30 €/mq x mese = € 964,20 mensili.

Per il **LOTTO 9**, ossia il terreno ad uso parcheggio censito al catasto terreni di Capaccio Paestum, foglio di mappa N. 55, particelle 410 e 484, della superficie complessiva di 2.400,00 mq, collocato su via Del Tuffatore, traversa della Strada Provinciale SP276, località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA), ed interamente ammantato da un pavimento in cemento, lo scrivente ha ritenuto necessario tener conto delle migliori apportate al medesimo, stimandolo come una superficie destinata a parcheggio.

Dalla molteplici richieste effettuate dal sottoscritto, nel dettaglio, è emerso che: *“il rapporto tra posto scoperto e box è di uno a 3, ovvero il posto auto scoperto vale 1/3 del box”*; pertanto, tenendo conto che l’area in cui è collocato il bene in esame ricade in zona “E3” del Comune di Capaccio Paestum, corrispondente con

quella già menzionata per il Lotto 8 dove, per la categoria **box**, offre dei valori di locazione variabili tra un minimo di 2,30 ed un massimo di 3,00 €/mq (superficie lorda), il valore di locazione più probabile da attribuire al fondo esecutato è pari ad **1,00 €/mq x mese (superficie lorda)**, ossia un terzo del valore MAX tra quelli indicati dalla Banca Dati **(vedi allegato I)**.

In conclusione, quindi, il canone d'affitto più probabile per il LOTTO in esame, è pari a:

LOTTO 9 – Capaccio Paestum, Foglio 55, particelle 410 e 484

mq 2.440,00 (la misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al quesito N. 14): **mq 2.440,00 x 1,00 €/mq x anno = € 203,33 mensili.**

Relativamente al terreno distinto al Foglio 54, Particelle 1172, 1173, 1176, 1177, ed individuato al **LOTTO 10**, il sottoscritto avviava una ricerca dettagliata presso svariate fonti immobiliari, allo scopo di reperire quanto più prezzi utili inerenti l'affitto per terreni simili.

Come noto per i terreni agricoli, la Corte Costituzionale, con sentenza N. 318/2002, ha dichiarato l'illegittimità degli articoli 9 e 62 della Legge 3 maggio 1982, N. 203 (Norme sui contratti agrari), nella parte in cui prevedono per i fondi agrari un meccanismo di determinazione del canone di equo affitto ancora basato sul reddito dominicale risultante dal catasto terreni del 1939, rivalutato in base a meri coefficienti di moltiplicazione.

Prosaicamente la sentenza del 5 luglio 2002, N. 318 della Corte Costituzionale ha stabilito che: "sono costituzionalmente illegittimi gli art. 9 e 62 l. 3 maggio 1982 n. 203, perché il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto, basato sui redditi dominicali risultanti dal catasto del 1939, è ormai privo di qualsiasi razionale giustificazione, dal momento che esistono dati catastali più recenti e attendibili e che, comunque, quel catasto, a distanza di oltre sessant'anni dal suo impianto, ha perso qualsiasi idoneità a rappresentare le effettive caratteristiche dei terreni, cosicché non può essere posto a base di una disciplina dei contratti agrari rispettosa della garanzia costituzionale della proprietà terriera privata e tale da perseguire la finalità della instaurazione di equi rapporti sociali, imposta dall'art. 44 della Costituzione".

All'esito di tale pronunciamento si è determinato, quindi, un vuoto legislativo con conseguente impossibilità di identificare parametri legali nella determinazione del canone di affitto del fondo rustico.

Il mancato intervento del legislatore sul punto ha rilasciato alla giurisprudenza anche di legittimità e alla prassi operativa il compito di stabilire i criteri applicativi.

Sotto il primo profilo è opportuno richiamare un pronunciamento risalente al mese di aprile 2011, con il quale, la VI^a Sezione della Corte di Cassazione, ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della

Corte Costituzionale 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 L. 203/1982 e dalle norme da questo richiamate, sia, ai fini della quantificazione del canone stesso, i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, a norma del R.D.L. 589/1939 il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla sentenza 318/2002.

Nella prassi corrente si può registrare la tendenza ormai consolidata di procedere alla stipulazione del contratto ai sensi dell'art. 45 della citata L. 203/1982, e quindi, con l'assistenza delle organizzazioni di categoria al fine di rendere giuridicamente improponibile eventuali successive contestazioni tra le parti.

Sull'intero territorio nazionale, l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria) effettua fin dagli anni cinquanta un'indagine annuale sul mercato fondiario, i cui principali risultati vengono pubblicati sull'annuario dell'agricoltura italiana.

L'indagine consente di fornire una sintesi dettagliata dell'andamento generale del mercato fondiario attraverso l'elaborazione di prezzi medi della terra e indici su base regionale.

I valori così ottenuti sono da considerarsi indicativi dell'evoluzione in atto nel mercato fondiario.

Nel 1994 si è proceduto ad una revisione del sistema di

rilevazione che, tra l'altro, ha consentito di creare una Banca Dati Territoriale dei valori fondiari a partire dal 1992.

Nel 1997 è stato pubblicato un volume dal titolo "Il mercato fondiario in Italia" realizzata dall'INEA con il contributo finanziario del Ministero per le Politiche Agricole, che analizza sotto diversi aspetti le principali caratteristiche del mercato fondiario in Italia.

La ricerca ha preso avvio dalla revisione della metodologia di rilevazione dei valori fondiari e dei canoni d'affitto e ha consentito di approfondire alcuni temi specifici ad essa connessi.

L'indagine consente di identificare, oltre ai valori fondiari medi riportati nella banca dati dei valori fondiari, i prezzi per alcuni tipi di fondi rustici, espressi in termini di valori minimi e massimi registrabili durante l'anno di indagine nel mercato locale.

Ciò porta ad evidenziare ulteriormente il grado di variabilità a cui sono soggetti i valori fondiari anche nel caso di specifiche categorie e ambiti territoriali.

I valori forniti da I.N.E.A. si riferiscono a terreni e/o intere aziende per i quali è stata registrata una significativa attività di compravendita o di affitto.

Quindi, le tipologie di terreni marginali sono meno rappresentate, in quanto normalmente sono oggetto di attività di transazione molto modeste.

Nel caso del **Lotto 10**, si tratta di determinare il canone di affitto di un appezzamento di terreno sito in agro del Comune di

ASTE
GIUDIZIARIE®

Capaccio Paestum.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ultima pubblicazione disponibile a cura dell'INEA è riferita all'anno 2012.

Le quotazioni riportate, per la Regione Campania, quale coltura prossima a quella in esame, sono da intendersi:

a) Contratti in Contratti in deroga per seminativo irriguo nella Piana del Sele (SA) con valori per ettaro variabili da € 1.600,00 a € 2.700,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore che sembra meglio comprendere le qualità del suolo pignorato è pari, pertanto, a 800,00 €/ha, ossia il valore decurtato del 50% di quello minimo previsto dall'Ente, in considerazione di parte dell'improduttività del fondo, e dell'esclusivo utilizzo agricolo del medesimo, seppur identificato urbanisticamente con altre categorie.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Quindi, utilizzando tale valore di riferimento, otteniamo:

LOTTO 10 – Capaccio Paestum, Foglio 54, Particelle 1172, 1173,

1176, 1177

mq 25.000,00 (la misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750 – vedi risposta al quesito N.

14): **ha 2,500 x 800,00 €/ha x anno = € 166,66 mensili.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Valutando il valore medio e arrotondato tra quelli determinati con i due metodi, in definitiva, il canone di locazione relativo alla massa immobiliare esecutata, che va a comporre i **10 LOTTI** di vendita, è pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE**LOTTO 1** – Foglio 13, particella 123, sub. 30 =**€ 500,00 mensili anticipati;****LOTTO 2** – Foglio 13, particella 123, sub. 26 =**€ 200,00 mensili anticipati;****LOTTO 3** – Foglio 13, particella 123, sub. 27 =**€ 210,00 mensili anticipati;****LOTTO 4** – Foglio 13, particella 123, sub. 28 =**€ 230,00 mensili anticipati;****LOTTO 5** – Foglio 13, particella 123, sub. 29 =**€ 220,00 mensili anticipati;****LOTTO 6** – Foglio 13, particella 123, sub. 24 =**€ 150,00 mensili anticipati;****LOTTO 7** – Foglio 13, particella 123, sub. 25 =**€ 150,00 mensili anticipati;****LOTTO 8** – Foglio 54, particella 598, sub. 9 e 584 mese =**€ 500,00 mensili.****LOTTO 9** – Foglio 55, particelle 410 e 484 =**€ 150,00 mensili anticipati;****LOTTO 10** – Foglio 54, Particelle 1172, 1173, 1176, 1177 =**€ 170,00 mensili anticipati.****QUESITO N. 9**

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

Durante lo studio preliminare degli incartamenti a disposizione

del sottoscritto, oltre alle consuete richieste presso enti specifici, ricorreva ad un'apposita ispezione presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Salerno, al fine di estrarre copia della visura camerale afferente la ditta eseguita.

Nel particolare, dal documento reiterato dal portale telematico dell'ente, si aveva modo di appurare ed assodare che la società pignorata, ossia la

I, iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Salerno con N. REA

in persona dell'amministratore unico, sig.

era, per l'appunto, una società di capitali.

Nel caso specifico, pertanto, relazionare in merito al regime patrimoniale della persona giuridica pignorata risulta essere irrilevante; come noto, infatti, trattandosi di una "S.R.L.", che appartiene alla categoria delle società di capitali, come tale risponde, in caso di insolvenza delle obbligazioni sociali, soltanto con il proprio patrimonio (art. 2462 c.c.) **(vedi allegato D).**



QUESITO N. 10

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

Così come più volte ribadito nei quesiti precedenti, la

procedura esecutiva in oggetto, identificata al N. 4/2017, si esplica contro la società "

Imprese della Provincia di Salerno con N. REA , C.F. e
i, società esecutata per la quota pari al totale.

Poiché la massa immobiliare esecutata comprendeva un numero elevato di beni che, tra l'altro, risultano collocati in diverse zone del territorio di Capaccio - Paestum (SA), si è provveduto a formare 10 lotti di vendita.

I Lotti identificati dal N. 1 al N. 7, nel particolare, sono tutti collocati all'interno di un edificio multipiano, la cui edificazione risale alla prima metà degli anni settanta, e constano in un locale artigianale (in parte amministrativo) al piano terra, quattro cespiti a destinazione A/10 - "uffici e studi privati", al piano primo, e due unità al sottotetto.

Lo stato di manutenzione è accettabile per quanto riguarda l'immobile al piano terra, mentre i piani primo e secondo, oggetto di interventi di manutenzione ordinaria al momento del sopralluogo, presentano uno stato di conservazione mediocre.

Relazionare in merito ad eventuali spese condominiali scadute o da saldare, nonché, sull'esistenza di un regolamento, risulta del tutto irrilevante, in quanto si tratta di un edificio che, seppur ospiti diverse unità immobiliari, le stesse sono nella piena disponibilità della ditta esecutata.

La manutenzione e conservazione degli ambienti interni ed esterni, quindi, limitatamente all'area di pertinenza dell'edificio, sono di spettanza dei conduttori.

