

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Rosaria Morrone

Relazione di stima immobiliare RGE n.465-2017 riunita al n.227-2018

BENI NN.2-3-4-5

Creditore procedente

Elba Assicurazioni - Banca di Credito Cooperativo di Buccino e Comuni Cilentani

Debitore esecutato

OMISSIS

Bene N.2

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita 47,41 euro, piano terra.

Bene N.3

Il bene oggetto della procedura esecutiva è Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita 47,41 euro, piano terra.

Bene N.4

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 16 categoria in corso di costruzione piano primo.

Bene N.5

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 17 categoria in corso di costruzione piano secondo.

Titolo di provenienza dei beni pignorati n. 2-3-4-5

Atto di compravendita del del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T.

Udienza per fissare modalità di vendita

7 gennaio 2021

Trascrizione pignoramento n.1 06/12/2017 importo 52.954,97 oltre spese ed int.

Trascrizione pignoramento n.2 16/07/2018 importo 542.436,84 oltre spese ed int.

Quote pignorate beni nn. 2-3-4-5

piena proprietà

Valore del BENE n.2 in piena proprietà

35.082,27 euro

(dico trentacinquemila ottantadue/27 euro)

Valore del BENE n.3 in piena proprietà

7.007,33 euro

(dico settemila sette/33 euro)

Valore del BENE n.4 in piena proprietà

21.247,66 euro

(dico ventunomila duecentoquarantasette/66 euro)

Valore del BENE n.5 in piena proprietà

22.928,69 euro

(dico ventiduemila novecentoventotto/69 euro)

Il C.T.U., con giuramento del 20 marzo 2018 dinnanzi al Cancelliere del Tribunale di Salerno, deposita entro il 31 dicembre 2020 come da proroga richiesta e concessa dall'Illustre GE.

Dott. Arch. Marta Garofalo

Marta Garofalo



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

martagarofalo@tin.it

Indice

4. Descrizione dei luoghi oggetto di stima	p.3
a. Dati catastali preliminari	
b. Caratteristiche dell'ubicazione	
c. Caratteristiche generali del territorio	
d. Caratteristiche del bene da stimare	
5. Provenienza del bene immobile al debitore	p.23
6. Valutazione di divisione del bene	p.26
7. Stato di possesso del bene	p.27
8. Valutazione del canone di locazione	p.28
9. Regime patrimoniale del debitore	p.28
10. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	p.29
11. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	p.30
12. Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate	p.32
13. Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	p.36
14. Determinazione del valore di stima	p.38
15. Quantificazione spese per rimozione beni	p.40
16. Conclusioni	p.41
17. Inquadramento area	p.60

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

3. Quesito 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato etc. [...].

3.1 Dati catastali preliminari

I beni oggetto della procedura esecutiva sono due appartamenti in fase di costruzione e due depositi *siti nel Comune di San Gregorio Magno (SA) in località Roschito*, identificati al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

- Rif. Visura C.F. n. T197740 foglio n.24 particella n.16 categoria in fase di costruzione, dati derivanti dal divisione-ampliamento-ristrutturazione del 29/01/2010 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni;
- Rif. Visura C.F. n. T197980 foglio n.24 particella n.23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq sup. cat. 60 mq rendita 47,41 euro, dati derivanti variazioni del 9/11/2015 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni .
- Rif. Visura C.F. n. T T198363 foglio n.24 particella n.17 categoria in fase di costruzione, dati derivanti dal divisione-ampliamento-ristrutturazione del 29/01/2010 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni .
- Rif. Visura C.F. n. T198596 foglio n.24 particella n.24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq sup. cat. 60 mq rendita 47,41 euro, dati derivanti variazioni del 9/11/2015 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni;
- L'elenco immobili visura n.T199486 riscontra 18 unità immobiliari sulla particella 735 del foglio n.24. Non si riscontrano planimetrie catastali degli immobili in quanto in fase di costruzione.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

3.2 Confini e caratteristiche dell'ubicazione

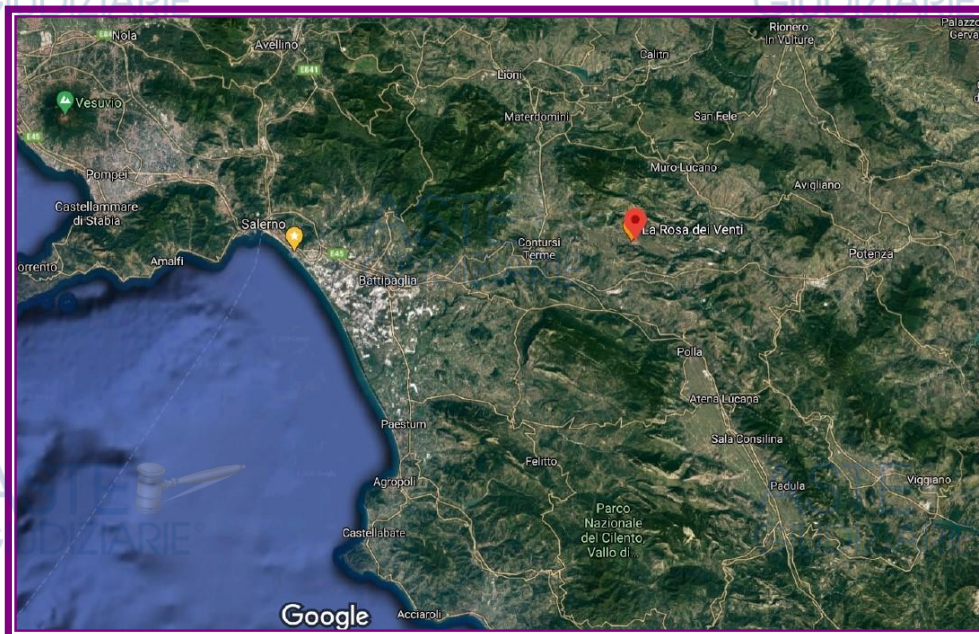
L'immobile oggetto di stima è sito in località Roschito del Comune di San Gregorio Magno, in un contesto residenziale servito dalle vie di comunicazioni [cfr allegato n.5,10].

La valenza infrastrutturale è poco performante, a circa 12 km m dallo svincolo dell'autostrada Sa-RG uscita Contursi Terme, a circa 5,00 km dal centro della cittadina, distante circa 70 km da Salerno [cfr allegato n.5,10].

3.3 Caratteristiche generali del territorio

San Gregorio Magno è un comune montano in provincia di Salerno, sorge ai piedi del monte Moio, alla confluenza del Platano e del Melandro nel Fiume Bianco, affluente di destra del Tanagro. Il comune è ai confini con la Basilicata. Il territorio confina con i Comuni di Buccino, Colliano, Muro Lucano (PZ), Ricigliano, Romagnano al Monte. Il Comune di Fisciano fa parte dell'area Comunità Montana Zona del Tanagro, rientra Regione Agraria n. 2 - Montagna tra Alto Sele e Platano. Il territorio è articolato nelle frazioni di Teglia e Lavanghe.

La popolazione residente è 4.248 con densità di circa 85,30 kmq e superficie di 49,80 Kmq, altitudine sul livello del mare massima di 1.425 minima 351, tale da definirlo zona altimetrica montagna interna, con clima temperato.



Studio di architettura e consulenza

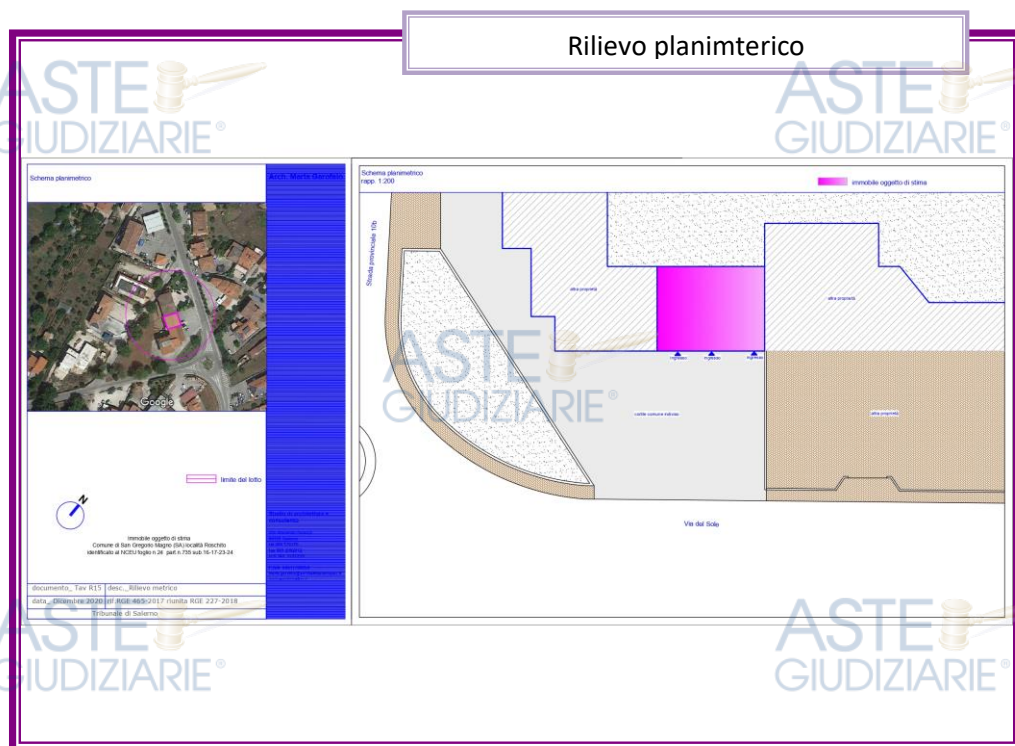
Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

3.4 Caratteristiche dei beni da stimare: n.2 appartamenti residenziali in fase di costruzione e n.2 locali depositi

In occasione del sopralluogo concordato sui luoghi oggetto di stima, l'attuale proprietario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato.

Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui ai paragrafi dedicati [cfr allegato N.3-5-7].



I beni da stimare sono due appartamenti e due depositi inseriti in un fabbricato ordinario, identificabile ed indipendente, con confini delineati, in contesto urbano semicentrale, con accesso diretto da Via Del Sole a mezzo di un ampio cortile comune ed indiviso.

Il fabbricato è in fase di costruzione, non ultimato.

Il fabbricato insiste sulla particella n. 735 del foglio n.24 e confina a:

- Nord-Est con Via Del Sole con la particella n.980 dello stesso foglio di altra proprietà;
- Est con Via provinciale per Buccino e con la particella n.559 dello stesso foglio di altra proprietà;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

- Sud-Ovest con le particelle nn.1830-1831-899 dello stesso foglio di altra proprietà.

- Ovest con la particella n.314 dello stesso foglio di altra proprietà.

La geometria del lotto è regolare e l'orografia altimetrica è pianeggiante allo stesso livello della quota stradale.

Il fabbricato è articolato in tre piani fuori terra, piano terra e due piani superiori con un corpo scala lineare, copertura a falde. E' delimitato sui due lati corti e ciechi da due fabbricati in aderenza e contigui, con aperture solo sul fronte Nord-Est e Sud -Ovest. Il fabbricato è in fase di costruzione, non ultimato. I beni sono identificati al piano terra, primo e secondo, di seguito descritti.

