ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA
ARCHITECTURE – CITY PLANNING & INTERIOR DESIGN
84123 – SALERNO, VIA PIAVE, 1 - TEL. +39 089229133 - EMAIL: INFO@CATENAARCHITETTURE.COM

Tribunale Ordinario di Salerno

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N.R.G.E. 48/2022

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:
Dott.ssa Francesca Sicilia

CREDITORE PROCEDENTE:
CERVED CREDIT MANAGMENT S.P.A.
Avv. Chiarelli Gianfranco
Via Berarado Leone n.1/A – Martina Franca (TA)

SOGGETTOESECUTATO:
[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:
ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA
Via Piave 1, 84122 – Salerno (SA)

RELAZIONE DI STIMA

Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di

Acerno (SA) in via Vella n. 37 e alla via Sotto San Donato snc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539811f9ee

Sommario

1. Mandato.
2. Premessa.
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.
4. Cronologia delle principali operazioni peritali.
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.:
6. Congedo C.T.U.
7. Elenco allegati.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

1. MANDATO

Il sottoscritto **Dott. Arch. Francesco Maria Catena**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°3117, che esercita l'attività professionale di Architetto presso il proprio studio in Via Piave 1, Salerno; *(Allegato n. 1.1)*
Nominato C.T.U. nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al **R.G.E. n° 48/2022**, gli veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 18/04/2023 per la indicata procedura, con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, III° Sezione Civile, Dott.ssa Francesca Sicilia. La predetta procedura è promossa dalla società **Cerved Credit Management SPA** rappresentata e difesa dall' **Avv. Chiarelli Gianfranco** con studio in Via Berardo Leone n.1/A – Martina Franca (TA) e domiciliato presso lo studio dell'Avv. Maria Carmela D'Avino in Salerno Via Torretta n.4, **contro** il sig. [redacted]

Allo scrivente C.T.U. veniva richiesto a seguito del conferimento dell'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Verifichi preliminarmente il C.T.U.

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

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

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

4) per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

5) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539f1f9ee

risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e. ;

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

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

8) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539819f9ee

stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem) ;

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

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

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

15) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539811f9ee

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

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

17) corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (d a depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventua le subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6)l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta.

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

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

19) contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539f1f9ee

Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

20) collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, e dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

_ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
_ CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
_ RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
_ ELENCO ALLEGATI;
_ CONGEDO C.T.U.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

I giorni precedenti le operazioni peritali di primo accesso ai luoghi, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno con Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate di Salerno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerno, per le verifiche del caso e, presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente gli immobili in oggetto. Con l'invio alle parti di regolare avviso, è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data **08/05/2023** alle ore **15:15** per gli immobili siti in Acerno; Si precisa che l'avviso d'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato al debitore **C**[redacted], ai rappresentanti de creditore procedente **Avv. Chiarelli Gianfranco**, ed agli altri aventi titolo. Durante il sopralluogo è stato possibile effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico, acquisendo gli elementi necessari per le successive fasi di stima e valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539811f9ee

4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

_ **18/04/2023**: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati

_ **25/04/2023**: Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato dal portale web.

_ **27/04/2023**: Richiesta all' Ufficio Tecnico Comunale di Acerno per l'accesso agli atti;

_ **27/04/2023**: Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Richiesta eventuale copia di contratti di locazione ed eventuali somme residue da versare.

_ **27/04/2023:** Invio comunicazioni di accesso ai luoghi.

_ **28/04/2023**: Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell'Agenzia delle Entrate.

_ **29/04/2023**: Richiesta all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa.

_ **08/05/2023:** Primo accesso ai luoghi presso gli immobili siti in Acerno.

_ **10/05/2023**: Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Acerno.

_ **14/02/2023:** Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.

_ **13-16/05/2023**: Restituzione grafica del rilievo in CAD.

_ **18/05/2023**: Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Acerno.

_ **20/05/2023**: Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

5. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

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

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

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

Dal confronto incrociato tra:

ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario del [redacted] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [redacted] a rogito del Notaio Baldari Leonardo a favore della **BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Bari (BA) codice fiscale 00254030729 e contro [redacted], per la somma complessiva di Euro 360.000,00 (trecentosessantamila virgola zero) di cui Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero) per capitale per la durata di 25 anni, sugli immobili siti:

- nel Comune di Acerno (SA) e distinti in Catasto Fabbricati **Foglio 23, Particella 141 Subalterni 4 – 5 – 8 - 10** per la quota di 1/2 di piena proprietà intesta a [redacted] ed 1/2 di piena proprietà intesta a [redacted] ;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539811f9ee

- nel Comune di Acerno (SA) e distinti in Catasto Terreni **Foglio 14, Particella 563 Subalterno 4** per la quota di 1/1 di piena proprietà intesta a [redacted].

ISCRIZIONE - Ipoteca legale – per debito d'imposta del [redacted] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 08/07/2010 numero di repertorio 111447/100 emesso da **EQUITALIA POLIS S.P.A**. con sede in Napoli (NA) codice fiscale 07843060638 e contro [redacted]

per la somma complessiva di Euro 32.001,18 (trentaduemilazerzerouno virgola diciotto) di cui Euro 16.000,59 (sedicimila virgola cinquantanove) per capitale, sull'immobile sito:

- nel Comune di Acerno (SA) e distinti in Catasto Terreni **Foglio 14, Particella 563 Subalterno 4** per la quota di 1/1 di piena proprietà intesta a [redacted].

TRASCRIZIONE - Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 25/01/2022 Reg. generale n.14094 e reg. particolare 11141 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 04/04/2022 numero di repertorio 127 ed a favore della **POP NPLS 2018 S.R.L.** con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 04952350264 e contro [redacted], per la somma complessiva di Euro 189.943,38 (centottantanovemilanovecentoquarantatre virgola trentotto) oltre interessi, sugli immobili siti:

- nel Comune di Acerno (SA) e distinti in Catasto Fabbricati **Foglio 23, Particella 141 Subalterni 4 – 5 – 8 - 10** per la quota di 1/2 di piena proprietà intesta a [redacted];
- nel Comune di Acerno (SA) e distinti in Catasto Terreni **Foglio 14, Particella 563 Subalterno 4** per la quota di 1/1 di piena proprietà intesta a [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

Le consistenze immobiliari sono identificate al:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Acerno