A tal proposito, occorre ribadire che i **Lotti N. 1 - 7**, hanno facoltà di usufruire dello spazio di pertinenza, nonché d'accesso agli immobili, distinti al catasto fabbricati del Comune di Capaccio Paestum, **foglio 13, particella 87, sub. 27**, categoria "area urbana", consistenza 86 mq, **sub. 28**, categoria "area urbana", consistenza 138 mq, **sub. 29**, categoria "area urbana", consistenza 125 mq, **sub. 30**, categoria "area urbana", consistenza 53 mq, **sub. 31**, categoria "area urbana", consistenza 4 mq, **sub. 32**, categoria "area urbana", consistenza 24 mq **(vedi allegato D)**.

Così per come affermato al quesito 4, l'area sarà suddivisa per la quota di 1/7 ciascuno, in modo tale che tutti i possibili proprietari sub-asta, possano godere del diritto d'accesso.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, ossia il Piano Regolatore Comunale - PRG del Comune di Capaccio Paestum, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 13/01/1992 adottato con delibera del 13/01/1992, l'area in cui ricade l'edificio ospitante i cespiti pignorati è classificata come "Zone omogenea D1.1 - Industriali - Artigianali escluse dal piano urbanistico preventivo, ovvero di completamento" **(vedi allegato A)**.

Il **lotto 8** è costituito da un ampio locale autorimessa e dal viale

privato pertinenziale di servizio allo stesso.

Il vano è allocato al piano seminterrato di un edificio multipiano, prospettante via Giove, al civico N. 6, traversa della Strada Provinciale Molino di Mare, località Santa Venere nel territorio Capaccio-Paestum (SA), dalla quale si dipana, per l'appunto, il viale privato che permette la fruizione del piano seminterrato.

Innanzitutto è il caso di precisare che il fabbricato "non è inserito in mappa", pertanto le sovrapposizioni con il catastale, effettuate dal sottoscritto, possono risultare in parte lacunose (**vedi allegato F**).

Altra problematica, riguarda la planimetria catastale del cespite, che non compare in catasto; sia per la prima problematica che per la seconda, il sottoscritto ha avanzato richiesta all'agenzia delle entrate per il riallineamento dei beni, non solo ma ha anche eseguito le ricerche cartacee ed ha acquisito la planimetria catastale agli atti che verrà allegata alla presente e che sarà resa fruibile anche mediante la richiesta informatica.

Come già ampiamente anticipato, l'aspetto più singolare, caratteristico e problematico del locale consta nella zona Sud (affiancato sulla sinistra all'ingresso) che è stato ampliato abusivamente.

Praticamente l'area compresa tra la rampa esterna ed il muro perimetrale dell'originario magazzino è stato ampliato invadendo la proprietà limitrofa.

A scanso di equivoci si chiarisce che tale porzione di livello non può essere parte compresa nel pignoramento, in quanto, per come detto, è stato ampliato su porzione di suolo afferente ad altri e diversi soggetti.

Non solo, ma tale porzione di stabile è collegato, mediante una scala a chiocciola alla porzione sovrastante, che per come detto è stata realizzata con struttura portante in legno, chiusure perimetrali in muratura, finestre e copertura con struttura portante in legno lamellare.

Tale locale, abusivo ed illegittimo, è posto al servizio dell'abitazione al piano terra che tramite la scala a chiocciola utilizza anche il sottostante locale al piano seminterrato.

L'aggiudicatario sub-asta, quindi, come prima operazione dovrà provvedere a murare, a filo della muratura esistente, il varco che mette in comunicazione il locale pignorato con la porzione abusiva, secondo lo schema grafico riportato sull'allegato dal sottoscritto alla presente **(vedi allegato B)**.

Il locale, infine, seppure porzione di un fabbricato a maggiore consulenza ha una sua autonoma gestione e di fatto non entra a far parte della gestione del condominio; d'altra parte la gestione degli spazi comuni è familiare in quanto gli occupanti del fabbricato sovrastante sono i famigli del signo

Il **Lotto 9**, è formato dal suolo collocato su via Del Tuffatore, traversa della Strada Provinciale S.P. N. 276, località Santa Venere

nel territorio Capaccio-Paestum (SA), della superficie catastale di 2.440 mq; trattasi di due porzioni di terreno, unite e collegate senza soluzione di continuità, avente accesso dal lato prospiciente la traversa a via Del Tuffatore.

Come esposto nel quesito 4, l'intero suolo pignorato è ammantato da un pavimento in cemento che si estende, senza soluzione di continuità, alle particelle attigue 1108 e 1109 collocate sul lato Sud-Ovest della proprietà pignorata di proprietà del signor

ossia l'amministratore unico della società

- 84123, numero R

(vedi

allegato D).

In sostanza l'intero piazzale, in passato, è stato inteso come unico senza distinzione tra la porzione di proprietà individuale e quella afferente alla società pignorata.

Dal punto di vista urbanistico e secondo il Piano Regolatore Comunale - PRG, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 13/01/1992 adottato con delibera del 13/01/1992, vigente nel territorio di Capaccio Paestum, l'area in esame è individuata come "Zone E3 - di interesse ambientale rilevante" (vedi allegato H).

Dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto, in data 14/04/2017 e fornito dall'Ufficio

Tecnico del Comune di Capaccio Paestum (SA), in data 05/05/2016, prot. N. 150, si aveva modo di evincere che l'area è destinata alla seguente tipologia urbanistica: Zona Omogenea "E3 Di interesse ambientale rilevante" (vedi allegato D).

Nello specifico, si appurava che: *"Dette zone sono identificate ai fini della tutela ambientale delle zone A di interesse archeologico e di interesse storico-artistico nonché della protezione idro-geomorfologica del suolo. Esse comprendono di norma, salva precisa identificazione nelle tavole di P.R.G.: le aree di collina e di montagna con pendenza superiore al 20%, aree che in sede di ricerca geologica sono risultate instabili, boschi, aree variamente alberate, pinete ed eucalipti, la pineta litoranea, macchie e dune, aree di rispetto fluviale, aree di rispetto paesistico, aree di rispetto archeologico. Gli edifici esistenti all'interno di tali zone s'intendono ammissibili, con esclusione degli edifici abusivi e salva eventuale regolamentazione regionale in proposito; gli edifici ritenuti ammissibili, qualificabili come casa di civile abitazione, fabbricato o annesso rurale, possono essere assoggettati una tantum ad ampliamento delle superfici utili sempre che l'incremento di volume sia non superiore al 10%, nel qual caso le altezze dei fabbricati debbono rimanere immutate. Gli altri possono essere assoggettati soltanto a manutenzione ordinaria e straordinaria. Restano salve in ogni caso le norme già dettate per la zona E3 sovra collinare oltre la quota di m.500 s.l.m., al di là di dette norme valgono le seguenti. Nelle zone E3 oltre la quota di 500 m. s.l.m. si ammettono piccole costruzioni per l'uso dell'ente forestale ai fini della gestione del patrimonio forestale. Non sono ammesse, per il resto, nuove costruzioni di alcun tipo. Nella pineta litoranea è vietato eseguire qualsiasi lavoro che alteri lo stato attuale del terreno e della sovrastante vegetazione: sono obbligatori quei lavori che necessitano per la conservazione di tale stato ed il ripristino dei danni provocati da interventi naturali o artificiali o conseguenti a degrado da inquinamento o da alterazione ecologica. Sono ammesse le opere di adeguamento igienico e funzionale dei campeggi e villaggi turistici inclusi nella pineta secondo le modalità dettate dall'art.28 delle presenti N.A.*

La zona E3 contermina alla città antica di Paestum, intorno alle mura ma anche oltre la fascia di rispetto di cui alla legge n.220, 5.3.1957 e, insieme ad essa, le altre zone E3 interessate dalla presenza di zone A di interesse archeologico delineeranno l'ambito territoriale suscettibile di essere organizzato e gestito nella forma del "parco archeologico". Le zone soggette a degrado ambientale a causa di operazioni incompatibili con i caratteri naturalistici e storici dell'ambiente e, in particolare, le zone sottoposte a escavazione, devono essere assoggettate a ripristino ambientale" **(vedi allegato H).**

Il **Lotto 10**, consta in un terreno agricolo, in agro di Capaccio Paestum, località "Linora", zona meridionale del territorio del Comune campano.

L'accesso è collocato nel versante settentrionale, ed avvicinabile dalla strada comunale nomata "Via Molino di Mare".

L'intera proprietà, nel particolare, risulta delimitata da una recinzione metallica ancorata a paletti in legno che presentano un livello conservativo assai precario.

Dal punto di vista urbanistico e secondo il Piano Regolatore Comunale - PRG, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 2 del 13/01/1992 adottato con delibera del 13/01/1992, vigente nel territorio di Capaccio Paestum, l'area in esame è destinata alla seguente tipologia urbanistica: Particelle n. 1176 e 1177: "Strada"; Particelle n. 1172 e 1173: Zona Omogenea "F4 - Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico" **(vedi allegato H).**

Dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto, in data 14/04/2017, e fornito dall'Ufficio

Tecnico del Comune di Capaccio Paestum (SA), in data 05/05/2016, prot. N. 150, si aveva modo di evincere che relativamente alla zona Omogenea "F4 - Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico": "Art. 30 - Zone F destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale: Le zone di cui al titolo si suddividono nelle seguenti categorie: F1. Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo ed altre attrezzature culturali; F2. Attrezzature sanitarie ed ospedaliere; F3. Parchi pubblici urbani e territoriali; F4. Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico; F5. Arenili Le categorie F1, F2 ed F3 sono assimilate alle zone omogenee F come dal D.M. n.1.444 del 2.4.1969. Modalità di intervento Nelle zone F1, F2 ed F5 l'intervento si attua mediante concessione edilizia. Nelle zone F3 ed F4 si attua mediante piano urbanistico preventivo. Destinazioni ammesse Le destinazioni ammesse nelle zone F1, F2 ed F3 sono quelle di cui al D.M. n.1444, 2.4.1968, oltre alle attrezzature culturali nelle zone F1 ed alle case di cura private nelle zone F2. Le destinazioni ammesse nella zona F4 sono le seguenti: impianti sportivi e ricreativi, servizi funzionali, attrezzature ricettive di supporto, attrezzature congressuali. Le destinazioni ammesse nella zona F5 sono quelle funzionali alla balneazione, quali cabine, piccoli depositi per attrezzature balneari oltre ai seguenti servizi: - bar ristoranti di dimensione coperta complessiva non superiore a mq. 100; - rivendita tabacchi e giornali; - pronto soccorso; - ufficio informazioni; - centri direzionali spiaggia; - servizi igienici; - servizio di soccorso. Indici, parametri, prescrizioni particolari F1. Il rapporto di copertura in queste zone non deve essere superiore ad un terzo. Le altre modalità di edificazione sono quelle fissate dalla legge n.412, 5.8.1975 e dal D.M. 18.12.1975. F2. Il rapporto di copertura in queste zone non deve essere superiore ad un sesto. Le altre modalità di edificazione sono quelle fissate dal C.G.D. 20.7.1939, dalla circolare M.LL.PP. n.13011 del 22.11.1974 e dal D.M. 5.8.1977 (case di cura private). F3. Il rapporto di copertura in queste zone relativo all'eventuale previsione di attrezzature di servizio non deve essere superiore ad 1/20. Nelle zone F3 di pineta si ammettono soltanto piccole attrezzature a terra, con esclusione di campi di gioco regolamentari, compatibili con i caratteri della pineta; non si