Bene n.2 DEPOSITO PIANO TERRA SUB 24

Il bene n.2 oggetto della procedura esecutiva è un locale deposito sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita 47,41 euro, piano terra. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a:

- Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;
- Est con il sub 23 della stessa proprietà;
- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;
- Ovest con scala ed androne condominiale definito dal sub 14.

L'accesso è diretto dalla quota piazzale a mezzo di ampia porta con saracinesca. La composizione interna è di matrice geometrica lineare con pilastri a vista e si compone di uno spazio indiviso con locale deposito e bagno. La superficie utile interna è di circa 85,586 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Non si può accedere dal vano scala.

Il locale è stato locato e ad oggi è dismesso, in carente stato di manutenzione, si rilevano finiture di ordinaria qualità e consistenza: pavimentazione interna in

Studio di architettura e consulenza

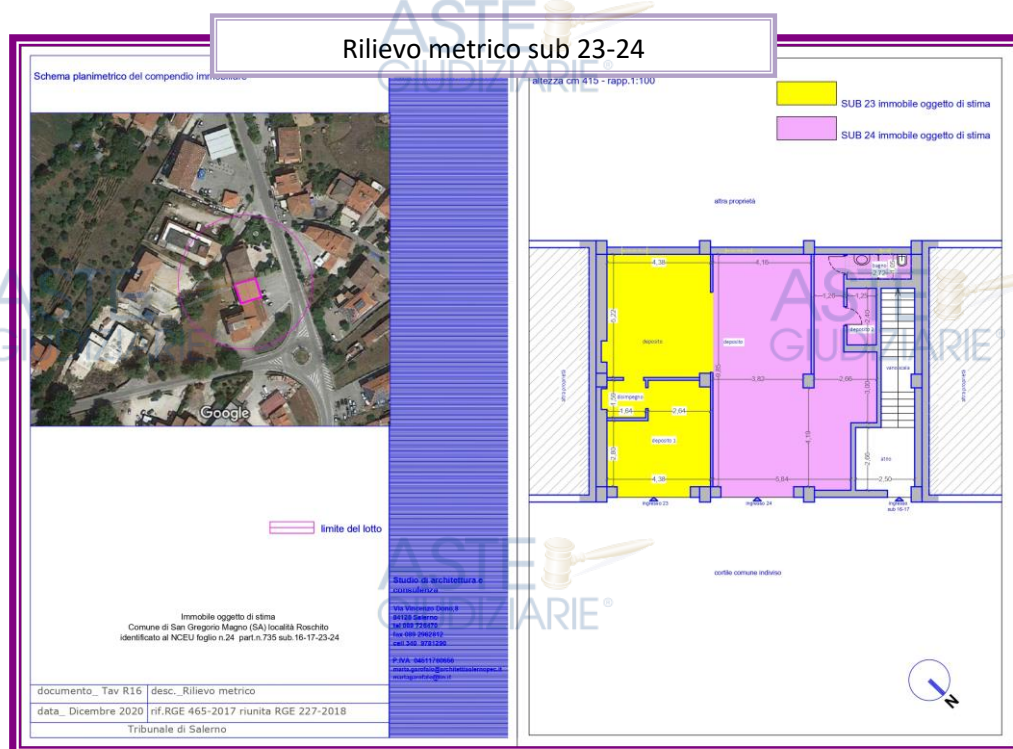
Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

ceramica per l'intera superficie, tinteggiature in acrilico chiaro con efflorescenze ed umidità diffuse sulle pareti, infissi in alluminio con vetro normale, porte in legno e pvc. Il bagno ha dotazione essenziale di arredi sanitari e rivestimenti ceramici in carente stato di uso e manutenzione. La superficie è in parte controsoffittata con pannellature divelte ed alterate.

La dotazione impiantistica è di tipo ordinario negli impianti idrico-sanitario, elettrico [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze.

Il locale è in continuità spaziale con l'adiacente deposito di altra proprietà identificato dal sub 23. Ogni locale ha distinta porta d'accesso. Per tale accorpamento interno il bene è parzialmente congruente ai titoli legittimi ed è pertanto da sanare, così come descritto nel paragrafo dedicato. La spazialità interna di progetto è di circa 54 mq.



In conclusione lo stato di uso e manutenzione del locale è carente, con ordinaria impiantistica, rifiniture di livello ordinario, libero su due lati è poco luminoso, ha accesso diretto da ampio cortile comune ed indiviso [cfr allegati N.3-5-9].

Bene n.3 DEPOSITO PIANO TERRA SUB 23

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Il bene n.3 oggetto della procedura esecutiva è un locale deposito sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita 47,41 euro, piano terra. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a:

- Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;
- Est con il sub 21 di altra proprietà;
- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;
- Ovest con il sub 22 della stessa proprietà.

L'accesso è diretto dalla quota piazzale a mezzo di ampia porta con saracinesca. La composizione interna è di matrice geometrica lineare con pilastri a vista e si compone di uno spazio indiviso con locale deposito. La superficie utile interna è di circa 18 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Non si può accedere dal vano scala.

Il locale è stato locato e ad oggi è dismesso, in carente stato di manutenzione, si rilevano finiture di ordinaria qualità e consistenza: pavimentazione interna in ceramica per l'intera superficie, tinteggiature in acrilico chiaro con efflorescenze ed umidità diffuse sulle pareti, infissi in alluminio con vetro normale, porte in legno e pvc. La dotazione impiantistica è di tipo ordinario negli impianti idrico-sanitario, elettrico [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze.

Il locale è in continuità spaziale con l'adiacente deposito di altra proprietà identificato dal sub 24. Ogni locale ha distinta porta d'accesso. Per tale accorpamento interno il bene è parzialmente congruente ai titoli legittimi ed è pertanto da sanare, così come descritto nel paragrafo dedicato. La spazialità interna di progetto è di circa 54 mq.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

In conclusione lo stato di uso e manutenzione del locale è carente, con ordinaria impiantistica, rifiniture di livello ordinario, libero su due lati è poco luminoso, ha accesso diretto da ampio cortile comune ed indiviso [cfr allegati N.3-5-9].

Bene n.4 "IMMOBILE IN FASE DICOSTRUZIONE" PIANO PRIMO SUB 16

Il bene n.4 oggetto della procedura esecutiva è un immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 16 categoria in corso di costruzione piano primo.

Rilievo metrico sub 16-17



L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a:

- Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;
- Est con il sub 7 di altra proprietà;
- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;
- Ovest con iscala condominiale sub 14.

L'accesso al fabbricato è diretto dalla quota piazzale, la scala lineare è ad unico rampante. Il fabbricato, e l'immobile in particolare, è in fase di costruzione, con

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

struttura verticale ed orizzontale a vista, senza chiusure perimetrali, rifiniture, opere impiantistiche.

La superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di circa 25 mq.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è in fase di costruzione con la struttura verticale ed orizzontale [cfr allegati N.3-5-9].

Bene n.5 "IMMOBILE IN FASE DICOSTRUZIONE" PIANO SECONDO SUB 17

Il bene n.5 oggetto della procedura esecutiva è un immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 17 categoria in corso di costruzione piano secondo. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a:

- Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;
- Est con il sub 9 di altra proprietà;
- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;
- Ovest con iscala condominiale sub 14.

L'accesso al fabbricato è diretto dalla quota piazzale, la scala lineare è ad unico rampante. Il fabbricato, e l'immobile in particolare, è in fase di costruzione, con struttura verticale ed orizzontale a vista, senza chiusure perimetrali, rifiniture, opere impiantistiche.

La superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di circa 17 mq.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è in fase di costruzione con la struttura verticale ed orizzontale [cfr allegati N.3-5-9].

Analisi dimensionale

Il calcolo delle superfici è dato, per la superficie utile ai sensi dell'artt. 2-3 del D.M. 10/05/1977 n.801, dalla somma della superficie residenziale, della superficie pertinenziale di ornamento (balconi, terrazzi, etc.) computata al 60% della loro

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

dimensione in quanto comunicanti direttamente con i vani principali, e dalla superficie pertinenziale-accessoria (soffitte, cantine etc.) computata al 30% della loro dimensione in quanto comunicante indirettamente con i vani principali, della superficie scoperta (cortile-giardino tec.) computata al 10% della loro dimensione, inteso come $Sc = Su + 60\% S_{nr}$ come formula generale, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre. Di seguito nel dettaglio il rilievo metrico eseguito per l'intero bene oggetto di procedura:

Analisi dimensionale		
Distribuzione funzionale	Superfici nette	Coefficiente di omogeneizzazione
sub 24 Piano terra		
Deposito	82,58 mq	1.00
bagno	2,96 mq	0.50
annesso	3,00 mq	1.00
Sub 23 piano terra		
Deposito	16,74 mq	1.00
Annesso	2,82 mq	1.00
Sub 16 piano primo		
Sup. interna	132,55	1.00
Balcone	17,18 mq	0.30
sub 17 piano secondo		
Sup. interna	135,05 mq	1.00
Balcone	36,48	0.30
Balcone 2	6,58 mq	0.30

Nel dettaglio,

Superficie omogeneizzata = sup. residenziale + (sup. x 0.30)

Superficie omogeneizzata

SUB 23 piano terra = 19,56 mq ovvero, approssimando a circa 20 mq (dico centoquattordici mq) di superficie omogeneizzata.

SUB 24 piano terra = 88,44 mq ovvero, approssimando a circa 88 mq (dico centoquattordici mq) di superficie omogeneizzata.

SUB 16 piano primo = $(132,55 + 0,30 \times 17,18) = 137,70$ mq ovvero, approssimando a circa 138 mq (dico centoquattordici mq) di superficie omogeneizzata.

Studio di architettura e consulenza

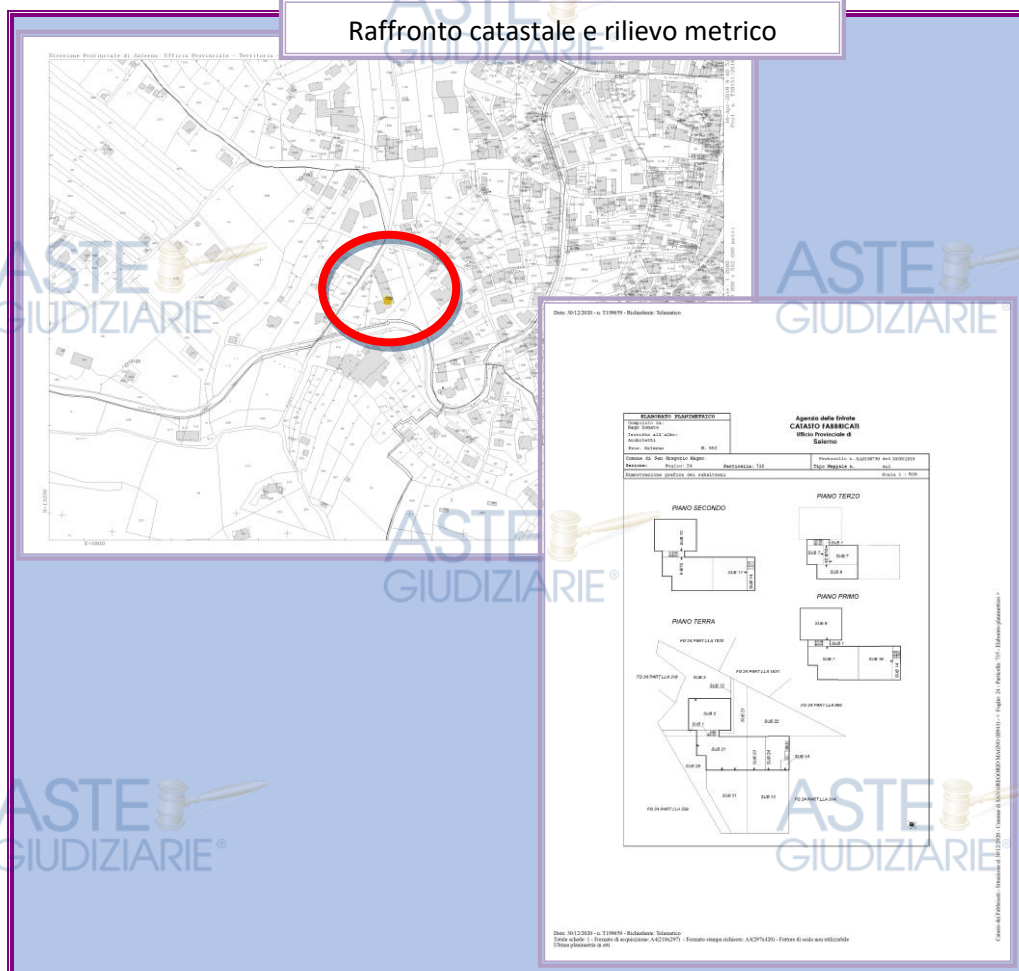
Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

SUB 17 piano secondo = $(135,55 + 0,30 \times 17,18 + 0,30 \times 19,31) = 145,99$ mq ovvero, approssimando a circa 146 mq (dico centoquattordici mq) di superficie omogeneizzata.