- N.C.E.U.: **Foglio 23, Particella 141 Subalterni 4,** (abitazione di tipo civile – piano primo) in Acerno alla Via Vella n.37;
- N.C.E.U.: **Foglio 23, Particella 141 Subalterni 5,** (abitazione di tipo civile – piano secondo e sottotetto) in Acerno alla Via Vella n.37;
- N.C.E.U.: **Foglio 23, Particella 141 Subalterni 8,** (magazzini e locali deposito) in Acerno alla Via Vella n.37;
- N.C.E.U.: **Foglio 23, Particella 141 Subalterni 10,** (garage) in Acerno alla Via Vella n.37;
- N.C.E.U.: **Foglio 14, Particella 563 Subalterni 4,** (fabbricato industriale) in Acerno alla Via Sotto San Donato snc;

RISULTA che la documentazione ipocatastale relativa ai predetti beni è in regola, per poter procedere secondo i quesiti posti, dal 4 al 17 delle raccomandazioni allo scrivente C.T.U.
La documentazione depositata e la certificazione notarile, a cura del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo, relativa alle consistenze sopra identificate,
- copre correttamente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione delle trascrizioni depositata risale correttamente al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;
-l'idoneità della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto alla tempistica di deposito;
- l'atto di pignoramento reca l'esatta identificazione del soggetto debitore;
- l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, trova piena corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539 81f9ee

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

Dati toponomastici e catastali

Immobili ubicati nel Comune di ACERNO (SA) in **Via Vella n.37** e precisamente:
(Allegati n. 6.1 – 6.2)

- **Abitazione di tipo civile** posto al piano 1°, riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune al **Foglio 23, Particella 141, Subalterno 4**, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita di euro 244,03;

- **Abitazione di tipo civile** posto al piano 2° e sottotetto, riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune al **Foglio 23, Particella 141, Subalterno 5**, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,0 vani, rendita di euro 516,46;

- **Magazzini e locali deposito** posta al piano seminterrato, riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune al **Foglio 23, Particella 141, Subalterno 8**, categoria C/2, classe 6, consistenza 43 mq, rendita di euro 68,84;

- **Autorimessa** posta al piano seminterrato, riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune al **Foglio 23, Particella 141, Subalterno 10**, categoria C/2, classe 6, consistenza 53 mq, rendita di euro 84,85;

Immobili ubicati nel Comune di ACERNO (SA) in **Via Sotto San Donato**, e precisamente:

- **Fabbricato commerciale** posta al piano terra, riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune al **Foglio 14, Particella 563, Subalterno 4**, categoria D/8, superficie 352 mq, rendita di euro 2.948,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539981f9ee

Per facilità di individuazione è possibile dividere le sei unità immobiliari oggetto di perizia, in **cinque lotti funzionali**:

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 4

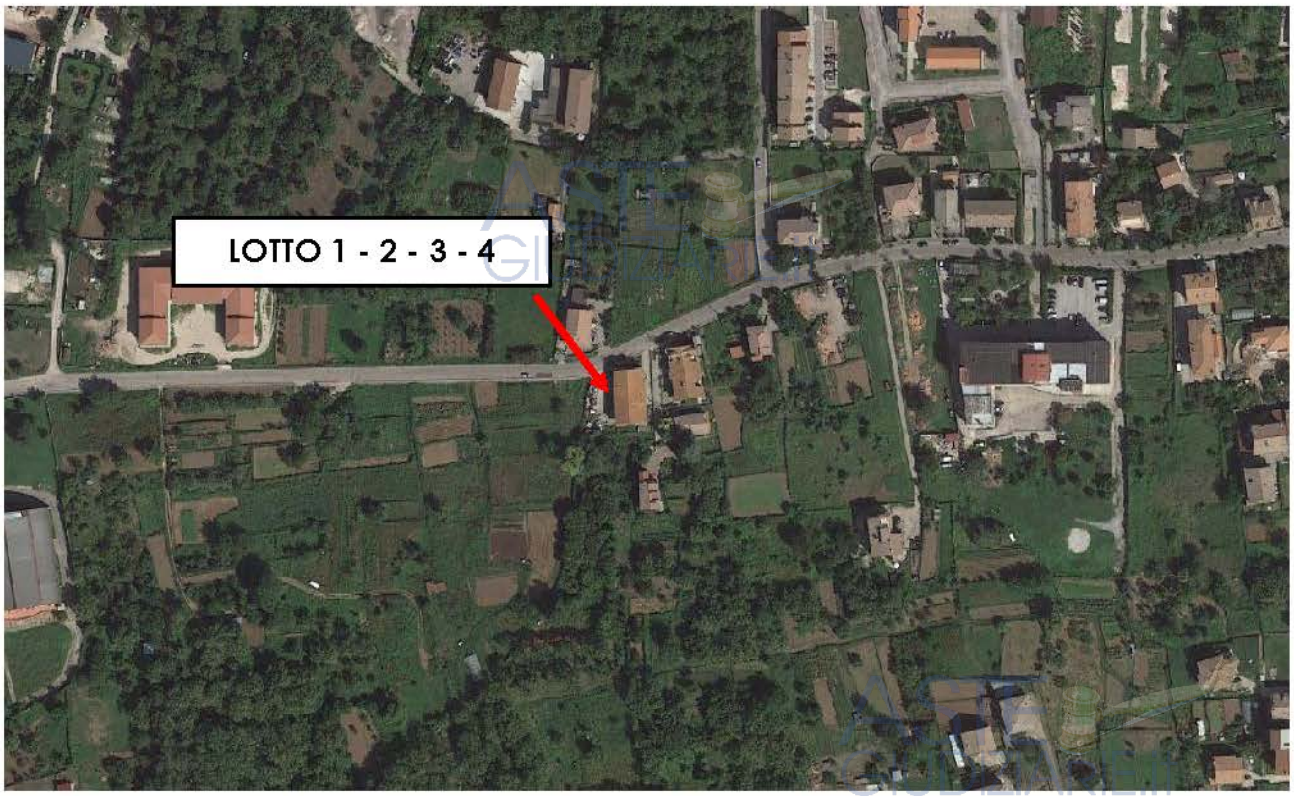
LOTTO 2 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 5

LOTTO 3 – Autorimessa - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 10

LOTTO 4 – Magazzini e locali deposito - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 8