possono operare tagli di alberi e di sottobosco se non ai fini della riproduzione e della conservazione della vegetazione. F4. Valgono le norme di cui sopra (F3). Le attrezzature extra sportive ammesse in questa zona (ricreative, congressuali, ricettive di supporto) sono ammesse, restando fisso il rapporto di copertura complessivo di 1/20, nella misura di me. 0,08/mq, inteso come indice territoriale da calcolare cioè sull'intera zona F4; gli altri parametri di edificazione si desumono dalle zone B1. F5. L'arenile deve fare oggetto di apposito piano particolareggiato e di relativa normativa, che sanciscano i caratteri degli insediamenti ammissibili, che prescrivano la dovuta integrazione dei servizi mancanti, che assicurino una equa distribuzione delle concessioni, che assicurino spazio da destinare agli insediamenti ricettivi e spazi di spiaggia libera con relativi servizi, ecc. Detti piani particolareggiati, oltre che a disciplinare le concessioni e stabilire la natura e la localizzazione dei servizi pubblici e privati di uso pubblico, devono definire la tipologia degli stabilimenti balneari e annessi e le loro caratteristiche costruttive. In assenza di piano particolareggiato, i parametri di edificazione sono i seguenti: (If) - mc. 0,5/mq. max; (Sc/Sf) = 1/10 max; (H) = ra. 2,70 max; (De) = m. 5,00 (come confine demaniale o come distacco dal confine di altre zone confinanti); (De) = m. 6,00 min. In presenza di piano particolareggiato, detti parametri potranno variare con esclusione di If e Dc; le attrezzature relative alle attività ammesse in questa zona debbono essere concentrate di norma con la frequenza di non più di un nucleo ogni 300 metri lineari, comprendendo gli insediamenti già esistenti ed a seguito del parere dell'autorità forestale. Entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti N.A. gli insediamenti esistenti si dovranno adeguare previsioni delle N.A. stesse pena concessione comunale" **(vedi allegato H).**



QUESITO N. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizione 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

Allo scopo di rispondere in maniera esaustiva al quesito

avanzato, lo scrivente dapprima studiava i fascicoli di causa ed

analizzava dettagliatamente la certificazione notarile agli atti, a firma del dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrenica del 07/03/2017, e successivamente faceva appello all'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), a partire dal 14/04/2017, al fine di coprire il ventennio e ricomporre la cronistoria "ipotecaria" della massa immobiliare pignorata **(vedi allegato E)**.

L'indagine, nel particolare, condotta presso l'Agenzia delle Entrate è stata indirizzata sia nei confronti della ditta esecutata, sulla base dei dati anagrafici della stessa e sia nei confronti della massa immobiliare pignorata, sulla scorta degli estremi catastali dei medesimi **(vedi allegato E)**.

Inoltre, in occasione del sopralluogo, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.

I risultati ottenuti sono stati i seguenti:

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 88 del 06/07/2004, R.G. N. 28447, R.P. N. 21464, derivante da Atto Notarile Pubblico del 24/06/1994, Rep. N. 72805/29730, a rogito del Notaio Cammarano Pasquale con sede a Salerno (SA), relativamente alle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 54, P.Illa 598, Sub. 9, Natura C6 – "Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse", Consistenza 366 mq, Via Molino di Mare, Piano S1;
- 2) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.Illa 584, Natura T – "Terreno", Consistenza 1 are 94 centiare, Via Molino di Mare;
- 3) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 29, P.Illa 417, Sub.

1. Natura A2 – "Abitazione di tipo civile", Consistenza 7 vani, Via Laura Piano T-1-S1;

4) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 29, P.lla 417, Sub. 3, Natura C6 – "Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse", Consistenza 16 mq, Via Laura, Piano S1;

5) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 29, P.lla 431, Natura CO – "Corte o Resede", Consistenza 82 centiare, Via Laura;

6) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 29, P.lla 417, Natura CO – "Corte o Resede", Consistenza 5 are 36 centiare, Via Laura;

7) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 42, P.lla 471, Natura CO – "Corte o Resede", Consistenza 10 are 83 centiare, Contrada Patierno;

8) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 42, P.lla 244, Natura T – "Terreno", Consistenza 63 are 40 centiare, Contrada Patierno;

9) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 42, P.lla 470, Natura T – "Terreno", Consistenza 39 are 30 centiare, Contrada Patierno *identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 42, Particella 248/A;

10) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 53, P.lla 427, Sub. 1, Natura A2 – "Abitazione di tipo civile", Consistenza 6.5 vani, Via Mario Napoli, P. T-1-2-S1;

11) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 53, P.lla 383, Sub. 1, Natura A2 – "Abitazione di tipo civile", Consistenza 3.5 vani, Zona Santa Venere;

12) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 53, P.lla 383, Sub. 2, Natura A2 – "Abitazione di tipo civile", Consistenza 3.5 vani, Zona Santa Venere.

A FAVORE di:

1)

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1)

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 40 del 18/11/2005, R.G. N. 55761, R.P. N. 36571, derivante da Atto Notarile Pubblico del 15/11/2005, Rep.

N. 76327/31606, a rogito del Notaio Cammarano Pasquale con sede a Salerno (SA), relativamente alle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 23, Natura A10 - "Uffici e studi privati", Consistenza 10 vani, Via Sabatella SS. 18, Piano T;
- 2) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 2, Natura A2 - "Abitazione di tipo civile", Consistenza 5 vani, Via Sabatella SS. 18, Piano 1;
- 3) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 3, Natura A2 - "Abitazione di tipo civile", Consistenza 5,5 vani, Via Sabatella SS. 18, Piano 1;
- 4) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 24, Natura C2 - "Magazzini e locali di deposito", Consistenza 113 mq, Via Sabatella, Piano 2;
- 5) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 25, Natura C2 - "Magazzini e locali di deposito", Consistenza 113 mq, Via Sabatella, Piano 2;
- 6) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 27, Natura CO - "Corte o Resede";
- 7) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 28, Natura CO - "Corte o Resede";
- 8) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 29, Natura CO - "Corte o Resede";
- 9) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 30, Natura CO - "Corte o Resede";
- 10) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 31, Natura CO - "Corte o Resede";
- 11) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 32, Natura CO - "Corte o Resede".

A FAVORE di:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1)



- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'UNITÀ NEGOZIALE È COSTITUITA DA: == FABBRICATO, COMPOSTO DA UN PIANO TERRA ADIBITO AD UFFICIO, DA DUE APPARTAMENTI IN PRIMO PIANO E DUE LOCALI AL PIANO SOTTOTETTO, CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE ESCLUSIVA, CONFINANTE BENI DELLA SOCIETÀ GESTIONI IMMOBILIARI SRL, CON SEDE IN CAPACCIO, PER DUE LATI, SUL RETRO CON RESIDUA PROPRIETÀ DELLA "SOCIETÀ DI COSTRUZIONI NUOVO SVILUPPO S.R.L. CON SEDE IN CAVA DE' TIRRENI E LATERALMENTE CON STRADA PRIVATA DI CUI APPRESSO. L'ACCESSO PEDONALE E CARRABILE ALL'IMMOBILE TRASFERITO, RESTA ASSICURATO A MEZZO DELLA STRADA PRIVATA, GIÀ ESISTENTE IN LOCO, CHE SI DI PARTE DALLA S.S.18, COSTEGGIA L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO SUL LATO SUD, PER POI PROSEGUIRE VERSO EST E CON PRECISAZIONE CHE DETTO DIRITTO DI PASSAGGIO A CARATTERE REALE, ANDRÀ ESERCITATO SINO ALL'ESTREMO LEMBO EST DEL COMPLESSO SOPRA DESCRITTO.

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Capitale € 700.000,00, Tasso Interesse Annuo 4.464 %, Spese € 700.000,00, Totale € 1.400.000,00, Durata 10 anni, Presentazione N. 42 del 18/11/2005, R.G. N. 55763, R.P. N. 14046, derivante da Atto Notarile Pubblico del 15/11/2005, Rep. N. 76328, a rogito del Notaio Cammarano Pasquale con sede a Salerno (SA), relativamente alle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 23, Natura A10 - "Uffici e studi privati", Consistenza 10 vani, Via Sabatella SS. 18, Piano T;
- 2) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 2, Natura A2 - "Abitazione di tipo civile", Consistenza 5 vani, Via Sabatella SS. 18, Piano 1;
- 3) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 3, Natura A2 - "Abitazione di tipo civile", Consistenza 5.5



vani, Via Sabatella SS. 18, Piano 1;

4) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 24, Natura C2 - "Magazzini e locali di deposito", Consistenza 113 mq, Via Sabatella, Piano 2;

5) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 25, Natura C2 - "Magazzini e locali di deposito", Consistenza 113 mq, Via Sabatella, Piano 2;

6) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 27, Natura CO - "Corte o Resede";

7) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 28, Natura CO - "Corte o Resede";

8) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 29, Natura CO - "Corte o Resede";

9) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 30, Natura CO - "Corte o Resede";

10) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 31, Natura CO - "Corte o Resede";

11) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 32, Natura CO - "Corte o Resede".

A FAVORE di:

1) Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.*

ASTE GIUDIZIARIE® **E CONTRO:**

1) |

ASTE GIUDIZIARIE®

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETÀ',
Per la quota di 1/1.