Quanto elaborato è congruente con le concessioni edilizie documentate [cfr allegati N.3-5-9]:

Raffronto catastale e rilievo metrico



NCEU Foglio 24	Sup. catastale	Sup. rilevata	Destinazione catastale	Destinazione rilevata	Ubicazione	Congruo
p.735 SUB 16	-	137 mq	Ente urbano	Ente urbano	Piano PRIMO	si
p.735 SUB 17	-	145 mq	pascolo	Ente urbano	Piano secondo	si
p.735 SUB 23	54 mq	88 mq	deposito	deposito	Piano terra	no
p.735 SUB 24	54 mq	88 mq	deposito	deposito	Piano terra	no

4. Quesito 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario etc. [...].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

I beni oggetto di procedura (nn. 2-3-4-5) sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T, di cui si estrapola: "[...] Art.1) il signor OMISSIS, con ogni garanzia di legge e vende e trasferisce al signor OMISSIS, il quale accetta ed acquista la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare di cui appresso sita nel Comune di San Gregorio Magno (SA) alla Via del Sole località Roschito e precisamente : a) porzione di fabbricato composta da locale deposito al piano terra, della consistenza catastale di mq 54 e da appartamento in corso di costruzione al piano primo con annessi diritti pari alla metà indivisa dell'intero sulle corti esclusive subb. 22 e 13, nell'insieme confinante con i beni di cui alla seconda vendita con detta Via del Sole, beni OMISSIS e con beni OMISSIS, salvo altri, il tutto riportato in C.F. del detto Comune al foglio 24 p.lla 735 sub 23 categoria C2 classe 7 mq.54, Via del Sole pianto T, RC 47,41 euro; p.lla 735 sub 16 in corso di costruzione Via del Sole piano1. Seconda vendita Art.2 il signor OMISSIS, con ogni garanzia di legge e vende e trasferisce al signor OMISSIS, il quale accetta ed acquista la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare di cui appresso sita nel Comune di San Gregorio Magno (SA) alla Via del Sole località Roschito e precisamente : a) altra porzione di fabbricato composta da locale deposito al piano terra, della consistenza catastale di mq 54 e da appartamento in corso di costruzione al piano primo con annessi diritti pari alla metà indivisa dell'intero sulle corti esclusive subb. 22 e 13, nell'insieme confinante con i beni di cui alla prima vendita con detta Via del Sole, beni OMISSIS e con beni OMISSIS, salvo altri, il tutto riportato in C.F. del detto Comune al foglio 24 p.lla 735 sub 24 categoria C2 classe 7 mq.54, Via del Sole pianto T, RC 47,41 euro; p.lla 735 sub 17 in corso di costruzione Via del Sole piano2. Disposizioni comune. Art.3) I predetti dati di identificazione catastale sono quelli in catasto riferiti alle planimetrie raffiguranti i locali deposito in oggetto depositate in catasto in data 07/04/2015 prot. SA01119797. La parte venditrice dichiara che i predetti dati di identificazione catastale e le predette planimetrie sono conformi allo stato di fatto

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

dei beni in oggetto, con espressa accettazione delle rispettive pari acquirenti.

Art.4) La parte venditrice dichiara che la nuda proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è ad essa pervenuta quale bene personale in forza di donazione del 15/04/1996 a rogito del notaio Giulia Barbarito rep.7018 registrato ad Eboli il 3/05/1996 al n.1220 e trascritto a Salerno in data 6/05/1996 ai nn. 10439/8296 dalla madre OMISSIS deceduta in Buccino in data 7/10/02009. [...]

Art. 7la vendita degli immobili di cui sopra vien fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come si possiede e si ha diritto di possedere dai venditori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comunione sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, titolo o destinazione, di cui i beni venduti son o parte. [...]” - si produce atto in copia conforme all’originale in allegato n.4.

I beni compravenduti sono pervenuti al venditore con atto di donazione del 15/04/1996 a rogito del notaio Giulia Barbarito rep.7018 registrato ad Eboli il 3/05/1996 al n.1220 e trascritto a Salerno in data 6/05/1996 ai nn. 10439/8296 dalla madre OMISSIS deceduta in Buccino in data 7/110/02009, che si produce in allegato n.4 in copia conforme all’originale.

L’analisi delle provenienze dei beni oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1996 oltre il ventennio richiesto e riscontra quanto esposto in certificazione notarile agli atti del creditore procedente.

Riepilogo provenienza del bene oggetto di stima		
Identificazione del bene oggetto di procedura	Aventi diritto del bene oggetto di procedura	Quote degli aventi diritto del bene oggetto di procedura
N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 24 part. 735 sub 23-16	OMISSIS	Piena proprietà dal 4/11/2015
N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 24 part. 735 sub 24-17	OMISSIS	Piena proprietà dal 4/11/2015

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Provenienza del bene ante compravendita all'esecutato		
N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 24 part. 735 sub 23-16	OMISSIS	Piena proprietà dal 15/04/1996 al 4/11/2015 Nuda proprietà sino al 15/04/1996
N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 24 part. 735 sub 24-17	OMISSIS	Piena proprietà dal 15/04/1996 al 4/11/2015 Nuda proprietà sino al 15/04/1996

5. Quesito 6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà etc [...].

Per "comoda divisibilità" si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all'originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore dell'immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell'insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

La scrivente precisa che gli immobili oggetto di stima sono aggrediti per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite ai soli esecutati, e nello stato in cui si trovano ad oggi i beni non sono divisibili per tipologia, composizione e conformazione, dotati ognuno di unico accesso ed in fase di costruzione.

6. Quesito 7. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante etc. [...].

6.1 Stato di possesso del bene

Alla data della nomina di C.T.U. gli immobili sono liberi da cose e/o persone, i due appartamenti sono in fase di costruzione e non abitabili, i depositi sono liberi e non locabili.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Altresì gli esecutati risultano residenti come di seguito indicato, giusti certificato contestuali rilasciati dal Comune di San Gregorio Magno in data 4/04/2018 che si allegano [cfr allegato n.6]:

- OMISSIS risiede in Via Roschito n.16 del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare;
- OMISSIS risiede in Via Del Sole n.11 B del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare.

6.2 Nomina custode giudiziario

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno custode giudiziario l'avv. Mariagrazia Montera con studio in Salerno (SA) in Via Diaz n.12, tel. 089 241342, mail: mariagraziamontera@pec.giuffre.it, con cui si è concordato un accesso sui luoghi alla ripresa delle operazioni peritali [cfr allegato n.1].

7. Quesito 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e , in caso di immobili già concessi in locazione dica se il bene [...].

La scrivente precisa che i beni nello stato in cui sono stati rilevati non sono locabili in quanto in fase dei costruzione e non ultimati a tutt'oggi. Pertanto la scrivente non può proporre alcun parametro commerciale di riferimento.

8. Quesito 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato etc [...].

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]:

- sig. *OMISSIS*, come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato al Oliveto Citra il 28/03/1974 ha contratto matrimonio in data 8/08/2009 con la signora *OMISSIS* nata ad Oliveto Citra il 23/03/1983 in regime patrimoniale di separazione dei beni;
- sig. *OMISSIS* , come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato S Gregorio Magno il 5/08/1970 ha contratto matrimonio in data 25/01/1997 con la signora *OMISSIS*

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

OMISSIS nata a Salerno il 29/11/1976 senza alcuna annotazione, ovvero in regime di comunione di beni.

Il bene oggetto di stima è stato acquistato dal sig. OMISSIS in regime di comunione di beni con il coniuge.

Il bene oggetto di stima è stato acquistato dal sig. OMISSIS in regime di separazione di beni con il coniuge.

9. Quesito 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, etc. [...].

9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria

Come da atto di compravendita sopracitato con atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese si riporta: "[...] con annessi diritti pari alla metà indivisa dell'intero sulle corti esclusive subb. 22 e 13 [...] Art.3) I predetti dati di identificazione catastale sono quelli in catasto riferiti alle planimetrie raffiguranti i locali deposito in oggetto depositate in catasto in data 07/04/2015 prot. SA01119797. La parte venditrice dichiara che i predetti dati di identificazione catastale e le predette planimetrie sono conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto, con espressa accettazione delle rispettive pari acquirenti. Art.4) La parte venditrice dichiara che la nuda proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è ad essa pervenuta quale bene personale in forza di donazione del 15/04/1996 a rogito del notaio Giulia Barbarito rep.7018 registrato ad Eboli il 3/05/1996 al n.1220 e trascritto a Salerno in data 6/05/1996 ai nn. 10439/8296 dalla madre Leo Maria deceduta in Buccino in data 7/10/02009. [...] Art. 7 La vendita degli immobili di cui sopra vien fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come si possiede e si ha diritto di possedere dai venditori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comunione sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, titolo o destinazione, di cui i beni venduti son o parte. [...]" - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4.

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Il beni oggetto di stima identificati ricadono sui lotti di terreno al N.C.T. del Comune di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n. 735 come si evince dal riscontro documentale e cartografico eseguito dalla scrivente presso il Comune [cfr allegato N.7], sono definiti dai seguenti vincoli:

- ricade nelle linee strategiche del PTCP previste *L'alto medio Sele Tanagro e gli Alburni Nord Ovest*;
- ricade nel piano dell'Autorità di Bacino regionale Campani sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, con : - rischio medio /moderato per le frane ; alcun rischio alluvione, alcun rischio idraulico.

9.2 vincoli e/o oneri condominiali

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un fabbricato in fase di costruzione, a tutt'oggi non costituito in condominio.

9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc...

Alcuna annotazione a riguardo.