LOTTO 5 – Fabbricato commerciale - Foglio 14, Particella 563, Subalterno 4

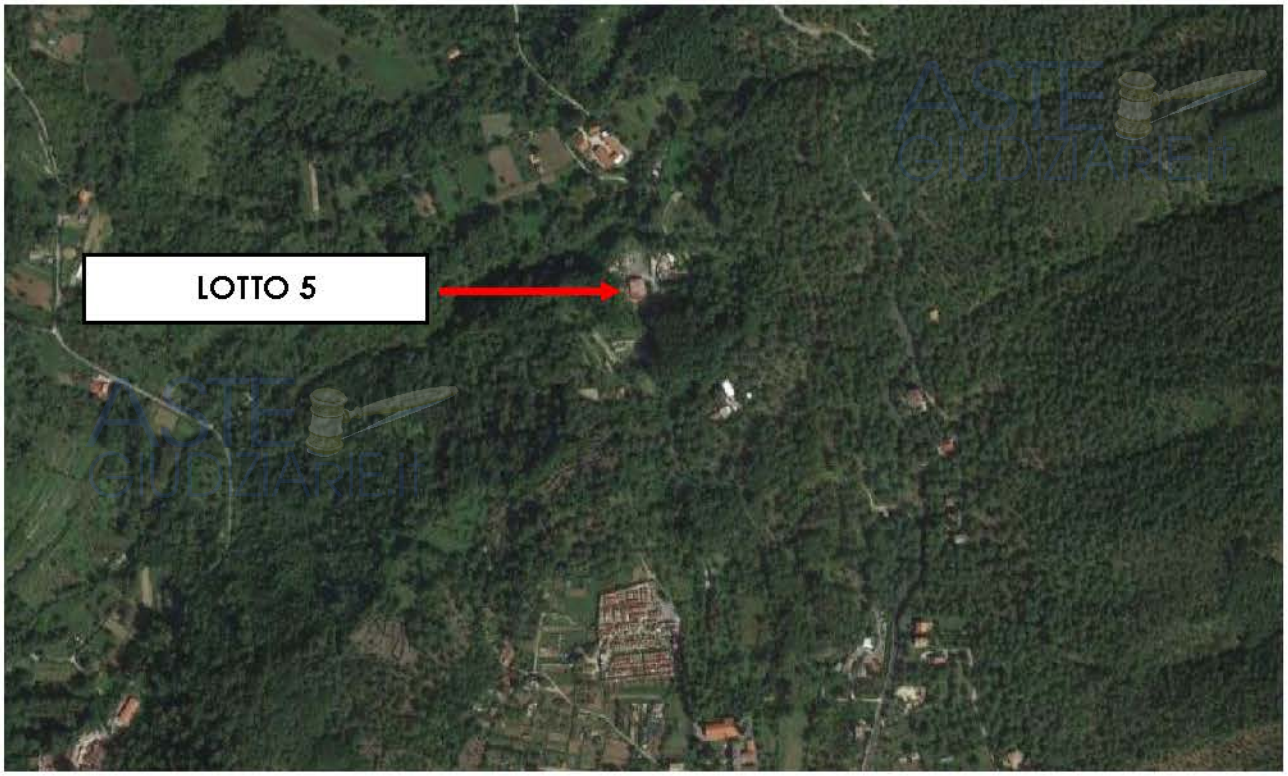
Individuazione degli immobili – in **ACERNO – VIA VELLA N.37**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

Individuazione degli immobili – in **ACERNO – VIA SOTTO SAN DONATO**



Identificazione del bene:

Immobili siti in Acerno in Via Vella n.37:

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 4 - (piano 1°)

A seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche ***coincidono*** con quanto rilevato sui luoghi. Non risultano conformi allo stato catastale, le partizioni interne in quanto oggetto di diversa distribuzione.

(Allegato n. 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4)

(Allegato n. 5.1 – 5.2 – 5.3 – 5.4)

(Allegato n. 6.1 -6.2)

LOTTO 2 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 5 - (piano 2°)

A seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche ***coincidono*** con quanto rilevato sui luoghi. Non risultano conformi allo stato catastale, le partizioni interne in quanto oggetto di diversa distribuzione.

(Allegato n. 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4)

(Allegato n. 5.1 – 5.2 – 5.3 – 5.4)

(Allegato n. 6.1 -6.2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

LOTTO 3 – Autorimessa - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 10

A seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche ***coincidono*** con quanto rilevato sui luoghi. Non risultano conformi allo stato catastale, le partizioni interne in quanto oggetto di diversa distribuzione.

(Allegato n. 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4)

(Allegato n. 5.1 – 5.2 – 5.3 – 5.4)

(Allegato n. 6.1 -6.2)

LOTTO 4 – Magazzini e locali deposito - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 8

A seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche ***coincidono*** con quanto rilevato sui luoghi.

(Allegato n. 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4)

(Allegato n. 5.1 – 5.2 – 5.3 – 5.4)

(Allegato n. 6.1 -6.2)

LOTTO 5 – Fabbricato commerciale - Foglio 14, Particella 563, Subalterno 4

A seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche ***coincidono*** con quanto rilevato sui luoghi.

(Allegato n. 4.5 – 5.5 – 6.1 – 6.2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539819f9ee

Confini del lotto e descrizione dello stato dei luoghi.

FABBRICATI – Comune di Acerno (SA)

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 4 - (piano 1°)

Il Lotto 1(abitazione di tipo civile) è un immobile posto al piano rialzato di un fabbricato di due piani fuori terra oltre sottotetto, sito in Acerno in Via Vella n.37.

L'accesso all'immobile avviene da una strada di penetrazione, perpendicolarmente a via Vella o della corte privata della proprietà adibita al parcamento delle auto e da cui hanno accesso i Lotti 3 e 4. Il fabbricato è costruito con una struttura intelaiata in calcestruzzo armato con tompagnature in laterizi e finitura con intonaco liscio.

Esternamente l'immobile è oggetto di problemi di umidità diffusa lungo le pareti che hanno portato al distacco in più punti, lungo il perimetro dell'abitazione, dell'intonaco dal supporto murario fatta salva la parte basamentale del fronte nord-ovest dove non risulta essere stato realizzato.

La presenza di umidità è riscontrabile oltre alle facciate, anche in corrispondenza degli aggetti del tetto e nei sottobalconi.

L'immobile dotato di 4 camere oltre servizi, si presenta complessivamente in discreto stato manutentivo. L'accesso ai diversi vani avviene lungo l'asse del corridoio; Tuttavia lo stato di fatto catastale e quanto legittimato presso l'Ente non corrisponde parzialmente con quanto rilevato in sede di sopralluogo, in quanto sono emerse modifiche interne circa la diversa distribuzione degli ambienti.

La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato formato 45x45 cm. L'immobile è dotato di un bagno, con rivestimento in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni 20x30 cm. bianche con fughe nere.

Il soffitto e la parete di confine presentano macchie di umidità diffusa, riscontrabili anche in corrispondenza degli elementi strutturali.