ASTE GIUDIZIARIE®

Sezione D - Ulteriori informazioni

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. COME RAPPRESENTATA IN ATTO, DI SEGUITO DENOMINATA BANCA MUTUANTE, CONSENTE DI MUTUARE AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1.9.1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) A FIN.GEST. S.R.L. DI SEGUITO DENOMINATA PARTE MUTUATARIA CHE A MEZZO DI SUO COSTITUITO RAPPRESENTANTE ACCETTA COL VINCOLO DELLA SOLIDARIETÀ E DELLA INDIVISIBILITÀ PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO 700.000,00 (EURO SETTECENTO MILA/00) ALL'INTERESSE DEL 4,464% NOMINALE ANNUO, SALVO IL DIVERSO INTERESSE CHE, SUCCESSIVAMENTE, PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO, RISULTERÀ IN DIPENDENZA DI QUANTO DI SEGUITO PATTUITO. LE PARTI CONTRAENTI CONVENGONO, DI APPLICARE ALLA PRESENTE OPERAZIONE UN TASSO DI INTERESSE VARIABILE PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, FERMO RIMANENDO IL TASSO DI INTERESSE SOPRA PREVISTO ALL'ART. 1 PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 10 MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 120 RATE MENSILI, COMPRENSIVE DI CAPITALE E DI INTERESSI DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE E SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. LE PREDETTE RATE MENSILI SONO SOGGETTE A VARIABILITÀ PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO E LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ASSUMERE OGNI MAGGIOR ONERE PER L'EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO CHE LA BANCA MUTUANTE È AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO, DELL'INTERESSE CHE SARÀ DETERMINATO, A PARTIRE DALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO, AGGIUNGENDO AD UNA COMPONENTE FISSA DI 1,90 PUNTI ANNUI UNA COMPONENTE VARIABILE ARROTONDATA ALLO 0,005 PI VICINO, DETERMINATA SU BASE SEMESTRALE DALLA META DEL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DAI SEGUENTI VALORI SECONDO I DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO FINANZIARIO EQUIPOLLENTE E, CONSEGUENTEMENTE INDICIZZATO ALLE VARIAZIONI DEGLI STESSI CON LA PRECISAZIONE CHE AD OGNI SINGOLA RATA SARÀ APPLICATO L'EQUIVALENTE MENSILE, ARROTONDATO AL TERZO DECIMALE DEL TASSO SU BASE SEMESTRALE (NOMINALE ANNUO DIVISO DUE) COME DI SEGUITO DETERMINATO: A) EURIBOR 6 MESI TASSO 360, RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL 1° GENNAIO PER LE RATE SCADENTI: L'ULTIMO GIORNO DEI MESI DI GENNAIO, FEBBRAIO, MARZO, APRILE MAGGIO E GIUGNO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVI. B) EURIBOR 6 MESI TASSO 360, RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL 1° LUGLIO PER LE RATE SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DEL MESE DI LUGLIO, AGOSTO, SETTEMBRE, OTTOBRE, NOVEMBRE E DICEMBRE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVI. QUALORA I DATI CONCERNENTI IL TASSO EURIBOR NON VENISSERO COME SOPRA PUBBLICATI DURANTE L'INTERO PERIODO DI

RILEVAZIONE PREVISTO, SARÀ PRESO A BASE CON LE STESSSE MODALITÀ IL VALORE DELL'EURIBOR A 6 MESI RILEVATO DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE O DALLA PAGINA REUTERS-LIBOR01 PUBBLICATA A CURA DELLA BRITISH BANKERS ASSOCIATION. IL TASSO STESSO VERRÀ A RISULTARE, PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO IN MISURA CORRISPONDENTE A QUELLA DERIVANTE DALLE COMPONENTI INDICATE E VARIERÀ TEMPO PER TEMPO IN FUNZIONE DEL CITATO PARAMETRO. TROVASI ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LETTERA "B", UNA TABELLA NELLA QUALE SONO EVIDENZIATE LE QUOTE DEL CAPITALE STESSO, COMPRESSE NELLE SINGOLE RATE DI AMMORTAMENTO CONVENUTO, DALLA STESSA TABELLA RISULTA ANCHE IL CAPITALE RESIDUO CHE VIENE A DETERMINARSI MESE PER MESE A SEGUITO DELL'AMMORTAMENTO. LE SUDETTE RATE MENSILI COMPRENDERANNO OLTRE ALLA QUOTA DI CAPITALE RISPETTIVAMENTE INDICATO NELLA TABELLA ALLEGATA, GLI INTERESSI AL TASSO DA DETERMINARE SECONDO I CRITERI DI ADEGUAMENTO DELLO STESSO COME SOPRA PREVISTO. L'IMPORTO DI CIASCUNA DELLE DETTE RATE MENSILI RISULTERÀ DALLE QUIETANZE RELATIVE ALLE SINGOLE SCADENZE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DECORRERÀ DALLA DATA INDICATA ALL'ART.2 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO ALL'ATTO SUB A). LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERÀ A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AGLI ARTT. N. 1 E N. 2 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO ALLA DATA E CON LE MODALITÀ IVI PREVISTE CALCOLATI ALLO STESSO TASSO SOPRA PATTUITO. IL COMPENSO, DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA NEL CASO DI ANTICIPATA ESTINZIONE TOTALE O PARZIALE AI SENSI DEL 1° COMMA DELL'ART. 40 DEL T.U. 385/93 VIENE DETERMINATO NELLA MISURA OMNICOMPENSIVA DELL'1% SUL CAPITALE RESTITUITO. AI SENSI DI QUANTO DISPOSTO DALLA DELIBERA 9.2.2000 DEL C.I.C.R. - COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO E IL RISPARMIO, SI PRECISA CHE PER DETERMINARE L'IMPORTO DEL COMPENSO OCCORRE DIVIDERE PER CENTO L'IMPORTO RESTITUITO ANTICIPATAMENTE. RIFERITO ALL'IMPORTO DI EURO 1.000,00, IL COMPENSO È PARI A EURO 10,00. IL SUDETTO COMPENSO NON RICOMPRENDE IL RATEO DI INTERESSI MATURATI NEL PERIODO COMPRESO TRA LA DATA DELL'ULTIMA RATA SCADUTA E PAGATA E LA DATA DEL RIMBORSO; NESSUN ALTRO ONERE SARÀ ADDEBITATO PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA. LA COMMISSIONE PREVISTA ART. 10 PER IL CONTEGGIO DEL DEBITO RESIDUO NON SARÀ PERCEPITA NELL'IPOTESI IN CUI L'EFFETTIVA ESTINZIONE ANTICIPATA AVVENGA ENTRO LA SCADENZA DELLA RATA IN CORSO AL MOMENTO DELLA RICHIESTA DEL CONTEGGIO MEDESIMO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRÀ DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. SU TALI INTERESSI NON È AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VIENE STABILITO SEMESTRALMENTE MAGGIORANDO DI 1,266 PUNTI ANNUI IL TASSO CONVENZIONALE COME SOPRA PATTUITO E TEMPO PER TEMPO APPLICATO. L'ISCRIZIONE IPOTECARIA CONSENTITA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 1.400.000,00 (EURO UN MILIONE QUATTROCENTO MILA/00) È COSÌ COSTITUITA: A) EURO 700.000,00 (EURO SETTECENTO MILA/00) PER CAPITALE MUTUATO; B) EURO 700.000,00 (EURO SETTECENTO MILA/00) PER GLI INTERESSI ORDINARI NELLA SUDETTA MISURA DEL 4,464% NOMINALE ANNUA FATTI SALVI SIA L'ADEGUAMENTO SIA LE VARIAZIONI DEL DETTO TASSO DI CUI SOPRA; PER L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE; PER GLI INTERESSI MORATORI NELLA PATTUITA MISURA DEL 5,73 % ANNUO, SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI, SULLE PREDETTE RATE E SULLE ALTRE SOMME DOVUTE E NON PAGATE; PER IL COMPENSO DOVUTO IN

CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, ANCHE IN VIA COATTIVA, AI SENSI DEL PRIMO COMMA DELL'ART. 40 DEL D.LGS. 1.9.1993 N. 385 E OGNI ALTRO ONERE, IVI COMPRESI IMPOSTE E TASSE DI CUI AL PATTO N. 5 LETT. A) DEL CAPITOLATO DI CUI LA PARTE MUTUATARIA E TENUTA AL RIMBORSO A NORMA DEL PRESENTE CONTRATTO, PER CINQUE ANNATE DI PREMIO ALLA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE, PER SPESE LEGALI, GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI ANCHE SE NON REPETIBILI. AI SENSI DELL'ART. 39 3º COMMA DEL D.LGS. 1.9.1993 N.385 LA SOMMA, COME SOPRA ISCRITTA, PER INTERESSI E ACCESSORI SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE AL MOMENTO DEL RECUPERO FORZOSO DEL PROPRIO CREDITO OLTRE CHE PER GLI ACCESSORI SUDDETTI, PER GLI INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE, IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI SOPRA. AGLI EFFETTI DELL'ART. 39 COMMA 1 DEL CITATO D. LGS. 1.9.1993 N. 385, LA BANCA MUTUANTE ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE IN SIENA E LA PARTE MUTUATARIA A TUTTI GLI EFFETTI GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO ELEGGE PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NELL'ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETARIA DEL COMUNE DI CAPACCIO (SA). L'UNITA' NEGOZIALE E COSTITUITA DA:== FABBRICATO IN COMUNE DI CAPACCIO ALLA LOCALITA' CERRO, VIA SABATELLA, COMPOSTO DA UN PIANO TERRA ADIBITO AD UFFICIO, DA DUE APPARTAMENTI IN PRIMO PIANO E DUE LOCALI AL PIANO SOTTOTETTO, CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE ESCLUSIVA, CONFINANTE BENI DELLA SOCIETA' GESTIONI IMMOBILIARI SRL, CON SEDE IN CAPACCIO, PER DUE LATI, SUL RETRO CON RESIDUA PROPRIETA' DELLA "SOCIETA' DI COSTRUZIONI NUOVO SVILUPPO S.R.L. CON SEDE IN CAVA DE'TIRRENI E LATERALMENTE CON STRADA PRIVATA DI CUI APPRESSO. L'ACCESSO PEDONALE E CARRABILE ALL'IMMOBILE, RESTA ASSICURATO A MEZZO DELLA STRADA PRIVATA, GIÀ ESISTENTE IN LOCO, CHE SI DIPARTE DALLA S.S.18, COSTEGGIA L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO SUL LATO SUD, PER POI PROSEGUIRE VERSO EST E CON PRECISAZIONE CHE DETTO DIRITTO DI PASSAGGIO A CARATTERE REALE, ANDRÀ ESERCITATO SINO ALL'ESTREMO LEMBO EST DEL COMPLESSO SOPRA DESCRITTO.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione, R.P. N. 14046 del 18/11/2005

Annotazioni

Servizio di P.I. di SALERNO - ANNOTAZIONE presentata il 20/04/2010, R.P. N. 1571, R.G. N. 16236 - Tipo di atto: 0800 - SOSPENSIONE DI MUTUO PER MESI 12

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**,

Presentazione N. 216 del 03/03/2006, R.G. N. 12370, R.P. N. 7362,

derivante da Atto Giudiziario del 17/02/2006, Rep. N. 336/2006, emesso dall'Uff. Giud. Trib. Salerno, con sede a Salerno (SA), relativamente alle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreno, Foglio 55, P.Ila 484, Natura T - "Terreno", Consistenza 1240 are, Contrada Spinazzo.

A FAVORE di:

1)
- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 100/100.

E CONTRO:

1)
- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 100/100.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI EFFETTUA IL SEGUENTE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER E 1.449,54 PORTATO DAL PRECETTO CAMBIARIO DEL 28.10.2005 E NOTIFICATO IL 18.11.2005.

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 93 del 23/11/2007, R.G. N. 56613, R.P. N. 35631, derivante da Atto Notarile Pubblico del 08/11/2007, Rep. N. 80658/34518, a rogito del Notaio Cammarano Pasquale con sede a Salerno (SA), relativamente alle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreno, Foglio 54, P.Ila 1176, Natura T - "Terreno", Consistenza 22 centiare, Via Molino di Mare;
2) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreno, Foglio 54, P.Ila 1177, Natura T - "Terreno", Consistenza 3 are 88 centiare, Via Molino di Mare;
3) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreno, Foglio 54, P.Ila 1176, Natura

T - "Terreno", Consistenza 2 ettari 36 are 58 centiare, Via Molino di Mare;

4) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreno, Foglio 54, P.lla 1172, Natura

T - "Terreno", Consistenza 9 are 32 centiare, Via Molino di Mare.