10. Quesito 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente etc [...] .

10.1 Formalità ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

1. Ispezione Ipotecaria n. T284539 del 23/11/2020 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.15 note di cui non tutte inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 23/11/2020:

nota 1. Trascrizione a favore del 9/11/1994 reg. part. 22674 reg. gen. 29386

Atto di compravendita del 22/10/1994 rep. 3981 a rogito del notaio

Barbarito Giulia del bene oggetto di procedura - si produce atto in copia

conforme all'originale in allegato n.4;

nota 2. Iscrizione contro del 28/08/1999 reg. part. 4773 reg. gen. 25649

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Ipoteca volontaria derivante da mutuo a rogito del notaio Moroni Renato rep. 2747 del 23/08/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 4. Iscrizione contro del 19/04/2005 reg. part. 3720 reg. gen.19360

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 31624/7994 del 7/04/2005 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 6. Trascrizione a favore del 17/01/2008 reg. part. 1799 reg. gen.2621

Atto di cessione di diritti reali del 23/11/2007 rep. 351 a rogito del segretario comunale del Comune di San Gregorio Magno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 7. Iscrizione contro del 2/04/2008 reg. part. 2300 reg. gen.13673

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 34167/9357 del 27/03/2008 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 8. Trascrizione a favore del 15/01/2009 reg. part. 1749 reg. gen.2030

Atto di compravendita del 20/12/2008 rep. 34512/9628 a rogito del notaio Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 9. Trascrizione a favore del 13/01/2010 reg. part. 1143 reg. gen.1417

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Atto di compravendita del 29/12/2009 rep. 35015 a rogito del notaio
Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura: si produce atto in copia
conforme all'originale in allegato n.4;

nota 11. Iscrizione contro del 19/09/2013 reg. part. 3019 reg. gen.33543

Ipoteca legale iscritta da Equitalia Sud SpA rep.1432/10013 del
10/09/2013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto
di procedura p.592 iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di
667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso ---annuo; si
produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 12. Trascrizione a favore del 4/12/2015 reg. part. 32966 reg. gen.41473

Atto di compravendita del 4/11/2015 rep. 21352/14668 a rogito del
notaio Granese Generoso del bene oggetto di procedura; si produce atto
in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 13. Trascrizione contro del 6/12/2017 reg. part. 35482 reg. gen.46246

Verbale di pignoramento immobili rep.11353 del 16/11/2017 per la quota
di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-
71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni
SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega
copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente n allegato
n.2.

nota 14. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21979 reg. gen.28391

Verbale di pignoramento immobili rep.5619 del 9/07/2018 per la quota di
1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino
promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni
Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed
interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 15. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21980 reg. gen.28392

Verbale di pignoramento immobili rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di
1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-
71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

2.Ispezione Ipotecaria n. T285447 del 23/11/2020 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. STSNFNC74C28G039S con n.9 note di cui non tutte inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 23/11/2020:

nota 1. Trascrizione a favore del 21/05/1994 reg. part. 10574 reg. gen.13564

Atto di compravendita del 14/05/1994 rep. 14846 a rogito del notaio Bruno Parisi del bene in Buccino oggetto di procedura: ; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 2. Iscrizione contro del 28/08/1999 reg. part. 4773 reg. gen. 25649 (scaduta) Ipoteca volontaria derivante da mutuo a rogito del notaio Moroni Renato rep. 2747 del 23/08/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - non si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 4. Iscrizione contro del 19/04/2005 reg. part. 3720 reg. gen.19360

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 31624/7994 del 7/04/2005 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 6. Iscrizione contro del 01/08/2007 reg. part. 11138 reg. gen.41313

Ipoteca legale iscritta da ETR SPA rep. 12367/100 del 29/11/2006 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene non oggetto di procedura in Buccino iscritta da ETR - non si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 7. Trascrizione a favore del 4/12/2015 reg. part. 32967 reg. gen.41474

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Atto di compravendita del 4/11/2015 rep. 21352/14668 a rogito del notaio Generoso Granese del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4;

nota 8. Trascrizione contro del 6/12/2017 reg. part. 35482 reg. gen.46246

Verbale di pignoramento immobili rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

nota 9. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21979 reg. gen.28391

Verbale di pignoramento immobili rep.5619 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente:

1. Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti:

costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento

costo 35,00 € Mutuo fondiario

costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale

costo zero Ipoteca Equitalia

2. Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;

3. Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

11. Quesito 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie etc. [...].

11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T7064-T71149 il bene identificato rispettivamente al N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n.735 sub13 e sub 14 bene comune non censibile in Via del Sole [cfr allegato n.3] .

- 11.1.2 La visura storica dell'immobile oggetto di procedura n.T197740 per la particella identificata al N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n.16 categoria in fase di costruzione, dati derivanti dal divisione-ampliamento-ristrutturazione del 29/01/2010 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a :

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni .

- 11.1.3 La visura storica dell'immobile oggetto di procedura n.T197980 per la particella identificata al N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n.23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq sup. cat. 60 mq rendita 47,41 euro, dati derivanti variazioni del 9/11/2015 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a :

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni .

- 11.1.4 La visura storica dell'immobile oggetto di procedura n.T198363 per la particella identificata al N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n.17 categoria in fase di costruzione, dati derivanti dal divisione-ampliamento-ristrutturazione del 29/01/2010 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a :

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni .

- 11.1.5 La visura storica dell'immobile oggetto di procedura n.T198596 per la particella identificata al N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n.24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq sup. cat. 60 mq rendita 47,41 euro, dati derivanti variazioni del 9/11/2015 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a :

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni.

- 11.1.6 La visura storica in catasto terreni T199044 per la particella identificata al N.C.T. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n.735 ente urbano, superficie di 1818 mq, dati derivanti da variazioni del 6/03/2016, intestati dal 19/06/1986 a Di Leo Maria proprietà per 1000/1000 sino al 27/01/2009.

- 11.1.7. La visura storica per soggetto n.T70790 dell'esecutato OMISSIS riscontra il bene oggetto di procedura, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

la visura storica per soggetto n.T71502 dell'esecutato OMISSIS riscontra il bene oggetto di procedura, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

- 11.1.8. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T39151 è aggiornata dell'edificato per il foglio n.24 particella n.735 congruenti con le aerofotogrammetrie del Comune di San Gregorio Magno.

L'elaborato planimetrico prodotto con visura n.T1924-T72601-T73132-T73558-T73924-T199659 rappresenta l'accatastamento parziale del compendio sulla particella 735 alla data del 6/06/2016-01/04/1994-29/01/2010-27/09/2010-7/04/2015-30/09/2019 ed è parzialmente corrispondente al rilievo metrico eseguito [cfr allegato N.3-5].

L'elenco immobili visura n.T199486 riscontra 18 unità immobiliari sulla particella 735 del foglio n.24. Non si riscontrano planimetrie catastali degli immobili in quanto in fase di costruzione.

Le visure catastali per immobile e soggetto allo stato di fatto della presente CTU, sono parzialmente congruenti nei contenuti, nel rilievo metrico e nel dimensionamento sviluppato. E' da elaborarsi a tutt'oggi pratica catastale di accatastamento degli immobili a seguito della loro ultimazione, per cui è da definire l'iter tecnico amministrativo presso gli uffici tecnici del Comune di San Gregorio Magno (SA) di cui si rimanda al paragrafo dedicato.. Il costo da prevedere

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

è di circa 2.000,00 euro per un tecnico geometra abilitato per la redazione delle planimetrie catastali da depositare all'Agenzia del Territorio di Salerno.

Si conclude che le visure catastali per immobile e soggetto sono parzialmente congruenti nei contenuti, nel rilievo metrico e nel dimensionamento sviluppato a tutt'oggi.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dalle ispezioni ipotecarie n. T286502-T286502 del 23/11/2020 sugli immobili oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T284539 del 30/12/2020 risultano le seguenti annotazioni pregiudizievoli [cfr allegato n.2]:

- a. contro l'esecutato OMISSIS e sulle particelle n.735 sub 16-23 oggetto di procedura le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero

nota 3. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017

Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

- b. contro l'esecutato OMISSIS le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero

nota 2. Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/1999 (scaduta)

reg. part. 24773 reg. gen.25649 rep. 2747 del 23/08/1999 derivante da garanzia per mutuo per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 5. Ipoteca volontaria iscritta il 19/04/2005

reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 7. Ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2008

reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 11. Ipoteca legale iscritta il 19/09/2013

reg. part. 3019 reg. gen. 33543 rep. 1432/10013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso ---annuo- si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 13. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017

Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

nota 14. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018

Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 15. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

- c. contro l'esecutato OMISSIS e sulle particelle n.735 sub 17-24 oggetto di procedura le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero

nota 3. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017

Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

- d. contro l'esecutato OMISSIS le seguenti annotazioni pregiudizievoli che riguardano gli altri beni della presente procedura, ovvero

nota 2. Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/1999 (scaduta)

reg. part. 24773 reg. gen.25649 rep. 2747 del 23/08/1999 derivante da garanzia per mutuo per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 4. Ipoteca volontaria iscritta il 19/04/2005

reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 6. Ipoteca legale iscritta il 01/08/2007

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

reg. part. 11138 reg. gen. 41313 rep. 12367/100 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene non oggetto di procedura in Buccino iscritta da ETR - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 8. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017

Reg. part. 35482 reg. gen. 46246 rep. 11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

nota 9. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018

Reg. part. 21980 reg. gen. 28392 rep. 5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Pertanto si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le seguenti annotazioni.

Riepilogo formalità iscritte sul bene oggetto di procedura

Bene oggetto di procedura identificato al NCEU di San Gregorio Magno (SA) Foglio n. 24 particella n. 735 sub 16-17-23-24				
Titolo	Capitale	A favore	Contro	Pignoramento
		ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA	OMISSIS <i>OMISSIS</i>	Sì, trascritto il 6/12/2017 Reg. part. 35482 reg. gen. 46246 rep. 11353 la quota di 1/1 per il diritto di promosso dalla per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

12. Quesito 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 etc. [...] .

12.1 La destinazione d'uso delle particelle inserite al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 è:

- particelle nn.735 ricadono in zona omogenea B o di completamento con riferimento al Programma di Fabbricazione approvato con Decreto regionale n.10942 del 3/10/1980, come da C.D.U. n.51 del 12/10/2020 emesso dagli uffici del Comune di San Gregorio Magno (SA) e che si allega [cfr allegato N.7].

La scrivente precisa che in data 30/09/2020 vi è presa d'atto e proposta del RUEC con Delibera Giunta Comunale n.93/2020 ed in adozione il PUC del Comune di San Gregorio Magno (SA) che prevede per le particelle oggetto di procedura la destinazione D1 di area produttiva.

12.2 Con nota del 02/05/2018 e 17/02/2020 presso l'ufficio tecnico del Comune di San Gregorio Magno (SA), la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato.