Le camere da letto risultano tinteggiate recentemente. In particolar modo la camera da letto posta sul fronte sud-ovest del fabbricato, oggetto di che divisione, presenta l'apertura di una nuova finestra.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta essere termoautonomo e dotato anche di camino a legna; Gli infissi presenti sono del tipo in legno con vetrocamera, mentre l'assenza delle persiane è surrogata da persiane del tipo alla romana, in legno poste all'esterno del fabbricato.

(Allegato n. 4.1 – 5.1 – 6.1 – 6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Piano primo (rialzato) – tot. 86,80 mq lordi - appartamento

Di seguito i mq netti dei singoli vani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539981f9ee

- Vano 1: 20,04 mq netti
- Vano 2: 1,71 mq netti
- Vano 3: 17,87 mq netti
- Vano 4: 12,76 mq netti
- Vano 5: 5,20 mq netti
- Vano 6: 7,03 mq netti
- Vano 7: 9,92 mq netti

LOTTO 2 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 5 - (piano 2°)

Il Lotto 2 (abitazione di tipo civile e sottotetto) è un immobile posto al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, sito in Acerno in Via Vella n.37.

L'accesso all'immobile avviene da una strada di penetrazione, perpendicolarmente a via Vella o della corte privata dalla proprietà adibita al parcamento delle auto e da cui hanno accesso i Lotti 3 e 4. Il fabbricato è costruito con una struttura intelaiata in calcestruzzo armato con tompagnature in laterizi e finitura con intonaco liscio.

Esternamente l'immobile è oggetto di problemi di umidità diffusa lungo le pareti che hanno portato al distacco in più punti, lungo il perimetro dell'abitazione, dell'intonaco dal supporto murario fatta salva la parte basamentale del fronte nord ovest dove non risulta essere stato realizzato.

La presenza di umidità è riscontrabile oltre alle facciate, anche in corrispondenza degli aggetti del tetto e nei sotto balconi.

L'immobile dotato di 6 camere oltre servizi e ripostiglio, si presenta complessivamente in discreto stato manutentivo. L'accesso ai diversi vani avviene lungo l'asse del corridoio; Tuttavia lo stato di fatto catastale e quanto legittimato presso l'Ente, non corrisponde parzialmente con quanto rilevato in sede di sopralluogo, in quanto sono emerse modifiche interne circa la diversa distribuzione degli ambienti.

La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato formato 45x45 cm. L'immobile è dotato di due bagni, di cui uno ad uso lavanderia, entrambi con rivestimento in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm. bianche. Il soffitto e la pareti perimetrali di tompagno presentano in più punti un fenomeno di umidità diffusa, con evidenti macchie riscontrabili in particolar modo in corrispondenza degli elementi strutturali.

La cucina è stata oggetto di diversa distribuzione planimetrica con la realizzazione di un locale deposito e la demolizione parziale della parete divisoria con la sala da pranzo ove è presente un camino a legna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539819f9ee

Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta essere termoautonomo; Gli infissi presenti sono del tipo in legno con vetrocamera, mentre l'assenza delle persiane è surrogata da persiane del tipo alla romana in legno, poste all'esterno del fabbricato.

(Allegato n. 4.2 – 5.2 – 6.1 – 6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Piano secondo – tot. 146,40 mq lordi - appartamento

Di seguito i mq netti dei singoli vani

- Vano 1: 5,07 mq netti
- Vano 2: 3,57 mq netti
- Vano 3: 28,96 mq netti
- Vano 4: 18,97 mq netti
- Vano 5: 16,60 mq netti
- Vano 6: 4,42 mq netti
- Vano 7: 16,03 mq netti
- Vano 8: 15,38 mq netti
- Vano 9: 19,68 mq netti

L'immobile è inoltre dotato di un sottotetto con altezza al colmo di 2.00 m., il cui stato lo stato di fatto catastale e quanto legittimato presso l'Ente, non corrisponde con quanto rilevato in sede di sopralluogo. Risultano infatti essere state realizzate tramezzature in materiale misto (legno, mattoni, polistirolo), quali partizioni dello spazio interno al sottotetto. Il solaio di copertura è realizzato con un orditura di travi in legno di castagno, le cui estremità sono annegate all'interno del cordolo perimetrale del fabbricato, e presentano un rivestimento in tegole marsigliesi.
Per ridurre lo sbalzo termico sono stati utilizzati tra i travetti, pannelli in polistirolo successivamente rifiniti con uno strato di intonaco grezzo. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato formato 45x45 cm. Dal punto di vista impiantistico il sottotetto risulta essere privo di impianti.

(Allegato n. 4.2 – 5.2 – 6.1 – 6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Piano sottotetto – tot. 146,40 mq lordi - appartamento

Di seguito i mq netti dei singoli vani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539981f9ee

- Vano 1: 62,02 mq netti
- Vano 2: 15,40 mq netti
- Vano 3: 16,45 mq netti
- Vano 4: 19,91 mq netti
- Vano 5: 16,03 mq netti

LOTTO 3 – Autorimessa - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 10 - (piano - 1)

Il Lotto 3 (adibito a garage) è un immobile posto al piano seminterrato di un fabbricato di due piani fuori terra (oltre sottotetto), sito in Acerno in Via Vella n.37.

L'accesso all'immobile avviene della corte privata del fabbricato posto lungo via Vella, attraverso una rampa carrabile che permette la discesa al piano seminterrato.

Il fabbricato è costruito con una struttura intelaiata in calcestruzzo armato con tompagnature in laterizi e finitura con intonaco liscio.

Esternamente ed internamento l'immobile presenta problematiche relative alla presenza di umidità lungo le pareti divisorie con le altre proprietà ed in corrispondenza del piano di calpestio.

Le pareti interne del locale realizzate in laterzi (mattoni forati), sono prive di finitura.

L'immobile consta di un unico ambiente ed è oggi utilizzato come deposito e autorimessa per le auto. Non vi è pavimentazione, mentre dal punto di vista impiantistico risulta essere dotato di illuminazione con lampade alogene. Gli infissi presenti sono in lamiera con vetro singolo mentre la porta d'ingresso è realizzata su di un telaio in ferro con lamiera di finitura esterna e possibilità di apertura a tre ante.

(Allegato n. 4.3 – 5.3 – 6.1 – 6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Piano seminterrato – tot. 57,00 mq lordi – (garage)

Di seguito i mq netti dei singoli vani

- Vano 1: 49,60 mq netti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539981f9ee

LOTTO 4 – Magazzini e locali deposito - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 8 - (piano - 1)

Il Lotto 4 (adibito a deposito) è un immobile posto al piano seminterrato di un fabbricato di due piani fuori terra (oltre sottotetto), sito in Acerno in Via Vella n.37.