A FAVORE di:

1) **UNITÀ NEGOZIALE N° 1**, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/3.

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/3.

E CONTRO:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/3, in regime di SEPARAZIONE DI BENI;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/3, in regime di SEPARAZIONE DI BENI;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/3, in regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

VA PRECISATO CHE A MEZZO DELLA STRADA PRIVATA, CHE SI DIPARTE DA VIA MOLINO DI MARE, RESTA ASSICURATO IL PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE AL TERRENO RIPORTATO AL QUADRO B DI DETTA NOTA.

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 34 del 29/04/2008, R.G. N. 17284, R.P. N. 11973, derivante da Atto Notarile Pubblico del 24/04/2008, Rep. N. 14892/2860, a rogito del Notaio Lottredo Paola con sede a Agropoli (SA), relativamente alle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreno, Foglio 55, P.lla 484, Natura T - "Terreno", Consistenza 12 are 40 centiare.

A FAVORE di:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/3.

E CONTRO:)

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2, in regime

ASTE
GIUDIZIARIE®
di SEPARAZIONE DEI BENI;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di BENE PERSONALE.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 35 del 29/04/2008, R.G. N. 17285, R.P. N. 11974, derivante da Atto Notarile Pubblico del 24/04/2008, Rep. N. 14892/2860, a rogito del Notaio Loffredo Paola con sede a Agropoli (SA), relativamente alle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreno, Foglio 35, P.lla 410, Natura T - "Terreno", Consistenza 12 are.

A FAVORE di:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 54/54.

E CONTRO:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 3/54, in regime di COMUNIONE LEGALE, con Palma Ines (soggetto n. 2);

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 21/54, in regime di BENE PERSONALE;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 3/54, in regime di COMUNIONE LEGALE, con Matrone Luigi (soggetto n. 1);

PLMNGL41M58B644W;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 25/54.

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/54.

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/54, in regime di BENE PERSONALE.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive
Relative alla formalità: Nota di trascrizione, R.P. N. 11974, del 29/04/2008

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Servizio di P.I. di SALERNO Trascrizione presentata il 23/06/2010, R.P. n.18546, R.G. n. 26011 - Tipo di atto: 8112 - COMPRAVENDITA

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 1 del 23/06/2010, R.G. N. 26011, R.P. N. 18546, derivante da Atto Notarile Pubblico del 24/04/2008, Rep. N. 14892/2860, a rogito del Notaio Loffredo Paola con sede a Agropoli (SA), formalità di riferimento: Trascrizione R.P. N. 11974 del 29/04/2008 - Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C, relativamente alle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreno, Foglio 55, P.lla 410, Natura T - "Terreno", Consistenza 12 are.

A FAVORE di:

Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 54/54.

E CONTRO:

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 3/54, in regime di COMUNIONE LEGALE, con Palma Ines (soggetto n. 2);

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 21/54, in regime di BENE PERSONALE;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 3/54, in regime di COMUNIONE LEGALE, con Matrone Luigi (soggetto n. 1);

C.F.

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 25/54.



- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/54.

DDIMINMIN66LZ3L614G;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/54, in regime di BENE PERSONALE.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

A RETTIFICA DI QUANTO INDICATO NELLA PRECEDENTE NOTA SI PRECISA CHE L'IMMOBILE TRASFERITO E RIPORTATO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAPACCIO AL FOGLIO 55, P.LLA 410 ANZICHÉ FOGLIO 35, P.LLA 410. FERMO IL RESTO.

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), Capitale € 143.693,61, Totale € 287.387,22, Presentazione N. 401 del 31/12/2013, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, derivante da Altro Atto del 20/12/2013, Rep. N. 1611/10013, emesso da Equitalia Sud SPA, con sede a Roma (RM), relativamente alle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 27, Natura F1 - "Area Urbana";
- 2) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 28, Natura F1 - "Area Urbana";
- 3) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 29, Natura F1 - "Area Urbana";
- 4) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 30, Natura F1 - "Area Urbana";
- 5) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 31, Natura F1 - "Area Urbana";

6) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 32, Natura F1 - "Area Urbana".

Unità Negoziale N° 2

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 55, P.lla 410, Natura T - "Terreno", consistenza 12 are.

Unità Negoziale N° 3

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 584, Natura T - "Terreno", Consistenza 1 are 94 centiare;

2) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1172, Natura T - "Terreno", Consistenza 9 are 32 centiare;

3) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1173, Natura T - "Terreno", Consistenza 2 ettari 36 are 58 centiare;

4) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1176, Natura T - "Terreno", Consistenza 22 centiare;

5) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1177, Natura T - "Terreno", Consistenza 3 are 88 centiare;

6) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 555, P.lla 484, Natura T - "Terreno", Consistenza 12 are 40 centiare;

7) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 2, Natura A2 - "Abitazione di tipo civile", Consistenza 5 vani;

8) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 3, Natura A2 - "Abitazione di tipo civile", Consistenza 5,5 vani;

9) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 23, Natura A10 - Uffici e studi privati, Consistenza 10 vani;

10) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 24, Natura C2 - "Magazzini e locali di deposito", Consistenza 113 mq;

11) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 25, Natura C2 - "Magazzini e locali di deposito", Consistenza 113 mq;

12) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 54, P.lla 598, Sub. 9, Natura C6 - "Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse", Consistenza 366 mq.

A FAVORE di:

1) Equitalia Sud Spa, con sede a Roma (RM), C.F. 11210661002, Domicilio ipotecario eletto in Via Delle Calabrie, 19/A - Salerno;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1000/1000.

- Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 54/54.

- Relativamente all'unità negoziale N° 3, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1) - Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1000/1000.

- Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 54/54.

- Relativamente all'unità negoziale N° 3, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10076201288000537000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 23092013 NUMERO DI RUOLO: 250308, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TEM, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA': 07022011 NUMERO DI RUOLO: 5695, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 05072012 NUMERO DI RUOLO: 2346, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 6439, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA': 05012012 NUMERO DI RUOLO: 6207, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12376, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA': 08082011 NUMERO DI RUOLO: 4361, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12376, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA': 04052012 NUMERO DI RUOLO: 6966, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 12788, CODICE UFFICIO: 2, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA': 14092011.

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, derivante da 0300 ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/9, Capitale € 21.804,55, Tasso Interesse semestrale 4,2 %, Totale € 43.609,10, *Presentazione N. 3 del 30/05/2014, R.G. N. 18668, R.P. N. 1616*, derivante da Atto Amministrativo del 14/05/2014, emesso da Rep. N. 106591/1, relativamente alle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 23, Natura A10 - "Uffici e studi privati", consistenza 10 vani.

A FAVORE di:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1

- Relativamente all'unità negoziale N° 3, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

**Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di
credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)**

LA PRESENTE FORMALITÀ, SCATURISCE DA CREDITO RIVENIENTE DA RUOLO AFFIDATI IN ESAZIONE
ALLA SOGET, SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI.

❖ Iscrizione, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da 0281 – Decreto
ingiuntivo, Capitale € 1.156.992,16, Interesse € 242.482,42, Spese €
35.525,42, Totale €1.435.000,00, *Presentazione N. 30 del*
17/12/2015, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, derivante da Atto
Giudiziario del 17/11/2015, emesso dal Tribunale di Firenze (FI), con
sede a Firenze (FI), Rep. N. 6447/2015, relativamente alle seguenti
unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 54, P.IIIa
598, Sub. 9, Natura C6 – "Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse",
Consistenza 366 mq, via del Molino del Mare, Piano SE;
- 2) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.IIIa
584, Natura T – "Terreno", Via Molino del Mare.

ASTE
GIUDIZIARIE®**Unità Negoziale N° 2**

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 23, Natura A10 - "Uffici e studi privati", consistenza 10 vani, via Sabatella, Piano TR.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Unità Negoziale N° 3**

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1176, Natura T - "Terreno", Via Molino del Mare;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1177, Natura T - "Terreno", Via Molino del Mare;

3) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1173, Natura T - "Terreno", Consistenza 2 ettari 36 are 58 centiare, Via Molino del Mare;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla 1172, Natura T - "Terreno", Via Molino del Mare.

Unità Negoziale N° 4

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 55, P.lla 484, Natura T - "Terreno".

Unità Negoziale N° 5

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 55, P.lla 410, Natura T - "Terreno".

Unità Negoziale N° 6

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 2, Natura A2 - "Abitazione di tipo civile", consistenza 5 vani, via Sabatella, Piano 1;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 3, Natura A2 - "Abitazione di tipo civile", consistenza 5,5 vani, via Sabatella, Piano 1;

3) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 24, Natura C2 - "Magazzini e locali di deposito", consistenza 113 mq, via Sabatella, Piano 2;

4) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 123, Sub. 25, Natura C2 - "Magazzini e locali di deposito", consistenza 113 mq, via Sabatella, Piano 2;

5) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 27, Natura CO - "Corte o Resede", Via Sabatella;

6) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 28, Natura CO - "Corte o Resede", Via Sabatella;

7) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 29, Natura CO - "Corte o Resede", Via Sabatella;

8) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 30, Natura CO - "Corte o Resede", Via Sabatella;

9) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 31, Natura CO - "Corte o Resede", Via Sabatella;

10) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla 87, Sub. 32, Natura CO - "Corte o Resede", Via Sabatella.

A FAVORE di:

1) Banco Popolare Soc. Coop., sede a Verona (VR), C.F. 03700430238;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

- Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

- Relativamente all'unità negoziale N° 3, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

- Relativamente all'unità negoziale N° 4, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

- Relativamente all'unità negoziale N° 5, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

- Relativamente all'unità negoziale N° 6, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1)

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

- Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

- Relativamente all'unità negoziale N° 3, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

- Relativamente all'unità negoziale N° 4, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

- Relativamente all'unità negoziale N° 5, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Relativamente all'unità negoziale N° 6, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IL TASSO DI INTERESSE INSERITO DEL 6,986% ANNUO, DETERMINATO AL TASSO CONVENZIONALE EURIBOR TRE MESI LETTERA PUBBLICATO SU IL SOLE 24 ORE, MAGGIORATO DI 7 PUNTI E COMUNQUE NEL RISPETTO DEL CD. "TASSO SOGLIA".