La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul fabbricato sopradescritto, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

1. L.E. n.237 rilasciata in data 24/12/1974 a *OMISSIS* per la costruzione di un fabbricato rurale in Via Roschito sul mappale 313/314/315/316/317/318/319/320/321 del foglio n.24: si allega titolo edilizio;
2. Autorizzazione per lavori di riparazione assegnazione contributo n.1600 del 20/10/1988 rilasciata a *OMISSIS* per la riparazione dello stabile in conformità al progetto esecutivo approvato dalla Commissione tecnica comunale in data 6/09/1988 verbale n.105: si allega titolo, grafici e pratica ai sensi della L.219/81, con liquidazione dello stato finale;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

3. C.E. prot. n.22 del 18/03/1997 rilasciata a *OMISSIS* per eseguire i lavori di Edificio per ampliamento e sopraelevazione da adibirsi a civile abitazione e realizzazione portico al fabbricato urbano in Via del Sole censito al foglio n.24 particella 735 con progetto a firma dell'ing. *OMISSIS*: si allegano titoli, grafici, relazioni e comunicazioni;
4. C.E. in sanatoria ai sensi della L.47/85 n. 477 del 29/01/2010 rilasciata *OMISSIS* per difformità alla L.E. n.237/74 l'esecuzione di lavori di Ampliamento di un fabbricato urbano destinato a deposito ed abitazione ubicato in Via del Sole riportato in catasto al foglio 24 p. 735 sub 4: si allegano titoli, grafici, relazioni e comunicazioni;

Dall'analisi documentale dei titoli edilizi legittimi esaminati presso gli uffici del Comune di san Gregorio Magno di cui sopra la scrivente rileva quanto segue: i sub 16 e 17 sono a tutt'oggi allo stato grezzo in fase di costruzione; è stata eseguita la sola struttura verticale ed orizzontale in c.a., senza chiusure perimetrali. I depositi al piano terra sub 23-24 sono ultimati e parzialmente congruenti ad eccezione di modifiche interne sanabili.

I titoli legittimi del bene oggetto di stima, desunti dall'analisi tecnica, definiscono ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i. e del Regolamento edilizio del Comune di San Gregorio Magno, la sanabilità di alcune difformità evidenziate in riscontro al rilievo metrico eseguito [cfr allegato n.7].

Ovvero,

- sono sanabili mediante pratica di accertamento di conformità, così come previsto dal D.P.R. 380/01 s.m.i.: diversa distribuzione degli spazi interni;
- sono da ultimare i lavori di costruzione del fabbricato e dei rispettivi subalterni nn.23-24 come da titoli legittimi.

Di seguito si riportano i costi per l'elaborazione di pratiche tecniche:

Accertamento di conformità	
diritti di segreteria	100,00 euro
onorario tecnico incaricato, oltre iva ed oneri	1.500,00 euro
contributo oneroso da calcolare con ufficio SUE del Comune di San Gregorio Magno	da calcolare con gli Uffici

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Progetto e direzione lavori di completamento	
onorario tecnico incaricato, oltre iva ed oneri	12.500,00 euro
SCA ,segnalazione certificata di agibilità	
onorario tecnico incaricato, oltre iva ed oneri	2.000,00 euro ad unità immobiliare
diritti di segreteria	da calcolare con gli Uffici
totali	
Onorario tecnico abilitato	18.000,00 euro, oltre iva ed oneri
diritti e contributi oneroso	da calcolare con ufficio sue del comune di San Gregorio Magno

Si conclude che il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione tecnico-amministrativa desunta è parzialmente congruente nei contenuti, nel dimensionamento e nella titolarità, per cui è da detrarre al valore di stima finale l'importo complessivo di 18.000,00 (dico diciottomila/00 euro) ed oltre diritti e contributi onerosi ad oggi non valutabili, suddiviso parti uguali e proporzionali sui subalterni 16-17-23-24.

13. Quesito 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita etc [...].

13.1 Determinazione del valore di mercato

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Purtroppo non si sono riscontrati dati di mercato significativi, pertanto di seguito sono riportati i valori di mercato desunti da alcune agenzie del territorio di riferimento che vendono beni nella stessa zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima [cfr allegato N.5,10].

Per cui :

a. Agenzie immobiliari di zona

1. www.tecnocasa.it
2. www.immobiliare.it
3. www.idealista.it
4. Borsino immobiliare

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Il prezzo di vendita estrapolato rileva un mercato immobiliare diversificato e poco attivo, da cui si riscontrano come valore min/max rispettivamente 500,00/600,00 euro/mq per residenziale [cfr allegato N.10].

b. Osservatorio Mobiliare Italiano

Con filtro per tipologia residenziale l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio I semestre 2020, codice zona R1, filtro residenziale rileva come valore min/max rispettivamente 455,00/520,00 euro/mq per residenza.

Raffronto analisi di mercato immobiliare			
Immobile	Euro/mq	Valore vendita	superficie
vendita			
a. OMI	455,00 euro/mq 520,00 euro/mq	n.p.	n.p.
b. Borsino Immobiliare	427,70 euro/mq 437,10 euro/mq	n.p.	n.p.
Valore medio 460,00 euro/mq			
affitto			
c. OMI	1,00 euro/mq 1,50 euro/mq	n.p.	n.p.
d. Borsino Immobiliare	0,93 euro/mq 1,12 euro/mq	n.p.	n.p.
Valore medio 1,13 euro/mq			

Da quanto sopraesposto ed analizzato, rispetto all'attuale mercato di riferimento immobiliare, i parametri da desumere sono nell'interpolazione dei rispettivi valori minimi in quanto trattasi di un bene popolare incompiuto ed allo stato grezzo. Pertanto la scrivente desume come valore medio di mercato attuale per uso residenziale è 460,00 €/mq (dico quattrocentosessanta/00 euro/mq) [cfr allegato N.10].

Metodo del valore deprezzato per i SUB 16 e 17

Il più probabile valore di mercato del bene sarà elaborato con la riduzione del coefficiente K ottenuta con l'applicazione della formula risolutiva applicabile alla stima dei beni degradati per vetustà ed obsolescenza.

Ovvero, premesso che per vetustà si intende il degrado dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture stesse e con obsolescenza si indica l'invecchiamento tecnologico ossia la lenta e continua perdita di efficienza,

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

di funzionalità, di valore delle finiture e degli impianti, il relativo coefficiente è stato calcolato con l'applicazione della seguente formula risolutiva che considera entrambi i parametri: $K = (1-D)$

dove:

K = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n" per vetustà ed obsolescenza;

D = degrado o vetustà, superamento tecnologico o funzionale ottenuto mediante la formula $D = [(A+20)^2/140 - 2,86]$, con A che raffigura il rapporto percentuale tra l'età del manufatto e la sua vita. In particolare, desumendo da letteratura in materia il valore di A (vita complessiva del fabbricato) in anni 100, per l'immobile oggetto di stima, nello stato di incompiutezza ed abbandono rilevato, la scrivente ritiene di valutare una vita residua in anni 10, intendendo che qualunque attività sull'immobile debba concretizzarsi in tempi brevi altresì non è da ritenersi vantaggiosa.

Per quanto sopradescritto si elabora :

$$A = 51/57 = 0,89$$

$$D = [(89,47 + 20)^2 / 140 - 2,86] = 54,32 \% \text{ (vetustà fisica e degrado funzionale)}$$

$$K = 1 - D = 1 - 0,5432 = 0,4568 \text{ deprezzamento per vetustà e degrado funzionale}$$

Valore di mercato deprezzato a mq =

$$\text{valore ideale} \times K = 460,00 \text{ €/mq} \times 0,4568 = 210,128 \text{ euro/mq}$$

(dico duecentodieci/128 euro/mq)

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si determina moltiplicando il dato rilevato per la superficie residenziale omogeneizzata esaminata nei paragrafi precedenti, ovvero:

$$\text{Valore di mercato SUB 16} = 210,13 \text{ euro/mq} \times 138 \text{ (mq)} = 28.997,66 \text{ Euro}$$

(dico ventottomila novecentonovantasette/66 euro)

$$\text{Valore di mercato SUB 17} = 210,13 \text{ euro/mq} \times 146 \text{ (mq)} = 30.678,69 \text{ Euro}$$

(dico trentamila seicentosettantotto/69 euro)

Metodo di stima sintetico per i SUB 23 e 24

Al valore medio di mercato attuale sopraindicato si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante coefficienti

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

correttivi intrinseci ed estrinseci al bene in relazione al valore puntuale del bene e del suo contesto:

Parametri esterni:

- C1: prossimità ad un centro di particolare rilevanza = 100%
- C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 100%
- C3: panoramicità ed esposizione = 100%
- C4: contesto sociale ed abitativo = 100%
- C5: vetustà o grado di finitura del fabbricato in cui è inserito l'immobile = 105%
- C6: vincolo sul fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C7: vincolo di tutela sulla particella in cui è inserito l'immobile = 100%

Caratteristiche intrinseche

- C8: composizione, orientamento e luminosità = 100%
- C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 95%
- C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 85%
- C11: rifiniture normale, medio, medio-alto, lusso = 95%

Caratteristiche tecniche

- C12: numero di unità abitative per piano = 100%
- C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile (ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 100%
- C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 130%

Caratteristiche produttive

- C15: reddito da affitto = 100%
- C16: eventuali vincoli sull'immobile = 100%
- C17: Crisi economica attuale = 90%
- C18 : Immobile occupato = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

$$Ci = C1 \times C2 \times \dots \times C18 = 1.10 \times \dots \times 1.05 \times \dots \times 1.00 \times \dots \times 0.95 \times 1.00 = 0,89$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si determina moltiplicando il dato rilevato x Ci ovvero:

Valore di mercato 1 = Valore di mercato di riferimento x sup. omogeneizzata x Ci

Valore di mercato SUB 23 =

$$460,00 (\text{€/mq}) \times 20 (\text{mq}) \times 0,89 (Ci) = 8.257,33 \text{ euro}$$

(dico ottomila duecentocinquantasette /33 euro)

Valore di mercato SUB 24 =

$$460,00 (\text{€/mq}) \times 88 (\text{mq}) \times 0,89 (Ci) = 36.332,27 \text{ euro}$$

(dico trentaseimila trecentotrentadue/278 euro)

Dai valori elaborati va detratto l'importo di quanto elaborato nei paragrafi precedenti, per cui in conclusione si stima per i beni oggetto di stima il seguente valore:

$$V \text{ bene sub 23} = (8.257,33 - 1.250,00) = 7.007,33 \text{ euro}$$

(dico settemila sette/33 euro)

$$V \text{ bene sub 16} = (28.997,66 - 7.750,00) = 21.247,66 \text{ euro}$$

(dico ventunomila duecentoquarantasette/66 euro)

$$V \text{ bene sub 24} = (36.332,27 - 1.250,00) = 35.082,27 \text{ euro}$$

(dico trentacinquemila ottantadue/27 euro)

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

V bene sub 17 = (30.678,69 - 7.750,00) = 22.928,69 euro

(dico ventidueemila novecentoventotto/69 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 23 e 16	Zero
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 24 e 17	Zero

3.4 Vendita

Per la vendita si individuano quattro lotti.

LOTTO BENE N.2. Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita 47,41 euro, piano terra. La superficie utile interna è di circa 85,586 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Si stima come valore di piena proprietà 35.082,27 euro (dico trentacinquemila ottantadue/27 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 24 e 17	Zero

LOTTO BENE N.3. Locale deposito sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita 47,41 euro, piano terra. La superficie utile interna è di circa 18 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Non si può accedere dal vano scala. Si stima come valore di piena proprietà 7.007,33 euro (dico settemila sette/33 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 23 e 16	Zero

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

LOTTO BENE N.4. Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 16 categoria in corso di costruzione piano primo. L'accesso al fabbricato è diretto dalla quota piazzale, la superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di circa 25 mq. Si stima come valore di piena proprietà 21.247,66 euro (dico ventunomila duecentoquarantasette/66 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 23 e 16	Zero

LOTTO BENE N.4. Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 17 categoria in corso di costruzione piano secondo. La superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di circa 17 mq. Si stima come valore di piena proprietà 22.928,69 euro (dico ventiduemila novecentoventotto/69 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 24 e 17	Zero

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

In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati la scrivente riporta che:

- Gli immobili in costruzioni sono libero da cose e /o persone, per cui non si stima alcun costo trasporto;
- I depositi sub 23 e 24 sono liberi da persone e con materiali di alcun valore, per cui si stima come costo trasporto nell'ambito del territorio

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

cittadino nel raggio di circa 30 km, circa 500,00 euro oltre Iva come per legge.