L'accesso all'immobile avviene dalla corte privata del fabbricato posto lungo via Vella, attraverso una rampa carrabile che permette la discesa al piano seminterrato.

Il fabbricato è costruito con una struttura intelaiata in calcestruzzo armato con tompagnature in laterizi e finitura con intonaco liscio. Esternamente ed internamente l'immobile presenta problematiche relative alla presenza di umidità lungo le pareti divisorie con le altre proprietà ed in corrispondenza del piano di calpestio.

Le pareti interne del locale sono realizzate in laterzi (mattoni forati), con intonaco frattazzato ed intonacate. L'immobile consta di un unico ambiente oggi utilizzato come deposito/officina e autorimessa per le auto. Catastalmente risulta difforme in quanto privo di una porzione della parete divisoria con il box adiacente il lato sud.

Pertanto il box identificato come Lotto 4 risulta più ampio di quanto riportato in atti. Non vi è pavimentazione, mentre dal punto di vista impiantistico risulta essere dotato di illuminazione con lampade alogene. Gli infissi presenti sono in lamiera con vetro singolo mentre la porta d'ingresso è realizzata su di un telaio in ferro con lamiera di finitura esterna e possibilità di apertura a tre ante.

(Allegato n. 4.4 – 5.4 – 6.1 – 6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Piano seminterrato – tot. 46,30 mq lordi – (deposito)

Di seguito i mq netti dei singoli vani

Vano 1: 40,61 mq netti.

LOTTO 5 – Fabbricato commerciale - Foglio 14, Particella 563, Subalterno 4

Il Lotto 5 (capannone commerciale – uso officina) è un capannone industriale di un unico livello, sito in Acerno in Via Sotto San Donato snc.

L'accesso alla corte privata parzialmente asfaltata antistante il fabbricato, avviene da un cancello non automatizzato che immette all'interno di un area recintata ricca di alberature.

L'immobile realizzato con una struttura prefabbricata in calcestruzzo sia per la parte in levazione che per la copertura in tegoli, presenta perimetralmente finestre a nastro per garantire l'illuminazione ed il ricircolo dell'aria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539819f9ee

La copertura tuttavia lascia permeare acqua all'interno del capannone, tanto da realizzarsi uno strato di muschio sulla pavimentazione realizzata in mattoni pieni di dimensioni. 5,5 x 12 x 25 cm.
La parete di tompagno posta a divisione con l'unità adiacente, è realizzata in mattoni pieni posti di taglio.
Esternamente ed internamento l'immobile presenta problematiche relative alla presenza di umidità lungo le pareti perimetrali. All'interno è presente un piccolo solaio, non autorizzato, realizzato in lamiera di ferro ed accessibile con una scala e destinato a deposito.
Il locale bagno da ritenersi inagibile, è oggetto di un copioso fenomeno infiltrativo legato alla presenza di acqua.
Per il rivestimento sono state adoperate sulle pareti perimetrali ed a pavimento, piastrelle di gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm. Gli infissi presenti sono in lamiera con vetro singolo.
La porta d'ingresso di grandi dimensioni, scorre su di un carrello a pavimento, ed è realizzata in pannelli coibentati montati su di un telaio in ferro. Da quanto rilevato in sede di sopralluogo il capannone risulterebbe difforme sia dal punto di vista catastale con la mancata rappresentazione della porta di grandi dimensioni posta sul fronte est del fabbricato, che in termini edilizi con l'ampliamento della superficie vetrata nei prospetti.
(Allegato n. 4.5 – 5.5 – 6.1 -6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.
Piano terra – tot. 361,05 mq lordi – (capannone commerciale)
Di seguito i mq netti dei singoli vani

- Vano 1: 350,43 mq netti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

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

Titoli di provenienza del bene.

I diritti sulle unità immobiliari ubicate nel Comune di Acerno (SA) in **Via Vella n. 37**, e precisamente

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 4

LOTTO 2 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 5

LOTTO 3 – Autorimessa - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 10

LOTTO 4 – Magazzini e locali deposito - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 8

Sono pervenuti a:

[redacted], la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Acerno Foglio 23 particella 141 sub 4, sub 5, sub 8 e sub 10 è pervenuta per atto di compravendita del 25/08/1988 numero di repertorio 16632 Notaio Sergio Barella sede Salerno trascritto il 29/08/1988 nn.23130/18279 da potere di ROSSOMANDO GIOVANNI nato a Montecorvino Rovella 04/12/1928 e MAZZEO NICOLA nato a Montecorvino Rovella 02/10/1935.

I diritti sulle unità immobiliari ubicate nel Comune di Acerno (SA) in **Via Sotto San Donato snc**, e precisamente

LOTTO 5 – Fabbricato commerciale - Foglio 14, Particella 563, Subalterno 4

Sono pervenuti:

*All'esecutato [redacted]I, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Acerno Foglio 14 Particella 563 Sub. 4, è pervenuta per atto di compravendita del 28/08/2007 Numero di repertorio 38686/14028 Notaio Baldari Leonardo Sede Montella (AV)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539981f9ee

trascritto il 29/08/2007 nn. 44334/27239 da potere di MALANGONE ROSA Nata il 01/07/1966 a SALERNO Codice fiscale MLNRSO66L41H703 W

*** A MALANGONE ROSA,** la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni del terreno Acerno Foglio 14 Particella 562 Particella 563 è pervenuta per atto di compravendita del 02/10/1997 Numero di repertorio 40936 Notaio Sergio Barela Sede Battipaglia (SA) trascritto il 04/10/1997 mi. 26471/21190 da potere di CUOZZO ANGELINA nata il 12/11/1933 a Acerno (SA) Codice fiscale CZZNLN33S52A023V

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

Possibilità di divisione.

Per i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare, **si ravvisano** i presupposti per una ipotesi di divisione. Il sottoscritto sia nelle fase preliminare della stesura della relazione di stima, che in occasione del sopralluogo, accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al fine di individuare l'ipotesi per la formazione dei lotti funzionali. Ciò che ne è emerso, è che **una divisione in "unità funzionali"** ne faciliterebbe l'eventuale vendita.
Pertanto di seguito l'identificazione dei Lotti e della attuale proprietà

In merito ai **Lotti 1-2-3-4** questi risultano nella:

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 4

LOTTO 2 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 5

LOTTO 3 – Autorimessa - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 10

LOTTO 4 – Magazzini e locali deposito - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539981f9ee

***PIENA PROPRIETÀ 1/2 ciascuno** [redacted]

In merito al **Lotto 5** questo risulta nella:

LOTTO 5 – Fabbricato commerciale - Foglio 14, Particella 563, Subalterno 4.

***PIENA PROPRIETÀ 1/1 a** [redacted]

8. "Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento";

Titolo di occupazione degli immobili - Stato di possesso

Gli immobili identificati come:

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 4

Contratti di locazione attualmente in essere

Non risultano registrati contratti di locazione per il **Lotto 1** oggetto di perizia, di proprietà del sig. [redacted] ed abitati ed utilizzati a titolo gratuito dal figlio sig. [redacted] e dalla sua famiglia.

(Allegato n. 7.2)

Consistenza nucleo familiare dell'occupante

Come risulta dal Certificato di Stato di Famiglia il nucleo familiare è composto da:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539811f9ee

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

LOTTO 2 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 5

Contratti di locazione attualmente in essere

Non risultano registrati contratti di locazione per il **Lotto 2** in quanto abitati ed utilizzati dal proprietario sig. [redacted]

(Allegato n. 7.1)

Consistenza nucleo familiare dell'occupante

Come risulta dal Certificato di Stato di Famiglia il nucleo familiare è composto da:

[redacted]

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

LOTTO 3 – Autorimessa - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 10.

Contratti di locazione attualmente in essere

Non risultano registrati contratti di locazione per il **Lotto 4** oggetto di perizia, di proprietà del sig. [redacted]), ed utilizzati a titolo gratuito dal di lui figlio sig. [redacted] e dalla sua famiglia.

(Allegato n. 7.1)

Consistenza nucleo familiare dell'occupante

Come risulta dal Certificato di Stato di Famiglia il nucleo familiare è composto da:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

LOTTO 4 – Magazzini e locali deposito - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 8

Contratti di locazione attualmente in essere

Non risultano registrati contratti di locazione per il **Lotto 3** in quanto abitati ed utilizzati dal proprietario sig. [redacted]

(Allegato n. 7.1)

Consistenza nucleo familiare dell'occupante

Come risulta dal Certificato di Stato di Famiglia il nucleo familiare è composto da:

[redacted]

LOTTO 5 – Fabbricato commerciale - Foglio 14, Particella 563, Subalterno 4.

Contratti di locazione attualmente in essere – Stato di possesso

Non risultano registrati contratti di locazione per il **Lotto 5** oggetto di perizia, di proprietà del sig. [redacted]. L'immobile risulta oggi non utilizzato.

(Allegato n. 7.2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

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

Il più probabile canone di locazione è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo. Tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona. Da tale raffronto è possibile ottenere il più probabile canone di locazione utilizzando i borsini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito anche chiamato OMI) e sono state svolte anche comparazioni e interrogazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona.

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 4

Provincia: SALERNO

Comune: ACERNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 1,70

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 2,10

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 2,50

Superficie: 86,80 mq. lordi

Valore al mq determinato per locazione: 182,28 Euro al mq

LOTTO 1 – CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 182,28

LOTTO 2 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 5

Provincia: SALERNO

Comune: ACERNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 1,70

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 2,10

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 2,50

Superficie: 146,40 mq. lordi

Valore al mq determinato per locazione: 2,10 Euro al mq

LOTTO 1 – CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 307,44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539f81f9ee

LOTTO 3 – Autorimessa - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 10

Provincia: SALERNO

Comune: ACERNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 1,30

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 1,55

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 1,80

Superficie: 46,2 mq. lordi

Valore al mq determinato per locazione: 1,30 Euro al mq

LOTTO 1 – CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 60,06

LOTTO 4 – Magazzini e locali deposito - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 8

Provincia: SALERNO

Comune: ACERNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 1,30

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 1,55

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 1,80

Superficie: 57,01 mq. lordi

Valore al mq determinato per locazione: 1,30 Euro al mq

LOTTO 1 – CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 74,13

LOTTO 5 – Fabbricato commerciale - Foglio 14, Particella 563, Subalterno 4

Provincia: SALERNO

Comune: ACERNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 1,25

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 1,53

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 1,81

Superficie: 361,05 mq. lordi

Valore al mq determinato per locazione: 1,53 Euro al mq

LOTTO 1 – CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 552,33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539f81f9ee

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

Atto di matrimonio – [redacted]

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Acerno, si può affermare che il sig. [redacted]

Contestualmente è stato scelto il regime di comunione legale dei beni.

(Allegato n. 7.1)

Atto di matrimonio – CALABRESE GERARDO / GIUDICE LOREDANA

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Acerno, si può affermare che il sig. [redacted]

Contestualmente è stato scelto il regime di separazione dei beni.

(Allegato n. 7.2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539981f9ee

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

Importo annuo spese gestione ordinaria - Eventuali spese straordinarie già deliberate.

In merito agli immobili identificati come:

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 4

LOTTO 2 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 5

LOTTO 3 – Autorimessa - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 10.

LOTTO 4 – Magazzini e locali deposito - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 8

LOTTO 5 – Fabbricato commerciale - Foglio 14, Particella 563, Subalterno 4.

Questi risultano gestiti autonomamente pertanto, non vi sono spese condominiali ordinarie e/o straordinarie da pagare. Alla data del sopralluogo non risultano deliberate spese straordinarie da affrontare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539f81f9ee

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

Esistenza di formalità pregiudizievoli.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare risultano oggi gravanti dalle seguenti formalità pregiudizievoli: *(Allegato n. 3.1 – 3.2 – 3.3)*

ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario del [redacted] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [redacted] a rogito del Notaio Baldari Leonardo a favore della **BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Bari (BA) codice fiscale 00254030729 e contro [redacted], per la somma complessiva di Euro 360.000,00 (trecentosessantamila virgola zero) di cui Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero) per capitale per la durata di 25 anni, sugli immobili siti:

- nel Comune di Acerno (SA) e distinti in Catasto Fabbricati **Foglio 23, Particella 141 Subalterni 4 – 5 – 8 - 10** per la quota di 1/2 di piena proprietà intesta a [redacted]
- nel Comune di Acerno (SA) e distinti in Catasto Terreni **Foglio 14, Particella 563 Subalterno 4** per la quota di 1/1 di piena proprietà intesta a [redacted]

Costo di cancellazione: 59 euro per l'imposta di bollo, 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria, 35 euro per la tassa ipotecaria.

ISCRIZIONE - Ipoteca legale – per debito d'imposta del 2[redacted] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [redacted] emesso da **EQUITALIA POLIS S.P.A.** con sede in Napoli (NA) codice fiscale 07843060638 e contro [redacted] per la somma complessiva di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539981f9ee

Euro 32.001,18 (trentaduemilazerzerouno virgola diciotto) di cui Euro 16.000,59 (sedicimila virgola cinquantanove) per capitale, sull'immobile sito:

- nel Comune di Acerno (SA) e distinti in Catasto Terreni **Foglio 14, Particella 563 Subalterno 4** per la quota di 1/1 di piena proprietà intesta a Calabrese Gerardo.

Costo di cancellazione: 59 euro per l'imposta di bollo, 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria, 35 euro per la tassa ipotecaria.

TRASCRIZIONE - Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del [redacted] iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [redacted] a favore della **POP NPLS 2018 S.R.L.** con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 04952350264 e contro [redacted], per la somma complessiva di Euro 189.943,38 (centottantanovemilanovecentoquarantatre virgola trentotto) oltre interessi, sugli immobili siti:

- [redacted]nel Comune di Acerno (SA) e distinti in Catasto Fabbricati **Foglio 23, Particella 141 Subalterni 4 – 5 – 8 - 10** per la quota di 1/2 di piena proprietà intesta a [redacted] ed 1/2 di piena proprietà intesta a [redacted]
- nel Comune di Acerno (SA) e distinti in Catasto Terreni **Foglio 14, Particella 563 Subalterno 4** per la quota di 1/1 di piena proprietà intesta a [redacted]

Costo di cancellazione: € 40,00+ € 59,00+ € 200,00 + 10,00 = € 309,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539f81f9ee

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

Elenco sintetico delle formalità:

Dall'accesso effettuato presso l'Agenzia del Territorio è stata estratta dallo scrivente la seguente documentazione: visura storica, estratto del foglio di mappa, elaborato planimetrico per l'immobile e relative ispezioni ipotecarie riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico. *(Allegato n. 3.1 - 3.2 – 3.3)*

In capo a [redacted]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/08/1988 - Registro Particolare 18279 Registro Generale 23130
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 29/08/2007 - Registro Particolare 11722 Registro Generale 44335
Pubblico ufficiale BALDARI LEONARDO Repertorio 38687/14029 del 28/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ACERNO (SA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2022 - Registro Particolare 11141 Registro Generale 14094 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 127 del 25/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ACERNO (SA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539811f9ee

In capo a [redacted]

[redacted]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/08/1988 - Registro Particolare 18279 Registro Generale 23130
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 29/08/2007 - Registro Particolare 11722 Registro Generale 44335
Pubblico ufficiale BALDARI LEONARDO Repertorio 38687/14029 del 28/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ACERNO (SA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2022 - Registro Particolare 11141 Registro Generale 14094 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 127 del 25/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ACERNO (SA)

In capo a [redacted]

[redacted]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/08/2007 - Registro Particolare 27239 Registro Generale 44334 - Pubblico ufficiale BALDARI LEONARDO Repertorio 38686/14028 del 28/08/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ACERNO (SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 29/08/2007 - Registro Particolare 11722 Registro Generale 44335
Pubblico ufficiale BALDARI LEONARDO Repertorio 38687/14029 del 28/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ACERNO (SA)
SOGGETTO DEBITORE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2010 - Registro Particolare 6281 Registro Generale 29437
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 111447/100 del 29/06/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA
Immobili siti in ACERNO (SA)
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2016 - Registro Particolare 5624 Registro Generale 42855
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3137/2014 del 02/10/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ACERNO (SA)
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2022 - Registro Particolare 11141 Registro Generale 14094 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 127 del 25/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ACERNO (SA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539f81f9ee

14. "Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n°380, nonché le notizie dì cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28/02/85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono";

Relativamente agli immobili identificati come:

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 4

LOTTO 2 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 5

LOTTO 3 – Autorimessa - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 10

LOTTO 4 – Magazzini e locali deposito - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 8

Concessione edilizia

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerno, si può affermare da quanto rilevato in atti, che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte i **Lotto 1-2-3-4,** fu autorizzata con **Licenza Edilizia in data 02/04/1974** intestata al sig. Cuozzo Raffaele ed interessante solo la particella catastale n.141 del Foglio n.23.

In data 03/05/1980 fu rilasciata sempre in favore del sig. Cuozzo Raffaele **Concessione Edilizia di Variante n.26** con l'asservimento di ulteriore terreno catastalmente rappresentato dalla Particella n.594 del Foglio n.23.

A seguito di trasferimento dell'immobile a mezzo di atto pubblico sia la Licenza Edilizia originaria che la Concessione di Variante, furono volturate al sig. Cuozzo Alfonso. Successivamente per ulteriore trasferimento, sempre a mezzo atto pubblico, al sig. Cuozzo Alfonso subentravano quali nuovi proprietari i sig.ri Rossomando Giovanni e Mazzeo Nicola, i quali presentarono domanda di Concessione edilizia in Sanatoria *(ai sensi della Legge del 28/02/1987 n.47)* in data 29/08/1986 con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539f1f9ee

prot. n. 5121. In data 29/12/1993 a seguito del pagamento della relativa oblazione fu rilasciata dal Comune di Acerno **Concessione Edilizia in Sanatoria n.10** *(ai sensi della Legge del 28/02/1987 n.47),* relativamente all'eliminazione del vano scala del piano seminterrato, diversa destinazione degli spazi interni con accesso indipendente per ogni locale, lo spostamento del vano scala e conseguente eliminazione dell'androne e realizzazione di un'altra abitazione.
Ad oggi l'immobile risulta parzialmente difforme in quanto presenta il secondo ed il terzo balcone del fronte nord-ovest uniti. Nel merito non sono stati reperiti ulteriori atti a sanatoria.

Certificato di Abitabilità.
In data 07/05/2007 è stato rilasciato con prot. n.3154 **Certificato di Agibilità** dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Acerno, per gli immobili con destinazione residenziale, siti in Via Vella, 34 e censiti al catasto fabbricato del citato comune al Foglio n.23, Particella n.141 Sub. n.3-4-5.

Relativamente all' immobile identificato come

LOTTO 5 – Fabbricato commerciale - Foglio 14, Particella 563, Subalterno 4

Concessione edilizia
Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerno, non è stato possibile risalire al titolo che ha legittimato la costruzione del fabbricato ad uso commerciale. Ciò che ne è emerso è il rilascio del **Permesso di Costruire n.17** del 25/06/2007 prot. 4602 *(PdC a titolo gratuito)* con il quale la allora proprietaria sig.ra Malangone Rosa nata a Salerno il 01/07/1996, eseguiva la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzate alla divisione interne in due unità del capannone. Da quanto rilevato in sede di sopralluogo il capannone risulterebbe difforme sia dal punto di vista catastale con la mancata rappresentazione della porta di grandi dimensioni posta sul fronte est del fabbricato, che in termini edilizi con l'ampliamento della superficie vetrata nei prospetti.

Certificato di Agibilità.
Non risulta presente copia del certificato di agibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539819f9ee

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

Per la stima del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio applicato è di **tipo sintetico per comparazione**: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di mercato, per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Si è tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione, delle finiture interne, di tutte le caratteristiche descritte, dalla consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione. Per l'analisi dei valori di mercato, di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di Agenzie immobiliari che operano in zona.

LOTTO 1 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 4

LOTTO 1	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	550,00 Euro/mq	750,00 Euro/mq	950,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	600,00 Euro/mq	745,00 Euro/mq	890,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	480,00 Euro/mq	610,00 Euro/mq	740,00 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539819f9ee

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

Vv = (VB+VA+VO)/3 = (750,00 + 745,00 + 610,00)/3 = 701,66 Euro/mq

Valore = 86,80 mq x 690,00 Euro/mq = 60.904,66 Euro

LOTTO 1 -VALORE STIMATO = 60.904,66 EURO

LOTTO 2 – Abitazione di tipo civile - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 5

LOTTO 2	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	550,00 Euro/mq	750,00 Euro/mq	950,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	600,00 Euro/mq	745,00 Euro/mq	890,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	480,00 Euro/mq	610,00 Euro/mq	740,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

Vv = (VB+VA+VO)/3 = (750,00 + 745,00 + 610,00)/3 = 701,66 Euro/mq

Valore = 146,40 mq x 690,00 Euro/mq = 102.723,02 Euro

LOTTO 2 -VALORE STIMATO = 102.723,02 EURO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539811f9ee

LOTTO 3 – Autorimessa - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 10

LOTTO 3	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	420,00 Euro/mq	520,00 Euro/mq	620,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	330,00 Euro/mq	395,00 Euro/mq	460,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	350,00 Euro/mq	430,00 Euro/mq	510,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

Vv = (VB+VA+VO)/3 = (420,00 + 395,00 + 430,00)/3 = 415,00 Euro/mq

Valore = 46,27 mq x 415,00,00 Euro/mq = 19.202,05 Euro

LOTTO 3 -VALORE STIMATO = 19.202,05 EURO

LOTTO 4 – Magazzini e locali deposito - Foglio 23, Particella 141, Subalterno 8

LOTTO 4	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	420,00 Euro/mq	520,00 Euro/mq	620,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	330,00 Euro/mq	395,00 Euro/mq	460,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	350,00 Euro/mq	430,00 Euro/mq	510,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

Vv = (VB+VA+VO)/3 = (420,00 + 395,00 + 430,00)/3 = 415,00 Euro/mq

Valore = 57,01 mq x 415,00,00 Euro/mq = 23.659,15 Euro

LOTTO 4 -VALORE STIMATO = 23.659,15 EURO

LOTTO 5 – Fabbricato commerciale - Foglio 14, Particella 563, Subalterno 4

LOTTO 5	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	300,00 Euro/mq	440,00 Euro/mq	580,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	260,00 Euro/mq	400,00 Euro/mq	440,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) quindi si determina:

Vv = (VB+VA)/2 = (260,00 + 300,00)/2 = 280,00 Euro/mq

Valore = 4361,05 mq x 280,00 Euro/mq = 101.094,00 Euro

LOTTO 5 -VALORE STIMATO = 101.094,00 EURO

LOTTO 1 -VALORE STIMATO = 60.904,66 EURO

LOTTO 2 -VALORE STIMATO = 102.723,02 EURO

LOTTO 3 -VALORE STIMATO = 19.202,05 EURO

LOTTO 4 -VALORE STIMATO = 23.659,15 EURO

LOTTO 5 -VALORE STIMATO = 101.094,00 EURO

VALORE COMPLESSIVO

LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4 + LOTTO 5 = 307.582,88 EURO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539811f9ee

16. "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";

Gli immobili pignorati non risultano liberi da beni e/o materiali, pertanto le presumibili spese di rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta, si quantificano in operazioni di trasloco di arredi, suppellettili e materiali di natura ferrosa oltre alla pulizia dei locali. Da indagini di mercato e dall'ispezione dei luoghi in termini di accessibilità e semplificazione delle opere di trasloco è possibile stimare il costo complessivo per lo sgombero degli immobili (Lotto1-2-3-4-5), in **Euro 15.000,00** *(quindicimila Euro)*.

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

Il reperto fotografico relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione.
(Allegato n. 5.1 – 5.2 -5.3- 5.4 -5.5)

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Tecnica, conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e nell'augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.
Salerno, 19/05/2023

Con osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Francesco Maria Catena

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd9539f81f9ee

Elenco allegati

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

Allegato1: Nomina

1.1 Nomina CTU

Allegato 2: Richieste - Comunicazioni

2.1 Richiesta accesso agli atti Comune di Acerno

2.2 Richiesta estratto di Matrimonio Acerno

2.3 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione

2.4 Istanza Agenzia delle Entrate foglio di mappa, planimetrie e visure

2.5 Comunicazione di accesso ai luoghi

Allegato 3: Certificazione notarile

3.1 Ispezioni ipocatastali – **Calabrese Giuseppe**

3.2 Ispezioni ipocatastali – **Calabrese Gerardo**

Allegato 4: Elaborati Grafici

4.1 Rielaborazione in CAD – immobile sito in Acerno – **Lotto 1**

4.2 Rielaborazione in CAD – immobile sito in Acerno – **Lotto 2**

4.3 Rielaborazione in CAD – immobile sito in Acerno – **Lotto 3**

4.4 Rielaborazione in CAD – immobile sito in Acerno – **Lotto 4**

4.5 Rielaborazione in CAD – immobile sito in Acerno – **Lotto 5**

Allegato 5: Documentazione Fotografica

5.1 Documentazione fotografica – **Lotto 1**

5.2 Documentazione fotografica – **Lotto 2**

5.3 Documentazione fotografica – **Lotto 3**

5.4 Documentazione fotografica – **Lotto 4**

5.5 Documentazione fotografica – **Lotto 5**

Allegato 6: Documentazione Catastale

6.1 Planimetrie

6.2 Visure

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee

Allegato 7: Documenti acquisiti presso i vari enti

7.1 Certificato matrimonio/ Residenza – **Calabrese Giuseppe**

7.2 Certificato matrimonio/ Residenza – **Calabrese Gerardo**

Allegato 8: Verifica conformità edilizia

8.1 Concessione Edilizia – immobile sito in Acerno – **Lotto 1-2-3-4**

8.2 Concessione Edilizia – immobile sito in Acerno – **Lotto 5**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATENA FRANCESCO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4803ca6b30d5ed11993fbd953981f9ee