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**,

ASTE
GIUDIZIARIE®

Presentazione N. 14 del 27/01/2017, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501,
derivante da Atto Giudiziario del 16/12/2016, Rep. N. 11076/2016,
emesso dall'U.N.E.P. Corte di Appello, con sede a Salerno (SA),
relativamente alle seguenti unità negoziali:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità Negoziale N° 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 54, P.lla
598, Sub. 9, Natura C6 - *"Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse"*,

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consistenza 366 mq, via del Molino del Mare, Piano S1;

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla
123, Sub. 2, Natura A2 - *"Abitazione di tipo civile"*, Consistenza 5
vani, via Sabatella, Piano 1;

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla
123, Sub. 3, Natura A2 - *"Abitazione di tipo civile"*, Consistenza 5,5
vani, via Sabatella, Piano 1;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla
123, Sub. 23, Natura A10 - *"Uffici e studi privati"*, Consistenza
10vani, via Sabatella;

ASTE
GIUDIZIARIE®

5) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla

ASTE
GIUDIZIARIE®

123, Sub. 24, Natura C2 - "Magazzini e locali di deposito",
Consistenza 113 mq, via Sabatella;

6) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla
123, Sub. 25, Natura C2 - "Magazzini e locali di deposito",
Consistenza 113 mq, via Sabatella;

7) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla
87, Sub. 27, Natura CO - "Corte o Resede", Consistenza 86 mq, Via
Sabatella;

8) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla
87, Sub. 28, Natura CO - "Corte o Resede", Consistenza 138 mq, Via
Sabatella;

9) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla
87, Sub. 29, Natura CO - "Corte o Resede", Consistenza 125 mq, Via
Sabatella;

10) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla
87, Sub. 30, Natura CO - "Corte o Resede", Consistenza 53 mq, Via
Sabatella;

11) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla
87, Sub. 31, Natura CO - "Corte o Resede", Consistenza 4 mq, Via
Sabatella;

12) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 13, P.lla
87, Sub. 32, Natura CO - "Corte o Resede", Consistenza 24 mq, Via
Sabatella;

13) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.lla

1176, Natura T - "Terreno", Consistenza 22 centiare;

14) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.IIIa

1177, Natura T - "Terreno", consistenza 3 are 88 centiare;

15) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.IIIa

1173, Natura T - "Terreno", consistenza 22 ettari;

16) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 54, P.IIIa

1172, Natura T - "Terreno", consistenza 9 are 32 centiare;

17) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 55, P.IIIa

484, Natura T - "Terreno", consistenza 12 are 40 centiare;

18) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 55, P.IIIa

410, Natura T - "Terreno", consistenza 12 are;

19) Comune B644 - Capaccio (SA), Catasto Terreni, Foglio 55, P.IIIa

410, Natura T - "Terreno", consistenza 1 are 94 centiare.

A FAVORE di:

1) Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA',

Per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1)

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di PROPRIETA',

Per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL PIGNORAMENTO È STATO ESEGUITO PER LA SOMMA DI EURO 498.755,24 OLTRE INTERESSI MATURATI, MATURANDI E CONSEGUENZIALI.

SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITÀ

Per la cancellazione delle formalità gravanti sulla massa immobiliare in esame, dai dati raccolti presso il servizio di pubblicità immobiliare di Salerno, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

- Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, del **18/11/2005**, R.G.

N. 55763, R.P. N. 14046, a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena SPA**, (Totale € 1.400.000,00): € 35,00 per tasse = € **35,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA I LOTTI N. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

- Cancellazione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del **03/03/2006**, R.G. N. 12370, R.P. N. 7362, a favore di **Essedi Srl**: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € **262,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO N. 8 E INTERESSA**IL SOLO TERRENO AL FOGLIO 55, PART. 484 – LA PROCEDURA****ESECUTIVA N. 95/2006 INCARDINATA AL PIGNORAMENTO SI E'****ESTINTA NEL 2009**

- Cancellazione **IPOTECA LEGALE**, del **31/12/2013**, R.G. N. 47993, R.P. N. 4279, a favore di **Equitalia Sud Spa**, (Totale € 287.387,22): (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = € **1.530,93**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA TUTTI I LOTTI

- Cancellazione **IPOTECA LEGALE**, del **30/05/2014**, R.G. N.

18668, R.P. N. 1616, a favore di **SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI**, (Totale € 43.609,10):
(0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 312,04**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO N. 1

- Cancellazione **IPOTECA GIUDIZIALE**, del **17/12/2015**, R.G. N. 42915, R.P. N. 5575, a favore di **Ifitalia SPA**, (Totale € 35.525,42): (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 271,62**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA TUTTI I LOTTI

- Cancellazione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del **27/01/2017**, R.G. N. 3272, R.P. N. 2501, a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena SPA**: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA TUTTI I LOTTI

Quindi, le spese di cancellazione ammontano ad euro 2.673,59 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 800,00 euro.

In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle formalità, relativamente al Lotto Unico, ammonta a complessivi euro 3.500,00 circa.

QUESITO N. 12

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

Nell'espletamento della relazione di stima, nonché dell'elaborazione delle varie operazioni peritali, il sottoscritto si rivolgeva molteplici volte all'ufficio delle entrate di Salerno, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale della massa immobiliare eseguita.

Nel contempo si raffrontava la documentazione reperita con quanto veniva accertato nel corso delle ricerche, alla luce dei riscontri effettuati in fase di sopralluogo.

Relativamente alle ispezioni ipotecarie, condotte presso l'agenzia delle entrate di Salerno, a partire dal 14/04/2017, indirizzate sia verso la ditta eseguita, avvalendosi dei dati anagrafici della medesima e sia nei riguardi della massa immobiliare pignorata, utilizzando gli estremi catastali degli stessi, allo scopo di coprire il ventennio, si è già relazionato nel quesito precedente **(vedi allegato E)**.

È bene ribadire, comunque, che dalle risultanze delle ispezioni, non si è levata alcuna incongruenza con gli atti di riferimento, salvo il verbale di pignoramento immobili del 03/03/2006, R.G. N. 12370, R.P. N. 7362, derivante da atto giudiziario del 17/02/2006, rep. N. 336/2006, emesso dal Tribunale di Salerno, inerente il terreno distinto al catasto al foglio 55, particella 484, ed individuato come parte del Lotto 9, che si esplica in favore della con sede a e contro il signor

per l'importo di euro 1.449,54 **(vedi allegato E)**.

In merito a detta trascrizione, occorre riferire che la stessa è stata riportata nell'atto di compravendita a rogito del notaio Paola Loffredo del 24 Aprile 2008, Rep. N. 14892, Raccolta N. 2860, registrato ad Agropoli il 28/04/2008 al N. 406 e trascritto a Salerno il 29/04/2009 ai NN. 17284/11973, all'articolo 7, viene chiaramente riportato che: "La parte acquirente, edotta da me notaio della possibile inefficacia del presente atto nei confronti del creditore procedente e degli eventuali creditori intervenuti, dispensa il notaio medesimo da qualsiasi responsabilità al riguardo" **(vedi allegato F).**

Lo scrivente, attestata l'inefficacia del pignoramento e l'estinzione della procedura esecutiva collegata, ovvero la N. 95/2006, ha provveduto a conteggiare la cancellazione del medesimo, pari a 262,00 euro, così per come indicato nel quesito apposito.

Per quanto concerne le indagini catastali, invece, sono state effettuate presso innumerevoli uffici, a partire dal 14/04/2017, ed hanno dato modo di comprovare la titolarità della ditta esecutata, sulla massa immobiliare pignorata.

In merito all'individuazione catastale, nonché alla rappresentazione degli immobili distinti ai Lotti 1 → 5, sono state rilevate una serie di dissonanze con quanto rilevato ed accertato in fase di sopralluogo.

A tal proposito, in data 05/06/2017, il sottoscritto, relazionava al G.E., dott. Alessandro Brancaccio, esponendo le problematiche individuate e verificate dal CTU successivamente al sopralluogo

mediante un accurato studio anche delle pratiche urbanistiche reiterate presso l'ufficio tecnico del Comune di Capaccio Paestum.

Della relazione menzionata, di seguito, si riportano i punti di maggiore interesse:

"3) I cespiti pignorati, ivi ubicati, constano in un edificio a due livelli, oltre sottotetto, censiti al catasto urbano del Comune di Capaccio Paestum al foglio di mappa N. 13, particella 123, sub. 2, sub. 3, sub. 23, sub. 24 e sub. 25. Le corti pertinenziali esclusive sono riportate nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata all'UTE di Salerno il 06/10/2005 con prot. N. SA 0284955, al foglio 13, particella 37, sub. 27, sub. 28, sub. 29, sub. 30, sub. 31 e sub. 32, anch'esse pignorate.

4) Nello specifico, il subalterno 23 identifica l'intero piano terra dello stabile e sebbene coincidente per quanto attiene alla superficie ed al volume non corrisponde per destinazione d'uso con quanto rilevato in loco. In sostanza, la planimetria catastale del piano terra, per come di dirà, corrisponde con quanto autorizzato urbanisticamente in seguito all'esibizione della D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) del 19/10/2004, prot. N. 34271.

5) Il livello terraneo, però, è stato sostanzialmente modificato in seguito al rilascio, da parte del Comune di Capaccio, del permesso di costruire N. 31, del 28 giugno 2012 mediante il quale si provvedeva a: "Adeguamento interno e cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci" e che

riguardava esclusivamente il piano terra.

6) In sostanza, il rilievo effettuato, confrontato con gli elaborati di progetto a corredo del permesso di costruire N. 31, del 28 giugno 2012, mostra una sostanziale coincidenza; in altre parole, dopo l'esecuzione dei lavori, che da quanto appreso dagli atti rilasciati dal Comune preposto, furono iniziati il 05/09/2012 e terminati il 13 marzo 2013, non si è provveduto, come per legge, all'adeguamento della planimetria catastale e della contestuale rendita.

7) Discorso differente, invece, per quanto attiene agli altri subalterni che compongono l'edificio.

8) In particolare, il subalterno 2, foglio di mappa N. 13, particella 123 rappresenta la porzione meridionale del piano primo, praticamente la metà precisa del livello; il subalterno 3, foglio di mappa N. 13, particella 123 costituisce l'altra porzione del piano primo.

9) Entrambi i cespiti, ossia il subalterno 2 e subalterno 3, sono censiti in catasto con categoria catastale A/2 "abitazioni di tipo civile".

10) Le planimetrie catastali agli atti, per i cespiti suddetti, sono datate 21/12/1971; i cespiti negli anni hanno subito modificazioni che non sono ricomprese negli elaborati catastali e, bisogna aggiungere per completezza di informazione, che le stesse planimetrie non rispettano neppure l'originaria autorizzazione urbanistica del 1971.

12) L'edificio in questione era individuato, sulla planimetria allegata al progetto con il N. 7 "uffici".

18) In sostanza con l'esibizione della pratica edilizia, oltre al restyling dell'esistente, con attinenza al fabbricato "F", veniva creato, ex-novo, il sottotetto, che secondo progetto doveva avere altezza media 1,50 metri.

19) Le due unità immobiliari ricavate nel sottotetto, che oggi si presentano decisamente difforni rispetto a quanto previsto in progetto, furono accatastate il 21/10/2005 quali "unità afferenti edificate in sopraelevazione" e censite al catasto urbano di Capaccio Paestum al foglio di mappa N. 13, particella 123, sub. 24, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 4, consistenza 113 m², superficie catastale totale 129 m², rendita € 75,87, via Sabatella, piano 2° e foglio di mappa N. 13, particella 123, sub. 25, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 4, consistenza 113 m², superficie catastale totale 129 m², rendita € 75,87, via Sabatella, piano 2°. I due subalterni risultano eseguiti e regolarmente citati nel verbale di pignoramento del 27/01/2017, R.G. N. 3272 e R.P. N. 2501, al quale è innestata la procedura esecutiva N. 4/2017 R.G.E..