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



LOTTO DI BENE N.2	R.G.E. N. 465-2017 riunita n.227-2018
Valore di stima della piena proprietà	35.082,27 euro (dico trentacinquemila ottantadue/27 euro),
Tipologia	Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole
Il bene n.2 oggetto della procedura esecutiva è un locale deposito sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita 47,41 euro, piano terra. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a: - Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 23 della stessa proprietà;- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;-Ovest con scala ed androne condominiale definito dal sub 14. L'accesso è diretto dalla quota piazzale a mezzo di ampia porta con saracinesca. La composizione interna è di matrice geometrica lineare con pilastri a vista e si compone di uno spazio indiviso con locale deposito e bagno. La superficie utile interna è di circa 85,586 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Non si può accedere dal vano scala. Il locale è stato locato e ad oggi è dismesso, in carente stato di manutenzione, si rilevano finiture di ordinaria qualità e consistenza: pavimentazione interna in ceramica per l'intera superficie, tinteggiature in acrilico chiaro con efflorescenze ed umidità diffuse sulle pareti, infissi in alluminio con vetro normale, porte in legno e pvc. Il bagno ha dotazione essenziale di arredi sanitari e rivestimenti ceramici in carente stato di uso e manutenzione. La superficie è in parte controsoffittata con pannellature divelte ed alterate. La dotazione impiantistica è di tipo ordinario negli impianti idrico-sanitario, elettrico [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze. Il locale è fuso all'adiacente deposito identificato dal sub 23 in un'unica spazialità interna. Ogni locale ha distinta porta d'accesso. Per tale accorpamento interno il bene è parzialmente congruente ai titoli legittimi ed è pertanto da sanare, così come descritto nel paragrafo dedicato. La spazialità interna di progetto è di circa 54 mq. In conclusione lo stato di uso e manutenzione del locale è carente , con ordinaria impiantistica, rifiniture di livello ordinario, libero su due lati è poco luminoso ,ha accesso diretto da ampio cortile comune ed indiviso [cfr allegati N.3-5-9].	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno (SA) foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita 47,41 euro, piano terra.
Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO DI BENE N.3	R.G.E. N. 465-2017 riunita n.227-2018
Valore di stima della piena proprietà	7.007,33 euro (dico settemila sette/33 euro)
Tipologia	Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole
Il bene n.3 oggetto della procedura esecutiva è un locale deposito sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita 47,41 euro, piano terra. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a: - Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 21 di altra proprietà;- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;-Ovest con il sub 22 della stessa proprietà.L'accesso è diretto dalla quota piazzale a mezzo di ampia porta con saracinesca. La composizione interna è di matrice geometrica lineare con pilastri a vista e si compone di uno spazio indiviso con locale deposito. La superficie utile interna è di circa 18 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Non si può accedere dal vano scala. Il locale è stato locato e ad oggi è dismesso, in carente stato di manutenzione, si rilevano finiture di ordinaria qualità e consistenza: pavimentazione interna in ceramica per l'intera superficie, tinteggiature in acrilico chiaro con efflorescenze ed umidità diffuse sulle pareti, infissi in alluminio con vetro normale, porte in legno e pvc. La dotazione impiantistica è di tipo ordinario negli impianti idrico-sanitario, elettrico [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze. Il locale è fuso all'adiacente deposito identificato dal sub 23 in un'unica spazialità interna. Ogni locale ha distinta porta d'accesso. Per tale accorpamento interno il bene è parzialmente congruente ai titoli legittimi ed è pertanto da sanare, così come descritto nel paragrafo dedicato. La spazialità interna di progetto è di circa 54 mq. In conclusione lo stato di uso e manutenzione del locale è carente , con ordinaria impiantistica, rifiniture di livello ordinario, libero su due lati è poco luminoso ,ha accesso diretto da ampio cortile comune ed indiviso [cfr allegati N.3-5-9].	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno (SA) foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita 47,41 euro, piano terra
Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T
LOTTO DI BENE N.4	R.G.E. N. 465-2017 riunita n.227-2018
Valore di stima della piena proprietà	21.247,66 euro (dico ventunomila duecentoquarantasette/66 euro),
Tipologia	Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

	accesso da Via del Sole
Il bene n.4 oggetto della procedura esecutiva è un immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 16 categoria in corso di costruzione piano primo. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a: - Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 7 di altra proprietà;- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;- Ovest con iscala condominiale sub 14.L'accesso al fabbricato è diretto dalla quota piazzale, la scala lineare è ad unico rampante. Il fabbricato, e l'immobile in particolare, è in fase di costruzione, con struttura verticale ed orizzontale a vista, senza chiusure perimetrali, rifiniture, opere impiantistiche. La superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di circa 25 mq.In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è in fase di costruzione con la struttura verticale ed orizzontale [cfr allegati N.3-5-9].	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno (SA) 24 particella n.735 sub 16 categoria in corso di costruzione piano primo
Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T
LOTTO DI BENE N.5	R.G.E. N. 465-2017 riunita n.227-2018
Valore di stima della piena proprietà	22.928,69 euro (dico ventiduemila novecentoventotto/69 euro)
Tipologia	Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole
Il bene n.5 oggetto della procedura esecutiva è un immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 17 categoria in corso di costruzione piano secondo. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a: - Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 9 di altra proprietà;- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;- Ovest con iscala condominiale sub 14.L'accesso al fabbricato è diretto dalla quota piazzale, la scala lineare è ad unico rampante. Il fabbricato, e l'immobile in particolare, è in fase di costruzione, con struttura verticale ed orizzontale a vista, senza chiusure perimetrali, rifiniture, opere impiantistiche. La superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di circa 17 mq.In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è in fase di costruzione con la struttura verticale ed orizzontale [cfr allegati N.3-5-9].	

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
 84128 Salerno
 tel. 089 72 64 70
 fax 089 29 62 812
 cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno (SA) foglio n.24 particella n.735 sub 17 categoria in corso di costruzione piano secondo
Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

15. Conclusioni

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale la scrivente CTU può rispondere ai quesiti del giudice concludendo come segue:

risposta al quesito 4) I beni oggetto della procedura esecutiva sono due appartamenti in fase di costruzione e due depositi *siti nel Comune di San Gregorio Magno (SA) in località Roschito*, identificati al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: Rif. Visura C.F. n. T197740 foglio n.24 particella n.16 categoria in fase di costruzione, dati derivanti dal divisione-ampliamento-ristrutturazione del 29/01/2010 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni; - Rif. Visura C.F. n. T197980 foglio n.24 particella n.23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq sup. cat. 60 mq rendita 47,41 euro, dati derivanti variazioni del 9/11/2015 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni. - Rif. Visura C.F. n. T T198363 foglio n.24 particella n.17 categoria in fase di costruzione, dati derivanti dal divisione-ampliamento-ristrutturazione del 29/01/2010 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni. - Rif. Visura C.F. n. T198596 foglio n.24 particella n.24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq sup. cat. 60 mq rendita 47,41 euro, dati derivanti variazioni del 9/11/2015 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni;- L'elenco immobili visura n.T199486 riscontra 18 unità immobiliari sulla particella 735 del foglio n.24. Non si riscontrano planimetrie catastali degli immobili in quanto in fase di costruzione.

Il bene n.2 oggetto della procedura esecutiva è un locale deposito sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

47,41 euro, piano terra. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a: - Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 23 della stessa proprietà;- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;- Ovest con scala ed androne condominiale definito dal sub 14. L'accesso è diretto dalla quota piazzale a mezzo di ampia porta con saracinesca. La composizione interna è di matrice geometrica lineare con pilastri a vista e si compone di uno spazio indiviso con locale deposito e bagno. La superficie utile interna è di circa 85,586 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Non si può accedere dal vano scala. In conclusione lo stato di uso e manutenzione del locale è carente, con ordinaria impiantistica, rifiniture di livello ordinario, libero su due lati è poco luminoso, ha accesso diretto da ampio cortile comune ed indiviso [cfr allegati N.3-5-9].

Il bene n.3 oggetto della procedura esecutiva è un locale deposito sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita

47,41 euro, piano terra. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a: - Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 21 di altra proprietà;- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;- Ovest con il sub 22 della stessa proprietà. L'accesso è diretto dalla quota piazzale a mezzo di ampia porta con saracinesca. La composizione interna è di matrice geometrica lineare con pilastri a vista e si compone di uno spazio indiviso con locale deposito. La superficie utile interna è di circa 18 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Non si può accedere dal vano scala. In conclusione lo stato di uso e manutenzione del locale è carente, con ordinaria impiantistica, rifiniture di livello ordinario, libero su due lati è poco luminoso, ha accesso diretto da ampio cortile comune ed indiviso [cfr allegati N.3-5-9].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Il bene n.4 oggetto della procedura esecutiva è un immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 16 categoria in corso di costruzione piano primo. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a: -Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 7 di altra proprietà;- Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;- Ovest con scala condominiale sub 14. L'accesso al fabbricato è diretto dalla quota piazzale, la scala lineare è ad unico rampante. Il fabbricato, e l'immobile in particolare, è in fase di costruzione, con struttura verticale ed orizzontale a vista, senza chiusure perimetrali, rifiniture, opere impiantistiche. La superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di circa 25 mq. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è in fase di costruzione con la struttura verticale ed orizzontale [cfr allegati N.3-5-9].

Il bene n.5 oggetto della procedura esecutiva è un immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 17 categoria in corso di costruzione piano secondo. L'esposizione dell'immobile è essenziale sul fronte Nord-Est e Sud-Ovest, la composizione tipologica è ordinaria e d'ispirazione razionale. Il bene oggetto di confina a: -Nord-Est con il cortile comune ed indiviso identificato dal sub 13 della stessa particella;- Est con il sub 9 di altra proprietà; - Sud-Ovest con il sub 22 di altra proprietà;- Ovest con scala condominiale sub 14. L'accesso al fabbricato è diretto dalla quota piazzale, la scala lineare è ad unico rampante. Il fabbricato, e l'immobile in particolare, è in fase di costruzione, con struttura verticale ed orizzontale a vista, senza chiusure perimetrali, rifiniture, opere impiantistiche. La superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

circa 17 mq. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è in fase di costruzione con la struttura verticale ed orizzontale [cfr allegati N.3-5-9].

risposta al quesito 5) I beni nn. 2-3-4-5 oggetto di procedura sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T.

risposta al quesito 6) La scrivente precisa che gli immobili oggetto di stima sono aggrediti per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite ai soli esecutati, e nello stato in cui si trovano ad oggi i beni non sono divisibili per tipologia, composizione e conformazione, dotati ognuno di unico accesso ed in fase di costruzione.

risposta al quesito 7) Alla data della nomina di C.T.U. gli immobili sono liberi da cose e/o persone, i due appartamenti sono in fase di costruzione e non abitabili, i depositi sono liberi e non locabili.