21) Come anticipato, il piano terra, dal rilievo effettuato, coincide con gli elaborati tecnici allegati al permesso di costruire N. 31, del 28 giugno 2012, Scheda N. 199/2011, mentre la planimetria catastale rappresenta la situazione autorizzata con la D.I.A. prot.

N. 34271, del 19/10/2004, tanto è vero che agli atti è presente l'elaborato esibito il 06/10/2005.

22) Dal rilievo effettuato è emerso, invece, che il piano primo è stato suddiviso in quattro porzioni, praticamente identiche costituite, in sostanza, da due stanze intermezze da un servizio igienico, corredate da due balconi.

24) Il piano secondo-sottotetto, dal punto di vista catastale, è stato individuato con due unità immobiliari: foglio di mappa N. 13, particella 123, subalterno 24, settore meridionale, con categoria C/2 e foglio di mappa N. 13, particella 123, subalterno 25, settore settentrionale.

25) Come anticipato anche al piano sottotetto sono state osservate tutte una serie di discrepanze rispetto agli elaborati di progetto; tali variazioni, però, risultano abusive e non sanabili e, pertanto, non necessitano di essere "accatastate".

26) In conclusione, le differenze sostanziali che necessitano di essere regolarizzate in catasto consistono nel cambio di destinazione d'uso del piano terra e nelle variazioni interne, autorizzate con il permesso di costruire N. 31 del 28 giugno 2012, ma soprattutto il frazionamento da due a quattro unità immobiliari che compongono il piano primo" (vedi allegato N).

Occorre, infine, ribadire quanto esposto al punto 28, in cui lo scrivente faceva rilevare che: "il frazionamento in 4 unità immobiliari del piano primo non è stato autorizzato dall'ente comunale, pertanto,

la divisione deve considerarsi abusiva ed illegittima".

In conclusione, seppure abusivo ed illegittimo, lo sdoppiamento in quattro unità immobiliari ad uso ufficio, rispetto alle due originarie (arbitrariamente censite come abitazioni) risulterà sanabile dall'acquirente sub-asta (anche perché la suddivisione in due unità immobiliare, e per giunta con destinazione abitativa, non aveva alcuna attinenza con le autorizzazioni urbanistiche acquisite dal fabbricato in oggetto).

Contestualmente il censimento delle nuove unità immobiliari si è reso fondamentale per attribuire i necessari estremi catastali ai beni da porre in vendita e non creare situazioni difficilmente districabili successivamente all'aggiudicazione (vedi allegato III).

Il Giudice delle Esecuzioni, dott. Alessandro Brancaccio, vagliata la necessità di provvedere all'aggiornamento delle planimetrie dei cespiti, autorizzava lo scrivente tecnico ad effettuare tutte le operazioni catastali necessarie.

All'attualità gli immobili sono così individuati:

- **Foglio 13, particella 123, sub. 30 (ex sub. 23)**, categoria C/3 "laboratori per arti e mestieri", consistenza 188 mq, superficie catastale 222 mq, rendita 126,22 €, Via Sabatella SNC, piano T;

- **Foglio 13, particella 123, sub. 26 (ex sub. 2)**, categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 2,5 vani, superficie catastale 54 mq, rendita 604,25 €, Via Sabatella SNC, piano 1;

- **Foglio 13, particella 123, sub. 27 (ex sub. 2)**, categoria

A/10 "uffici e studi privati", consistenza 2,5 vani, superficie catastale 56 mq, rendita 604,25 €, Via Sabatella SNC, piano 1;

- **Foglio 13, particella 123, sub. 28 (ex sub. 3)**, categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 3 vani, superficie catastale 60 mq, rendita 725,11 €, Via Sabatella SNC, piano 1;

- **Foglio 13, particella 123, sub. 29 (ex sub. 3)**, categoria A/10 "uffici e studi privati", consistenza 3 vani, superficie catastale 58 mq, rendita 725,11 €, Via Sabatella SNC, piano 1 **(vedi allegato B)**.

Con precipuo riferimento ai **Lotti 1 → 5**, ancora, relativamente al raffronto con la planimetria catastale, occorre ribadire che essendo il rilievo contemporaneo alla stesura delle planimetrie catastali, entrambi redatti dal sottoscritto, non emergono differenze.

Per quanto concerne i Lotti 6 e 7, ossia gli immobili al piano sottotetto, dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali agli atti del 21/10/2005 e redatti dal geometra Carleo Alfonso, iscritto all'Albo della Provincia di Salerno al N. 3074, emergeva una quasi totale corrispondenza, ad esclusione dell'assenza, su planimetria, dei due bagni, collocati sul versante orientale delle altrettanti unità immobiliari, e di un leggero ampliamento sul vano scala di entrambi i cespiti **(vedi allegato B)**.

Con precipuo riferimento al **Lotto N. 8**, come già avuto modo di precisare, il fabbricato "non è inserito in mappa", pertanto le sovrapposizioni con il catastale, effettuate dal sottoscritto, possono risultare in parte lacunose **(vedi allegato B)**.

Altra problematica, riguarda la planimetria catastale del cespite, che non compare in catasto; sia per la prima problematica che per la seconda, il sottoscritto ha avanzato richiesta all'agenzia delle entrate per il riallineamento dei beni, non solo ma ha anche eseguito le ricerche cartacee ed ha acquisito la planimetria catastale agli atti che verrà allegata alla presente e che sarà resa fruibile anche mediante la richiesta informatica.

Come già specificato, comunque, rispetto l'originaria richiesta la consistenza del cespite è completamente modificata e questo comporterà una serie di aggiustamenti e modifiche della documentazione prodotta.

E' stato possibile, pertanto effettuare la sovrapposizione solo con l'originaria planimetria catastale, datata 14/01/1980 a firma del geometra Giuseppe Marino che, pertanto, rispecchia la situazione del momento, ossia quando l'intero piano terra era rappresentato dal solo subalterno N. 2 (vedi allegati B, D).

L'aspetto peculiare che si coglie, però, riguarda la presenza delle aree ampliate che solo al 1985 sono fatte oggetto di domanda di condono edilizio.

In sostanza, la planimetria catastale allegata agli atti è "obsoleta", l'acquirente sub-asta deve esclusivamente fare affidamento al rilievo effettuato dal sottoscritto in termini di consistenza e definizione della superficie esecutata.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull'identificazione

e corrispondenza della massa immobiliare esecutata, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e di diritti reali.



QUESITO N. 13

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, 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

Allo scopo di rispondere in maniera appropriata al quesito avanzato, lo scrivente si rivolgeva all'ufficio tecnico del Comune di Capaccio Paestum, a far data dal 14/04/2017, per venire a conoscenza, visionare e successivamente ottenere copia degli incartamenti depositati nel tempo presso l'ente competente, riguardanti i cespiti oggetto di pignoramento.

Co attinenza ai LOTTI 1-7, l'edificazione del complesso immobiliare del quale l'edificio in esame era parte integrante è stato realizzato in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune campano, della **Licenza Edilizia N. 4/71, del 20 gennaio 1971**, per la: "costruzione di uno stabilimento per la lavorazione del latte"; l'opificio industriale, in loco, successivamente all'edificazione ha assunto la denominazione "ex Parmalat" **(vedi allegato G)**.

L'edificio in questione era individuato, sulla planimetria allegata al progetto con il N. 7 "uffici".

Il 19 ottobre 2004, con protocollo N. 143/04 veniva esibita una D.I.A. – Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi della L.R. 19/01 e

del D.Lgs. 380/01 per: "Lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati "E" e "F" dello stabilimento denominato ex-Parlamat in catasto al foglio 13, particella 122, sub. 2-3-4-5 (E), in catasto al foglio 13, particella 123, sub. 2-3 (F)" **(vedi allegato G).**

La pratica era a firma dell'architetto Alberto Francese, mentre il committente era il dottor

in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società

! (vedi allegato G).

Tre sono le considerazioni importanti riguardo tale pratica edilizia: la prima consta nell'entità delle opere effettuate con la "semplice" D.I.A., infatti, per come vedremo lo stabile in seguito a tale intervento edilizio "cambia" in modo consistente, la seconda, più pragmatica, riguarda l'identificazione del cespite pignorato che viene indicato con la lettera (F) e la terza investe le dimensioni dell'edificio oggetto d'indagine e la destinazione d'uso dei locali **(vedi allegato G).**

Il sottoscritto, infatti, ha effettuato tutta una serie di comparazioni tra gli originari elaborati a corredo della licenza edilizia N. 4/71, del 20 gennaio 1971 e quanto rappresentato sulla tavola a firma dell'architetto Francese nomata: "TAV. 5 - Stato di Fatto (F)" ed onestamente sono emerse delle discrasie inconciliabili **(vedi allegato G).**

In sostanza, a parere dello scrivente, tutta la pratica edilizia è viziata da discrepanze incolmabili, ma tant'è, l'unico aspetto positivo della faccenda consta nel fatto che gli elaborati di progetto finali licenziati con al D.I.A. saranno quelli presi a riferimento per la sovrapposizione e la determinazione delle incongruenze.

Gli interventi previsti, con l'esibizione della pratica sopra citata, consistevano in (citando la relazione tecnica): *"Il progetto di ristrutturazione ha come obiettivo il recupero integrale dei fabbricati, e gli interventi previsti sono: opere esterne - 1. Ripristino dei prospetti esterni con la spicconatura degli intonaci ed il loro rifacimento con intonaco civile a tre strati e parte con rivestendo in klincher di color mattone; 2. Sostituzione degli infissi esterni, con infissi sempre in legno ma a taglio termico e doppio vetro. 3. Sostituzione delle ricorrenze ai balconi e rifacimento della pavimentazione e della guaina di calpestio. 4. Realizzazione di un manto di copertura con struttura in ferro zincato a caldo e pannelli tipo sandwich su ogni lastrico solare a protezione del solaio di copertura. Le coperture verranno realizzate con una altezza media di 1.50 mt ed una pendenza del 26% così come è riportato sui grafici allegati alla presente. 5. Allineamento di alcune aperture e piccole modifiche per rendere più armoniosi i prospetti al contesto circostante e soprattutto all'opificio annesso che sarà di seguito ristrutturato con la stessa immagine. Opere interne - 1. Adeguamento di tutti gli impianti elettrici alle vigenti norme; 2. Rifacimento degli impianti termo idraulici; 3. Rifacimento dei servizi igienici dove è necessario; 4. Rifacimento delle pavimentazioni intere; 5. Sostituzione delle porte interne; 6. Abbattimento e ricostruzione di alcune pareti interne per rendere più fruibile gli ambienti; 7. Infine, al piano terra del fabbricato "E" sarà realizzato un rialzo di 35 cm con vespaio areato mediante la posa in opera di cupole in polipropilene, per evitare fenomeni di condensa e di risalita di umidità per capillarità, inoltre verrà realizzata una diversa distribuzione interna onde permettere il deposito di materiali di diverso tipo. Le dimensioni e le caratteristiche tecniche ed*

architettoniche saranno quelle fissate nell'allegato grafico di progetto" (vedi allegato G).

In sostanza con l'esibizione della pratica edilizia, oltre al restyling dell'esistente, con attinenza al fabbricato "F", veniva creato, ex-novo, il sottotetto, che secondo progetto doveva avere altezza media 1,50 metri.