Altresì gli esecutati risultano residenti come di seguito indicato, giusti certificato contestuali rilasciati dal Comune di San Gregorio Magno in data 4/04/2018 che si allegano [cfr allegato n.6]:OMISSIS risiede in Via Roschito n.16 del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare ;OMISSIS risiede in Via Del Sole n.11 B del Comune di San Gregorio Magno con il proprio nucleo familiare.

6.2 Nomina custode giudiziario

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno custode giudiziario l'avv. Mariagrazia Montera con studio in Salerno (SA) in Via Diaz n.12, tel. 089 241342, mail: mariagraziamontera@pec.giuffre.it, con cui si è concordato un accesso sui luoghi alla ripresa delle operazioni peritali [cfr allegato n.1].

risposta al quesito 8) La scrivente precisa che i beni nello stato in cui sono stati rilevati non sono locabili in quanto in fase di costruzione e non ultimati a tutt'oggi. Pertanto la scrivente non può proporre alcun parametro commerciale di riferimento.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

risposta al quesito 9) Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]: sig. OMISSIS , come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato al Oliveto Citra il 28/03/1974 ha contratto matrimonio in data 8/08/2009 con la signora Moriello Giovanna nata ad Oliveto Citra il 23/03/1983 in regime patrimoniale di separazione dei beni; sig. OMISSIS , come da estratto di matrimonio emesso dal Comune di S Gregorio Magno in data 6/08/2018, nato S Gregorio Magno il 5/08/1970 ha contratto matrimonio in data 25/01/1997 con la signora Perna Vitangela nata a Salerno il 29/11/1976 senza alcuna annotazione, ovvero in regime di comunione di beni. Il bene oggetto di stima è stato acquistato dal sig. OMISSIS in regime di comunione di beni con il coniuge. Il bene oggetto di stima è stato acquistato dal sig. OMISSIS in regime di separazione di beni con il coniuge.

risposta al quesito 10) 9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria. Come da atto di compravendita sopracitato con atto di compravendita del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese si riporta: *"[...] con annessi diritti pari alla metà indivisa dell'intero sulle corti esclusive subb. 22 e 13 [...] Art.3) I predetti dati di identificazione catastale sono quelli in catasto riferiti alle planimetrie raffiguranti i locali deposito in oggetto depositate in catasto in data 07/04/2015 prot. SA01119797. La parte venditrice dichiara che i predetti dati di identificazione catastale e le predette planimetrie sono conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto, con espressa accettazione delle rispettive pari acquirenti. Art.4) La parte venditrice dichiara che la nuda proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è ad essa pervenuta quale bene personale in forza di donazione del 15/04/1996 a rogito del notaio Giulia Barbarito rep.7018 registrato ad Eboli il 3/05/1996 al n.1220 e trascritto a Salerno in data 6/05/1996 ai nn. 10439/8296 dalla madre Leo Maria deceduta in Buccino in data 7/10/2009. [...] Art. 7 La vendita degli immobili di cui sopra vien fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come si possiede e si ha diritto di possedere dai venditori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze,*

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

usi, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comunione sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, titolo o destinazione, di cui i beni venduti son o parte. [...]" - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4.

Il beni oggetto di stima identificati ricadono sui lotti di terreno al N.C.T. del Comune di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n. 735 come si evince dal riscontro documentale e cartografico eseguito dalla scrivente presso il Comune [cfr allegato N.7],sono definiti dai seguenti vincoli:ricade nelle linee strategiche del PTCP previste *L'alto medio Sele Tanagro e gli Alburni Nord Ovest*; ricade nel piano dell'Autorità di Bacino regionale Campani sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, con : - rischio medio /moderato per le frane ; alcun rischio alluvione, alcun rischio idraulico.

risposta al quesito 11) 10.1 Formalità ipotecarie. Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]: 1.Ispezione Ipotecaria n. T284539 del 23/11/2020 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.15 note di cui non tutte inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 23/11/2020: nota 1. Trascrizione a favore del 9/11/1994 reg. part. 22674 reg. gen.29386 Atto di compravendita del 22/10/1994 rep. 3981 a rogito del notaio Barbarito Giulia del bene oggetto di procedura – si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 2. Iscrizione contro del 28/08/1999 reg. part. 4773 reg. gen. 25649 Ipoteca volontaria derivante da mutuo a rogito del notaio Moroni Renato rep. 2747 del 23/08/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 4. Iscrizione contro del 19/04/2005 reg. part. 3720 reg. gen.19360 Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 31624/7994 del 7/04/2005 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 6. Trascrizione a favore del 17/01/2008 reg. part. 1799 reg. gen.2621 Atto di cessione di diritti reali del 23/11/2007 rep. 351 a rogito del segretario comunale del Comune di San Gregorio Magno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 7. Iscrizione contro del 2/04/2008 reg. part. 2300 reg. gen.13673 Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 34167/9357 del 27/03/2008 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 8. Trascrizione a favore del 15/01/2009 reg. part. 1749 reg. gen.2030 Atto di compravendita del 20/12/2008 rep. 34512/9628 a rogito del notaio Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 9. Trascrizione a favore del 13/01/2010 reg. part. 1143 reg. gen.1417 Atto di compravendita del 29/12/2009 rep. 35015 a rogito del notaio Parisi Bruno del bene n.1 oggetto di procedura: si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 11. Iscrizione contro del 19/09/2013 reg. part. 3019 reg. gen.33543 Ipoteca legale iscritta da Equitalia Sud SpA rep.1432/10013 del 10/09/2013 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 iscritta da Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92 euro, anni --- tasso --annuo; si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 12. Trascrizione a favore del 4/12/2015 reg. part. 32966 reg. gen.41473 Atto di compravendita del 4/11/2015 rep. 21352/14668 a rogito del notaio Granese Generoso del bene oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 13. Trascrizione contro del 6/12/2017 reg. part. 35482 reg. gen.46246 Verbale di pignoramento immobili rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

trascrizione agli atti del creditore procedente n allegato n.2. nota 14. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21979 reg. gen.28391 Verbale di pignoramento immobili rep.5619 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2. nota 15. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21980 reg. gen.28392 Verbale di pignoramento immobili rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2. 2.Ispezione Ipotecaria n. T285447 del 23/11/2020 per soggetto eseguito OMISSIS C.F. STSNFNC74C28G039S con n.9 note di cui non tutte inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 23/11/2020: nota 1. Trascrizione a favore del 21/05/1994 reg. part. 10574 reg. gen.13564 Atto di compravendita del 14/05/1994 rep. 14846 a rogito del notaio Bruno Parisi del bene in Buccino oggetto di procedura: ; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 2. Iscrizione contro del 28/08/1999 reg. part. 4773 reg. gen. 25649 (scaduta)Ipoteca volontaria derivante da mutuo a rogito del notaio Moroni Renato rep. 2747 del 23/08/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - non si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 4. Iscrizione contro del 19/04/2005 reg. part. 3720 reg. gen.19360 Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito del notaio Parisi Bruno rep. 31624/7994 del 7/04/2005 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 6. Iscrizione contro del 01/08/2007 reg. part. 11138 reg. gen.41313 Ipoteca legale iscritta da ETR SPA rep. 12367/100 del

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

29/11/2006 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene non oggetto di procedura in Buccino iscritta da ETR – non si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 7. Trascrizione a favore del 4/12/2015 reg. part. 32967 reg. gen.41474 Atto di compravendita del 4/11/2015 rep. 21352/14668 a rogito del notaio Generoso Granese del bene n.1 oggetto di procedura; si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4; nota 8. Trascrizione contro del 6/12/2017 reg. part. 35482 reg. gen.46246 Verbale di pignoramento immobili rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2. nota 9. Trascrizione contro del 16/07/2018 reg. part. 21979 reg. gen.28391 Verbale di pignoramento immobili rep.5619 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente: Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti: costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento; costo 35,00 € ; Mutuo fondiario costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale; costo zero Ipoteca Equitalia ; Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio; Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

risposta al quesito 12) v 11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto. 11.1.1

Dalla visura storica per immobile n.T7064-T71149 il bene identificato rispettivamente al N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n.735 sub13 e sub 14 bene comune non censibile in Via del Sole [cfr allegato n.3] .

- 11.1.2 La visura storica dell'immobile oggetto di procedura n.T197740 per la particella identificata al N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

particella n.16 categoria in fase di costruzione, dati derivanti dal divisione-ampliamento-ristrutturazione del 29/01/2010 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a : - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni . - 11.1.3 La visura storica dell'immobile oggetto di procedura n.T197980 per la particella identificata al N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n.23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq sup. cat. 60 mq rendita 47,41 euro, dati derivanti variazioni del 9/11/2015 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a : - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunioni di beni . - 11.1.4 La visura storica dell'immobile oggetto di procedura n.T198363 per la particella identificata al N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n.17 categoria in fase di costruzione, dati derivanti dal divisione-ampliamento-ristrutturazione del 29/01/2010 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a : - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni . - 11.1.5 La visura storica dell'immobile oggetto di procedura n.T198596 per la particella identificata al N.C.E.U. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n.24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq sup. cat. 60 mq rendita 47,41 euro, dati derivanti variazioni del 9/11/2015 [cfr allegato n.3] è intestato ad oggi dal 4/11/2015 a : - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni. - 11.1.6 La visura storica in catasto terreni T199044 per la particella identificata al N.C.T. di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 particella n.735 ente urbano, superficie di 1818 mq, dati derivanti da variazioni del 6/03/2016 , intestati dal 19/06/1986 a Di leo Maria proprietà per 1000/1000 sino al 27/01/2009. - 11.1.7. La visura storica per soggetto n.T70790 dell'esecutato OMISSIS riscontra il bene oggetto di procedura, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] . la visura storica per soggetto n.T71502 dell'esecutato OMISSIS riscontra il bene oggetto di procedura, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] . - 11.1.8. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T39151 è aggiornata dell'edificato per il foglio n.24 particella n.735

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

congruenti con le aerofotogrammetrie del Comune di San Gregorio Magno. L'elaborato planimetrico prodotto con visura n.T1924-T72601-T73132-T73558-T73924-T199659 rappresenta l'accatastamento parziale del compendio sulla particella 735 alla data del 6/06/2016-01/04/1994-29/01/2010-27/09/2010-7/04/2015-30/09/2019 ed è parzialmente corrispondente al rilievo metrico eseguito [cfr allegato N.3-5]. L'elenco immobili visura n.T199486 riscontra 18 unità immobiliari sulla particella 735 del foglio n.24. Non si riscontrano planimetrie catastali degli immobili in quanto in fase di costruzione. Le visure catastali per immobile e soggetto allo stato di fatto della presente CTU, sono parzialmente congruenti nei contenuti, nel rilievo metrico e nel dimensionamento sviluppato. E' da elaborarsi a tutt'oggi pratica catastale di accatastamento degli immobili a seguito della loro ultimazione, per cui è da definire l'iter tecnico amministrativo presso gli uffici tecnici del Comune di San Gregorio Magno (SA) di cui si rimanda al paragrafo dedicato.. Il costo da prevedere è di circa 2.000,00 euro per un tecnico geometra abilitato per la redazione delle planimetrie catastali da depositare all'Agenzia del Territorio di Salerno. *Si conclude che le visure catastali per immobile e soggetto sono parzialmente congruenti nei contenuti, nel rilievo metrico e nel dimensionamento sviluppato a tutt'oggi.*

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro . Dalle ispezioni ipotecarie n. T286502-T286502 del 23/11/2020 sugli immobili oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T284539 del 30/12/2020 risultano le seguenti annotazioni pregiudizievoli [cfr allegato n.2]:

- a. contro l'esecutato OMISSIS e sulle particelle n.735 sub 16-23 oggetto di procedura le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero

nota 3. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017 Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

- b. contro l'esecutato OMISSIS le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero

nota 2. Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/1999 (scaduta) reg. part. 24773 reg. gen.25649 rep. 2747 del 23/08/1999 derivante da garanzia per mutuo per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di

trascrizione in allegato n.2; nota 5. Ipoteca volontaria iscritta il 19/04/2005 reg.

part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in

Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di

Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si

produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 7. Ipoteca volontaria iscritta il

02/04/2008 reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008

derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di

proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 promosso da Banca di Credito

Cooperativo di Buccino per un capitale di 1.000.000,00 euro, durata 15 anni, tasso

i.a. 5,772% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 11. Ipoteca legale

iscritta il 19/09/2013 reg. part. 3019 reg. gen. 33543 rep. 1432/10013 per la quota

di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.592 iscritta da

Equitalia Sud SpA per un importo capitale di 667.454,46 euro e totale 1.334.908,92

euro, anni --- tasso ---annuo- si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 13. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017 Reg. part. 35482 reg.

gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia

di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese

ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore

procedente in allegato n.2. nota 14. Pignoramento immobili trascritto il

16/07/2018 Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

martagarofalo@tin.it

di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura in Buccino promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 15. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018 Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2; - c. contro l'esecutato OMISSIS e sulle particelle n.735 sub 17-24 oggetto di procedura le seguenti annotazioni pregiudizievoli, ovvero nota 3. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017 Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

- d. contro l'esecutato OMISSIS le seguenti annotazioni pregiudizievoli che riguardano gli altri beni della presente procedura, ovvero

nota 2. Ipoteca volontaria iscritta il 28/08/1999 (scaduta) reg. part. 24773 reg. gen.25649 rep. 2747 del 23/08/1999 derivante da garanzia per mutuo per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 200.000.000 lire, durata 20 anni, tasso i.a. 5,362% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 4. Ipoteca volontaria iscritta il 19/04/2005 reg. part. 2300 reg. gen.13673 rep. 34167/9357 del 27/03/2008 derivante da garanzia per mutuo fondiario per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene sito in Buccino oggetto di procedura promosso da Banca di Credito Cooperativo di Buccino per un capitale di 600.000,00 euro, durata 20 anni, tasso i.a.3,56% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 6. Ipoteca legale iscritta il 01/08/2007 reg. part. 11138 reg. gen. 41313 rep. 12367/100 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene non oggetto di procedura in Buccino iscritta da

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

ETR - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 8. Pignoramento immobili trascritto il 6/12/2017 Reg. part. 35482 reg. gen.46246 rep.11353 del 16/11/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p.292-69-70-71-72 promosso dalla ELBA Compagnia di Assicurazioni e riassicurazioni SpA per un importo di 57.869,70 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2. nota 9. Pignoramento immobili trascritto il 16/07/2018 Reg. part. 21980 reg. gen.28392 rep.5618 del 9/07/2018 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura p. 592-69-70-71-72 promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Buccino e comuni Cilentani soc.coop. per un importo di 542.436,84 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Pertanto si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le seguenti annotazioni.

risposta al quesito 13) **12.1** La destinazione d'uso delle particelle inserite al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di San Gregorio Magno (SA) al foglio n.24 è: - particelle nn.735 ricadono in zona omogenea B o di completamento con riferimento al Programma di Fabbricazione approvato con Decreto regionale n.10942 del 3/10/1980, come da C.D.U. n.51 del 12/10/2020 emesso dagli uffici del Comune di San Gregorio Magno (SA) e che si allega [cfr allegato N.7]. La scrivente precisa che in data 30/09/2020 vi è presa d'atto e proposta del RUEC con Delibera Giunta Comunale n.93/2020 ed in adozione il PUC del Comune di San Gregorio Magno (SA) che prevede per le particelle oggetto di procedura la destinazione D1 di area produttiva. **12.2** Con nota del 02/05/2018 e 17/02/2020 presso l'ufficio tecnico del Comune di San Gregorio Magno (SA), la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato. La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul fabbricato sopradescritto, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]: L.E. n.237 rilasciata in data 24/12/1974 a Leo Maria per la costruzione di un fabbricato rurale

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

in Via Roschito sul mappale 313/314/315/316/317/318/319/320/321 del foglio n.24: si allega titolo edilizio; Autorizzazione per lavori di riparazione assegnazione contributo n.1600 del 20/10/1988 rilasciata a Leo Maria e Stiuso Nicola per la riparazione dello stabile in conformità al progetto esecutivo approvato dalla Commissione tecnica comunale in data 6/09/1988 verbale n.105: si allega titolo, grafici e pratica ai sensi della L.219/81, con liquidazione dello stato finale; C.E. prot. n.22 del 18/03/1997 rilasciata a TuoZZo Pietro per eseguire i lavori di Edificio per ampliamento e sopraelevazione da adibirsi a civile abitazione e realizzazione portico al fabbricato urbano in Via del Sole censito al foglio n.24 particella 735 con progetto a firma dell'ing. Leo: si allegano titoli, grafici, relazioni e comunicazioni; C.E. in sanatoria ai sensi della L.47/85 n. 477 del 29/01/2010 rilasciata a Leo Maria per difformità alla L.E. n.237/74 l'esecuzione di lavori di Ampliamento di un fabbricato urbano destinato a deposito ed abitazione ubicato in Via del Sole riportato in catasto al foglio 24 p. 735 sub 4: si allegano titoli, grafici, relazioni e comunicazioni. Dall'analisi documentale dei titoli edilizi legittimi esaminati presso gli uffici del Comune di san Gregorio Magno di cui sopra la scrivente rileva quanto segue: i sub 16 e 17 sono a tutt'oggi allo stato grezzo in fase di costruzione; è stata eseguita la sola struttura verticale ed orizzontale in c.a., senza chiusure perimetrali. I depositi al piano terra sub 23-24 sono ultimati e parzialmente congruenti ad eccezione di modifiche interne sanabili. I titoli legittimi del bene oggetto di stima, desunti dall'analisi tecnica, definiscono ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i. e del Regolamento edilizio del Comune di San Gregorio Magno, la sanabilità di alcune difformità evidenziate in riscontro al rilievo metrico eseguito [cfr allegato n.7]. Ovvero, sono sanabili mediante pratica di accertamento di conformità, così come previsto dal D.P.R. 380/01 s.m.i.: diversa distribuzione degli spazi interni; sono da ultimare i lavori di costruzione del fabbricato e dei rispettivi subalterni nn.23-24 come da titoli legittimi. Si conclude che il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione tecnico-amministrativa desunta è parzialmente congruente nei contenuti, nel dimensionamento e nella titolarità, per cui è da detrarre al valore di stima finale l'importo complessivo di 18.000,00

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

(dico diciottomila/00 euro) ed oltre diritti e contributi onerosi ad oggi non valutabili, suddiviso parti uguali e proporzionali sui subalterni 16-17-23-24.

risposta al quesito 14) All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Pertanto il più probabile valore di mercato dei distinti beni è il seguente:

V bene sub 23 = 7.007,33 euro (dico settemila sette/33 euro)

V bene sub 16 = 21.247,66 euro (dico ventunomila duecentoquarantasette/66 euro)

V bene sub 24 = 35.082,27 euro (dico trentacinquemila ottantadue/27 euro)

V bene sub 17 = 22.928,69 euro (dico ventiduemila novecentoventotto/69 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 23 e 16	Zero
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 24 e 17	Zero

Per la vendita si individuano quattro lotti.

LOTTO BENE N.2. Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita 47,41 euro, piano terra. La superficie utile interna è di circa 85,586 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Si stima come valore di piena proprietà 35.082,27 euro (dico trentacinquemila ottantadue/27 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 24 e 17	Zero

LOTTO BENE N.3. Locale deposito sito sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita 47,41 euro, piano

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

terra. La superficie utile interna è di circa 18 mq con un'altezza utile media di circa 4,15 ml. Non si può accedere dal vano scala. Si stima come valore di piena proprietà 7.007,33 euro (dico settemila sette/33 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 23 e 16	Zero

LOTTO BENE N.4. Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 16 categoria in corso di costruzione piano primo. L'accesso al fabbricato è diretto dalla quota piazzale, la superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di circa 25 mq. Si stima come valore di piena proprietà 21.247,66 euro (dico ventunomila duecentoquarantasette/66 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 23 e 16	Zero

LOTTO BENE N.5. Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 17 categoria in corso di costruzione piano secondo. La superficie interna è di circa 135 mq con un'altezza d'interpiano di circa 3,00 ml e superficie esterna di circa 17 mq. Si stima come valore di piena proprietà 22.928,69 euro (dico ventiduemila novecentoventotto/69 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	Bene	conguaglio
OMISSIS	quota intera proprietà in regime di comunione di beni	Sub 24 e 17	Zero

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

risposta al quesito 15) In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati la scrivente riporta che: Gli immobili in costruzioni sono libero da cose e /o persone, per cui non si stima alcun costo trasporto; I depositi sub 23 e 24 sono liberi da persone e con materiali di alcun valore, per cui si stima come costo trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, circa 500,00 euro oltre Iva come per legge.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

16. Inquadramento area in cui è inserito l'immobile oggetto di stima



Immobile oggetto di stima in località Roschito
del Comune di San Gregorio Magno (SA)



**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Riepilogo BENI N.2-3-4-5 RGE 465-2017 riunita RGE 227-2018

Bene N.2

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 24 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 62 mq- rendita 47,41 euro, piano terra.

Bene N.3

Il bene oggetto della procedura esecutiva è Locale deposito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 23 categoria C2 classe 7 consistenza 54 mq superficie catastale totale 60 mq- rendita 47,41 euro, piano terra.

Bene N.4

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 16 categoria in corso di costruzione piano primo

Bene N.5

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un Immobile in fase di costruzione sito in Comune di san Gregorio Magno (SA), zona semicentrale, con accesso da Via del Sole identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.24 particella n.735 sub 17 categoria in corso di costruzione piano secondo.

Titolo di provenienza dei beni pignorati n. 2-3-4-5

Atto di compravendita del del 4 novembre 2015 rep.21.352 raccolta 14.668 a rogito del notaio generoso Granese trascritto a Salerno il 4/12/2015 ai nn. 41474/32927 e registrato ad Eboli il 3/12/2015 al numero 6207 serie 1T.

Udienza per fissare modalità di vendita

7 gennaio 2021

Trascrizione pignoramento n.1 06/12/2017 importo 52.954,97 oltre spese ed int.

Trascrizione pignoramento n.2 16/07/2018 importo 542.436,84 oltre spese ed int.

Quote pignorate beni nn. 2-3-4-5

piena proprietà

Valore del BENE n.2 in piena proprietà

35.082,27 euro

(dico trentacinquemila ottantadue/27 euro)

Valore del BENE n.3 in piena proprietà

7.007,33 euro

(dico settemila sette/33 euro)

Valore del BENE n.4 in piena proprietà

21.247,66 euro

(dico ventunomila duecentoquarantasette/66 euro)

Valore del BENE n.5 in piena proprietà

22.928,69 euro

(dico ventidueemila novecentoventotto/69 euro)

IL .C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

martagarofalo@tin.it