Le due unità immobiliari ricavate nel sottotetto, che oggi si presentano decisamente difformi rispetto a quanto previsto in progetto (altezze nette decisamente superiori e presenza dei bagni), furono accatastate il 21/10/2005 quali "unità afferenti edificate in sopraelevazione" e censite al catasto urbano di Capaccio Paestum al foglio di mappa N. 13, particella 123, sub. 24, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 4, consistenza 113 m2, superficie catastale totale 129 m2, rendita € 75,87, via Sabatella, piano 2° e foglio di mappa N. 13, particella 123, sub. 25, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 4, consistenza 113 m2, superficie catastale totale 129 m2, rendita € 75,87, via Sabatella, piano 2°.

Infine, il 28 giugno 2012 venne rilasciato il permesso di costruire N. 31, Scheda N. 199/2011 alla signora

e dalla signora

della "

progetto redatto dal tecnico arch. Massimo Sabia, con studio in viale della Repubblica Capaccio (SA), per i lavori di: "Adeguamento interno e

cambio di destinazione d'uso in Laboratorio Artigianale per prodotti Celiaci", di fabbricato sito in località cerro, sull'area identificata al catasto al Foglio di mappa n. 13 Particella 87".

Si ricorda che la particella 87 identificava lo stabilimento di produzione di latte "ex Parmalat" (vedi allegato G).

Dalla lettura della striminzita relazione tecnica di progetto si evince che: *"Relativamente all'edificio denominato Palazzina "F" di cui all'oggetto, nello Stato di Progetto quale si evince dai grafici allegati alla D.I.A Prot. N. 34271 del 19/10/2004, e così come appare nella realtà immediata, mentre il Piano Terra ha una destinazione d'uso esclusivamente ad Uffici, il Piano Primo ha una destinazione d'uso parte ad Uffici e parte a Laboratorio. Con la presente richiesta di Cambio di destinazione d'uso del Piano Terra si avrà che a tale livello sarà realizzato un Laboratorio Artigianale comprensivo di altre destinazioni complementari (ufficio, spaccio, esposizione, ecc.) e pertanto compatibili con le Destinazioni d'Uso previste per la Zona Urbanistica di riferimento (D.1.1.). In riferimento al Primo Piano (non interessato dal presente progetto), lo stesso conservando le sue attuali destinazioni, può comunque ritenersi, in maniera autonoma, compatibile con le Destinazioni d'Uso previste per la Zona Urbanistica di riferimento (D.1.1.) visto quanto esplicitato nella Tav. 7 allegata alla citata D.I.A. Prot. 34271 del 19/10/2004 che indica per questo livello vari ambienti destinati in parte ad uffici, segreterie e sale riunioni ed in parte laboratori" (vedi allegato G).*

Come anticipato, il piano terra, dal rilievo effettuato coincide con gli elaborati tecnici allegati al permesso di costruire N. 31, del 28 giugno 2012, Scheda N. 199/2011, mentre la planimetria catastale rappresenta la situazione autorizzata con la D.I.A, prot. N. 34271, del 19/10/2004, tanto è vero che agli atti è presente l'elaborato esibito il 06/10/2005.

Dal rilievo effettuato, come ampiamente trattato, è emerso che il piano primo è stato suddiviso in quattro porzioni, praticamente identiche, corredate da due balconi ciascuna.

Il piano secondo-sottotetto, dal punto di vista catastale, è stato individuato con due unità immobiliari: foglio di mappa N. 13, particella 123, subalterno 24, settore meridionale, con categoria C/2 e foglio di mappa N. 13, particella 123, subalterno 25, settore settentrionale.

Come detto, la destinazione d'uso del piano primo e, quindi, dei due originari subalterni 2 e 3, particella 123, foglio di mappa N. 13 è stata dedotta dall'elaborato "TAV. 5 – Stato di Fatto (F)" allegato all'esibizione della D.I.A. protocollata al N. 143/04 del 19 ottobre 2004, nel quale il tecnico, ai locali che compongono il livello assegna la destinazione di "ufficio" per ben 6 ambienti, 4 "wc" ed un "laboratorio analisi" che in sostanza costituisce un altro ufficio (vedi allegato G).

Si ribadisce che il frazionamento in 4 unità immobiliari del piano primo non è stato autorizzato dall'ente comunale, pertanto, la divisione deve considerarsi abusiva ed illegittima.

L'entrata in vigore del decreto-legge N. 133 del 12/09/2014, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, N. 164 (c.d. «Sblocca Italia»), ha, tra l'altro, modificato l'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, N. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) dettando una nuova definizione di "manutenzione straordinaria".

Il comma 2 dello stesso articolo 3, stabilisce che le definizioni nazionali prevalgono sulle disposizioni regionali e locali.

Le disposizioni legislative di dettaglio contenute nel D.L. convertito, hanno innovato molti principi fondamentali della materia edilizia.

Si evidenzia, di conseguenza, che le medesime disposizioni prevalgono direttamente, non soltanto sulla disciplina legislativa regionale antecedente, ma anche sulle diverse disposizioni regionali e sulle previsioni degli strumenti urbanistici comunali con esse incompatibili.

In particolare, riguardo alla Manutenzione Straordinaria (MS) – dopo la modifica operata dall'art. 17, comma 1, lettera a), del decreto-legge «Sblocca Italia», la nuova definizione è la seguente: *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso”*. Connessa alle modifiche della definizione di MS, è quella all'art. 6 del DPR N. 380/2001, con la quale si interviene sulle caratteristiche degli interventi di manutenzione straordinaria che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo (i titoli abilitativi edilizi sono infatti solo il Permesso di Costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività), quindi semplicemente previa Comunicazione di

Inizio dei Lavori (CIL) asseverata. Rispetto al testo previgente dell'art. 6, comma 2, lettera a) del T.U.E., è stata inserita la seguente norma: "sono altresì classificati come manutenzione straordinaria gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione delle opere anche se comportano la variazione del carico urbanistico purché si mantenga l'originaria destinazione d'uso".

Per completezza si ritiene opportuno precisare che, ai sensi del comma 7 dell'art. 6 del d.P.R. N. 380/2001, la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica comportano la sanzione pecuniaria pari ad almeno 258,00 euro.

Sono, poi, state rilevate altre discrasie interne, graficamente indicate nell'elaborato grafico a corredo della presente, che saranno trattate successivamente **(vedi allegato B)**.

In conclusione, seppure abusivo ed illegittimo, lo sdoppiamento in quattro unità immobiliari ad uso ufficio, rispetto alle due originarie (arbitrariamente censite come abitazioni) risulterà sanabile dall'acquirente sub-asta.

Come anticipato anche al piano sottotetto sono state osservate tutte una serie di discrepanze rispetto agli elaborati di progetto; tali variazioni risultano abusive si riteneva di non modificare l'accatastamento, mentre le restanti differenze, per quanto attiene all'aspetto catastale, sono state regolarizzate in catasto.

Con attinenza al piano sottotetto (Lotto 6 e 7), l'aspetto più importante, sotto l'aspetto urbanistico, consta nell'aumento evidente dell'altezza utile.

Come detto, infatti, il progetto prevedeva un'altezza utile di m 1,50, mentre il sottoscritto ha rilevato un'altezza utile, nei due locali pari a m 2,10 con un conseguente aumento di volume.

Tale abuso, a parere del sottoscritto, non può essere sanato; è anche vero che la rimozione o la demolizione dell'intervento abusivo, ovvero dell'aumento di volume, in prima analisi, non è possibile senza provocare pregiudizio alla restante parte dell'edificio.

L'articolo 34 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), al comma 2 stabilisce: *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".*

La cosiddetta fiscalizzazione non comporta, quindi, una generalizzata sanatoria ovvero il riconoscimento della conformità di quanto realizzato alla pertinente disciplina urbanistica ed edilizia.

Al contrario per espressa previsione di legge, tale circostanza deve avvenire nel solo caso in cui «la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità», senza che tale riconoscimento possa comportare l'effetto sanante ex post degli interventi abusivi ovvero un accertamento di conformità assimilabile a quello previsto dal successivo articolo 36 del medesimo d.P.R. 380 del

2001 (Cons. di Stato n. 352/2016).

Secondo il costante e condiviso orientamento del Consiglio di Stato il riconoscimento della possibilità di sostituire la (doverosa) demolizione e rimessione in pristino con il pagamento della sanzione pecuniaria e la permanenza in loco dell'intervento, non elide il carattere abusivo delle stesse opere (Cons. Stato, VI, 9 aprile 2013, N. 1912).

In sostanza l'aumento di volume potrebbe essere azzerato, salvo la verifica puntuale da parte di un tecnico abilitato e di una ditta esperta sulla prova dei materiali al fine di provare se la demolizione comporta pregiudizio per la restante porzione di immobile pignorato, oppure, addirittura per gli edifici vicini.

L'aumento di volume dall'analisi visiva (non esaustiva) effettuata dal sottoscritto non sembrerebbe demolibile senza pregiudizio per la restante porzione.

In sostanza, l'acquirente sub-asta dovrà rivolgersi ad un tecnico abilitato il quale dovrà stabilire se gli abusi possono essere sanati; e nel caso di demolizione si rende necessaria la verifica sismica dell'intero edificio con il deposito al genio civile del progetto (eventualmente anche dell'adeguamento statico).

In conclusione al fine di sanare gli abusi (senza per altro, in questa sede assicurare alcun ottenimento della sanatoria, visti gli aspetti aleatori che potranno essere chiariti solo con la presentazione di un progetto esecutivo) sarà necessario un consistente esborso

economico da parte dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto terrà in debito conto tale situazione nello stabilire il più probabile valore di mercato del bene.

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto, come detto, emergono inoltre, delle differenze marginali che interessano l'interno dei locali; difformità che possono sanarsi con una semplice pratica edilizia in sanatoria - Segnalazione Certificata di Inizio Attività - (art. 22 e 23, d.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 - art. 19, L. 7 agosto 1990, N. 241 - artt. 5 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160), versando le relative sanzioni previste dall'art. 37 del D.P.R. N. 380.

Come noto, l'articolo 37 del testo unico dell'edilizia, si applica nel casi di "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità" - (articolo 4, comma 13 del d.l. n. 398 del 1993; articolo 10 della l. n. 47 del 1985), previsti per: *"1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro -(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 euro; 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile*

1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516,00 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36" (vedi allegato 6).

Nel caso delle cosiddette difformità non essenziali è ammissibile il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.A.).

Come noto, per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6, della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di

sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da pignoramenti, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati tre requisiti, ossia, gli abusi devono essere sanabili, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data; specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame, gli abusi sono sanabili, ma le altre due condizioni non sono rispettate e, quindi, non è possibile ricorrere al regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Rimane, quindi, il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice S.C.I.A.).

Le modestissime variazioni interne consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice S.C.I.A. in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché

ricadenti nella Tipologia 6: "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Si ricorda, inoltre, che l'art. 32 del d.P.R. 380/2001, cita: "non costituiscono in alcun caso variazioni essenziali quelle che incidono sulle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative".

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività

comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002). 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione

all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato: