

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

G.E. : Dott.ssa Rosaria Morrone

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N.02/2019

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

OGGETTO: Espropriazione immobiliare

Riferimento prossima udienza del 22/02/2022

Allegati:

- Verbale di sopralluogo e corrispondenza;
- Documentazione catastale;
- Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno;
- Atti di successione e notari;
- Documentazione reperita presso il Comune di Salerno – Cava dei Tirreni (SA);
- Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici;
- Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - Riferimenti normativi.

Pontecagnano, li 16/12/2021

Il consulente tecnico

Ing. Adriano Mangino

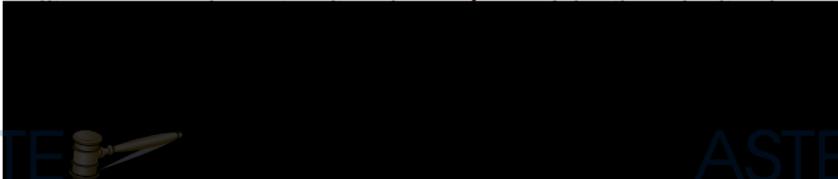
Adriano Mangino



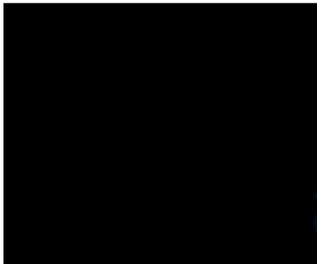
TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ing. Mangino Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare R.G 02/2019
promossa da



contro



Incarico e quesiti	6
Quesiti 1-2-3.....	6
Quesito 4	8
Dati Catastali, descrizione e confini.....	8
Bene – Terreno ubicato a Salerno (SA) – frazione Ogliara.....	8
Bene – Terreno ubicato a Salerno (SA) – frazione Cappelle.....	9
Bene – Aree ubicate a Salerno (SA) via Belvedere – via Panoramica.....	9
Quesito 5	10
5.1 Provenienza dei beni	10
5.2 Titolarità dei beni.....	10
Bene – Terreno ubicato a Salerno (SA) frazione Ogliara.....	10
Bene – Terreno ubicato a Salerno (SA) – frazione Cappelle.....	11
Bene – Aree ubicate a Salerno (SA) via Belvedere – via Panoramica.....	11
Quesito 6	12
Quesito 7	12
Quesito 8	12
Quesito 9	12
Quesito 10	13
Bene – Terreno ubicato a Salerno (SA) – frazione Ogliara.....	13
Bene – Terreno ubicato a Salerno (SA) – frazione Cappelle.....	13
Bene – Aree ubicate a Salerno (SA) via Belvedere – via Panoramica.....	14
Quesito 11	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene – Terreno ubicato a Salerno (SA) – frazione Ogliara.....	15
Bene – Terreno ubicato a Salerno (SA) – frazione Cappelle.....	15
Bene – Aree ubicate a Salerno (SA) via Belvedere.....	16
Bene – Aree ubicate a Salerno (SA) via Panoramica.....	16
Quesito 12	17
Quesito 13	17
Quesito 14	18
Quesito 15	22
Quesito 16.....	23
Lotto N.1	23
16.1 Descrizione.....	23
16.2 Dati Catastali	23
16.3 Confini.....	23

16.4 Proprietà.....	23
16.5 Titolo di provenienza.....	24
16.6 Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene.....	24
16.7 Possesso del bene.....	24
16.8 Regolarità edilizia-urbanistica del bene.....	24
16.9 Stima lotto N.1.....	25
Lotto N.2.....	25
16.10 Descrizione.....	25
16.11 Dati Catastali.....	25
16.12 Confini.....	26
16.13 Proprietà.....	26
16.14 Titolo di provenienza.....	26
16.15 Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene.....	26
16.16 Possesso del bene.....	27
16.17 Regolarità edilizia-urbanistica del bene.....	27
16.18 Stima lotto N.2.....	27
Lotto N.3.....	27
16.19 Descrizione.....	27
16.20 Dati Catastali.....	27
16.21 Confini.....	28
16.22 Proprietà.....	28
16.23 Titolo di provenienza.....	28
16.24 Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene.....	28
16.25 Possesso del bene.....	29
16.26 Regolarità edilizia-urbanistica del bene.....	29
16.27 Stima lotto N.3.....	29
Lotto N.4.....	29
16.28 Descrizione.....	29
16.29 Dati Catastali.....	30
16.30 Confini.....	30
16.31 Proprietà.....	30
16.32 Titolo di provenienza.....	30
16.33 Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene.....	31
16.34 Possesso del bene.....	31
16.35 Regolarità edilizia-urbanistica del bene.....	31
16.36 Stima lotto N.4.....	31
Lotto N.5.....	32
16.37 Descrizione.....	32

16.38 Dati Catastali.....	32
16.39 Confini	32
16.40 Proprietà	32
16.41 Titolo di provenienza	33
16.42 Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene	33
16.43 Possesso del bene.....	33
16.44 Regolarità edilizia-urbanistica del bene.....	33
16.45 Stima lotto N.5.....	34
Lotto N.6.....	34
16.46 Descrizione.....	34
16.47 Dati Catastali.....	34
16.48 Confini	34
16.49 Proprietà	34
16.50 Titolo di provenienza	35
16.51 Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene	35
16.52 Possesso del bene	35
16.53 Regolarità edilizia-urbanistica del bene.....	35
16.54 Stima lotto N.6.....	36
Lotto N.7.....	36
16.55 Descrizione.....	36
16.56 Dati Catastali.....	36
16.57 Confini	36
16.58 Proprietà	36
16.59 Titolo di provenienza	37
16.60 Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene	37
16.61 Possesso del bene.....	37
16.62 Regolarità edilizia-urbanistica del bene.....	38
16.63 Stima lotto N.7.....	38
Lotto N.8.....	38
16.64 Descrizione.....	38
16.65 Dati Catastali.....	38
16.66 Confini	38
16.67 Proprietà	39
16.68 Titolo di provenienza	39
16.69 Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene	39
16.70 Possesso del bene	40
16.71 Regolarità edilizia-urbanistica del bene	40
16.72 Stima lotto N.8.....	40

Quesito 17	40
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto N.1	42
Lotto N.2	43
Lotto N.3	44
Lotto N.4	45
Lotto N.5	46
Lotto N.6	47
Lotto N.7	48
Lotto N.8	49



Con decreto del 27/12/2019, il sottoscritto Ing. Mangino Adriano, con studio tecnico in Via Giuseppe Parini, 45 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA), PEC: adriano.mangino@ordingsa.it, Tel. 089 381 991, Fax 089 381 991, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito presso il Tribunale di Salerno. In tale occasione riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito formulati:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inadeguata, riferisca l'esperto di tale assenza o inadeguatezza 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 adeguata, 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 inadeguata, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed adeguata, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inadeguata (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 adeguata;*

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

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

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

7. *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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, ed i diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero, se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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

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

10. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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); di eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; l'eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le*

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

11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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 ipotecari) e i costi per le relative cancellazioni;

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

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

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

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

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

17. estraiga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dallo stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Ancora il G.E. ricorda all'esperto, che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - e a quest'ultimo anche se non costituito - e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note vi siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Invita, altresì l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

L'ill.mo G.E., nell'assegnarmi il termine per il deposito della relazione di consulenza di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, rinviava l'udienza al 13 Luglio 2021, per l'ulteriore corso.

QUESITI 1-2-3

Il sottoscritto esperto avendo verificato la congruità della documentazione indicata ai punti 1, 2, e 3, quali, visura storica catastale nonché visura ipotecaria degli immobili pignorati, ha provveduto allo svolgimento delle successive operazioni peritali al fine di identificare e descrivere gli immobili oggetto di stima.

QUESITO 4

DATI CATASTALI, DESCRIZIONE E CONFINI

BENE – TERRENO UBICATO A SALERNO (SA) – FRAZIONE OGLIARA

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
	3	186		Bosco ceduo	3	1.030	€ 0,90	€ 0,21
	3	188		Uliveto	3	1.755	€ 4,53	€ 4,08
	3	510		Bosco ceduo	3	4.171	€ 3,66	€ 0,86
	3	512		Uliveto	3	713	€ 1,84	€ 1,66

Il terreno è ubicato nel comune di Salerno (SA) alla frazione Ogliara, ed è individuato catastalmente al fg.3 partt.186-188-510-512. Appartiene all'appennino campano Montestella del Parco Regionale dei Monti Picentini, si presenta incolto e si estende lungo un vallone per una superficie complessiva di 7669 mq.

Non è stato possibile individuare con certezza l'ingresso del terreno, in quanto gli esecutati non hanno presenziato al sopralluogo, nonostante la comunicazione inviata a mezzo raccomandata 1. Probabilmente, tale accesso avviene dalla strada comunale via Covalella, la quale termina in un cancello in ferro oltre il quale insistono delle proprietà private.

Dalla sovrastante strada Montestella che costeggia l'omonimo l'appennino è stato possibile effettuare un rilievo fotografico del terreno.

Il terreno confina a Nord con strada comunale per Montestella a Sud con strada comunale via Cavolella mentre ad Est ed ovest con altre proprietà.

Corrispondenza catastale dei beni

Il sottoscritto esperto non ha riscontrato nessuna discrasia.

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
	4	421		Bosco ceduo	2	2.828	€ 5,11	€ 0,88
	4	423		Seminativo	4	490	€ 1,01	€ 2,02
	4	750		Bosco ceduo	2	94	€ 0,17	€ 0,03
	4	751		Bosco ceduo	2	1.588	€ 2,87	€ 0,49

Il terreno è ubicato nel comune di Salerno (SA) alla frazione Cappelle. Si presenta in parte pianeggiante e per la restante parte si sviluppa su dei terrazzamenti collinari, estendendosi per una superficie catastale complessivamente pari a 5.000,00 mq. L'ingresso avviene dalla strada principale Cappelle Superiori.

Corrispondenza catastale dei beni

Dalla visura storica catastale dei beni eseguiti risulta che il terreno ubicato nella frazione di Cappelle del comune di Salerno (SA) risulta intestato ai seguenti soggetti:

- Amministrazione del fondo per il culto;
- Landi Domenico;
- Mauro Alfonso;
- Ospedale S. Giovanni di Dio di Salerno (SA)

BENE – AREE UBICATE A SALERNO (SA) – VIA BELVEDERE – VIA PANORAMICA

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
	26	455	36	Area urbana		226		
	26	455	37	Area urbana		106		
	26	455	38	Area urbana		267		
	26	455	39	Area urbana		82		
	26	455	40	Area urbana		91		
	26	539	21	Area urbana		60		
	26	539	22	Area urbana		259		
	26	539	23	Area urbana		30		
	26	539	24	Area urbana		201		

Le aree urbane sono ubicate nel comune di Salerno (SA) e sono comprese tra le strade via Belvedere e via Panoramica. Vengono utilizzate come pertinenze dei fabbricati in sito, per la maggior parte sono adibite a percorsi pedonali e carrabili e per la restante parte come parcheggio di autovetture dei condomini. Esse sono di libero accesso tranne che per le part. 455, sub36 e part. 539 sub 21 le quali sono recintate e chiuse con un cancello in ferro, di fatto, pertinenze esclusive degli immobili dei fabbricati ubicati al piano terra.

Catastalmente, erano definite corte dei rispettivi fabbricati, nell'anno 2004 sono state frazionate dando origine alle aree urbane.

QUESITO 5

5.1 PROVENIENZA DEI BENI

TERRENO UBICATO A SALERNO (SA) - FRAZIONE OGLIARA

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno risulta che:

Il terreno sito in Salerno (SA) fraz. Ogliara è pervenuto ai sigg. [REDACTED] proprietari rispettivamente per la quota di 1/6, in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario, per successione a [REDACTED] mentre alla sig.ra [REDACTED] è pervenuta per la quota di 1/2, per successione a [REDACTED]

Il terreno è pervenuto a [REDACTED] in virtù di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione contro la sig.ra [REDACTED] Registro particolare 3923 - Registro Generale 4689, mentre è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in virtù di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione conto [REDACTED] Registro particolare 3922 - Registro Generale 4688 (All. 4 - Atti notarili e contratti di locazione), riprodotti in copia.

TERRENO UBICATO A SALERNO (SA) - FRAZIONE CAPPELLE

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno risulta che:

Il terreno sito in Salerno (SA) alla frazione Cappelle è pervenuto ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], proprietari rispettivamente per la quota di 1/3, in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario, per successione a [REDACTED] (All. 4 - Atti notarili e contratti di locazione).

Il terreno è pervenuto a [REDACTED] con di atto di compravendita del 11/04/1979 - Repertorio n.3564/2730 per notar G. Cunzolo da Salerno (SA), trascritto a Salerno (SA) il 13/04/1979 al n. 4867.

AREE UBICATE A SALERNO (SA) - VIA BELVEDERE - VIA PANORAMICA

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno (SA) risulta che:

Le aree site in Salerno (SA) alla via Belvedere e via Panoramica sono pervenute ai sigg. [REDACTED] proprietari rispettivamente per la quota di 1/6, in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario, per successione a [REDACTED]

Le aree sono pervenute a [REDACTED] in virtù di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione contro la sig.ra [REDACTED] Registro particolare 3923 - Registro Generale 4689, mentre sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] in virtù di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione contro [REDACTED], Registro particolare 3922 - Registro Generale 4688 (All. 4 - Atti notarili e contratti di locazione).

5.2 TITOLARITÀ DEI BENI

BENE - TERENO UBICATO A SALERNO (SA) - FRAZIONE OGLIARA

I terreni oggetto di procedura, appartengono ai seguenti intestatari:

- [REDACTED] per la quota di 1/6

codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/3

BENE - TERRENO UBICATO A SALERNO (SA) - FRAZIONE CAPPELLE

Il terreno oggetto di procedura, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

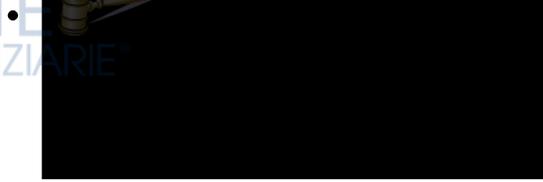
- [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 2/3

BENE - AREE UBICATE A SALERNO (SA) - VIA BELVEDERE - VIA PANORAMICA

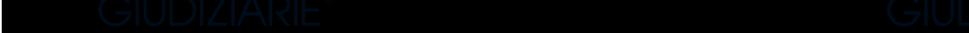
Le aree oggetto di procedura, appartengono ai seguenti intestatari:

- [REDACTED]



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/3

QUESITO 6

Il terreno ubicato a Salerno (SA) frazione Cappelle è intestato ai sigg.   mentre il terreno ubicato a Salerno (SA) frazione Ogliara e le aree urbane ubicate a Salerno (SA) via Belvedere - via Panoramica sono intestate ai sigg.  per essi non vi è possibilità di divisione.

QUESITO 7

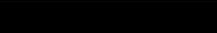
In occasione del sopralluogo effettuato in data 24/02/2021 lo scrivente C.T.U. non ha potuto constatare il possesso dei terreni esecutati, in quanto nessuno dei debitori ha presenziato alle operazioni peritali. Le aree urbane, invece, vengono utilizzate come pertinenze dei fabbricati in sito, per la maggior parte sono adibite a percorsi pedonali e carrabili e per la restante parte come parcheggio di autovetture dei condomini. Le aree identificate con part.455 sub sub 36 e 539 sub 21 sono recintate e chiuse con cancello in ferro. .

QUESITO 8

Da un'indagine di mercato si è riscontrato che il più probabile canone di locazione per i terreni siti in Salerno (SA) alle frazione Ogliara e Cappelle è di 1000,00 € all'anno per ciascuno di essi.

QUESITO 9

Dalle indagini effettuate presso il comune di Salerno (SA) risulta che:

- il sig.  è di stato civile coniugato, in regime di comunione dei beni; in data 23/12/2005 è stato costituito un fondo patrimoniale;
- il sig.  è di stato civile coniugato, in regime di separazione dei beni.

QUESTITO 10

BENE – TERRENO UBICATO A SALERNO (SA) – FRAZIONE OGLIARA

Nella tabella seguente si riporta in maniera sintetica l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene esecutato **sito nel comune di Salerno (SA) fraz. Ogliara, riportato nel C.T. al foglio 3 partt. 186-188-510-512**, e che restano a carico dell'acquirente.

1	Formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale (spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie)	SI
2	Vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	NO
3	Vincoli artistici, storici e di natura paesaggistica	NO
4	Eventuali cause in corso	NO
5	Domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	NO
6	Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso)	NO

In particolare:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Trascrizione contro del 11/01/2019 – Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del
26/10/2018;

BENE – TERRENO UBICATO A SALERNO (SA) – FRAZIONE CAPPELLE

Nella tabella seguente si riporta in maniera sintetica l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene esecutato **sito nel comune di Salerno (SA) fraz. Cappelle, riportato nel C.T. al foglio 4 partt. 421-423-750-751**, e che restano a carico dell'acquirente.

1	Formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale (spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie)	SI
2	Vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	NO
3	Vincoli artistici, storici e di natura paesaggistica	NO
4	Eventuali cause in corso	NO
5	Domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	NO
6	Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso)	NO

In particolare:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
Iscrizione contro del 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 8797 del 29/03/04;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Trascrizione contro del 11/01/2019 – Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

BENE – AREE UBICATE A SALERNO (SA) – VIA BELVEDERE – VIA PANORAMICA

Nella tabella seguente si riporta in maniera sintetica l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni eseguiti **siti nel comune di Salerno (SA) via Belvedere - via Panoramica, riportati nel C.F. al foglio 26 part. 455 subb 36,37,38,39,40, part. 539 subb 21,22,23,24**, e che restano a carico dell'acquirente.

1	Formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale (spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie)	SI
2	Vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	NO
3	Vincoli artistici, storici e di natura paesaggistica	NO
4	Eventuali cause in corso	NO
5	Domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	NO
6	Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso)	NO

In particolare:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Trascrizione contro del 11/01/2019 – Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI - TERRENI E AREE URBANE UBICATE A SALERNO (SA)

Le ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (All. 3 - Documentazione Conservatoria Registri Immobiliari di Salerno) e l'attento esame della documentazione in atti depositata presso il Tribunale, nonché della documentazione catastale, hanno evidenziato che sugli immobili in discorso gravano le seguenti formalità:

Terreno sito in Salerno (SA) fraz. Ogliara, riportato nel C.T. al foglio 3 partt. 186-188-510-512:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascrizione contro del 11/01/2019 - Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

I costi della relativa cancellazione, per ogni singolo sub, sono riportati nella seguente tabella, secondo la tariffa attualmente vigente:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 294,00	-	-	€ 294,00

Oneri di cancellazione

I costi di tutte le cancellazioni, per singolo sub, sono pari a € 294,00.

Terreno sito in Salerno (SA) fraz. Cappelle , riportato nel C.T. di Salerno (SA) al foglio 4 partt. 421-423-750-751:

- **In merito al punto 1** dalle indagini ipotecarie effettuate risulta:
IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
Iscrizione contro del 30/04/2004 - Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763
Pubblico Ufficiale ██████████ Repertorio 8797 del 29/03/04;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascrizione contro del 11/01/2019 - Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

I costi delle relative cancellazioni, per ogni singola particella, sono riportati nella seguente tabella, secondo la tariffa attualmente vigente:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca volontaria	-	-	€ 35,00	35,00
Pignoramento	€ 294,00	-	-	€ 294,00

Oneri di cancellazione

I costi di tutte le cancellazioni, per ogni singola particella, sono pari ad € 329,00.

Aree urbane site in Salerno (SA) via Belvedere, riportate nel C.F. al foglio 26 part. 455 subb 36-37-38-39-40

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascrizione contro del 11/01/2019 - Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234 Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

I costi della relativa cancellazione, per ogni singolo sub, sono riportati nella seguente tabella, secondo la tariffa attualmente vigente:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 294,00	-	-	€ 294,00

Oneri di cancellazione

I costi di tutte le cancellazioni, per singolo sub, sono pari ad € 294,00.

Aree urbane site in Salerno (SA) via Panoramica, riportate nel C.F. di Salerno (SA) al foglio 26 part. 539 subb 21-22-23-24

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascrizione contro del 11/01/2019 - Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234 Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

I costi della relativa cancellazione, per ogni singolo sub, sono riportati nella seguente tabella, secondo la tariffa attualmente vigente:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 294,00	-	-	€ 294,00

Oneri di cancellazione

I costi di tutte le cancellazioni, per singolo sub, sono pari ad € 294,00.

QUESTITO 12

Come già accennato nei precedenti paragrafi lo scrivente C.T.U. ha effettuato le necessarie indagini catastali e ispezioni ipotecarie, nominative e per immobile, presso i competenti Uffici dell'Agencia del Territorio di Salerno, quali U.T.E. e Servizi di Pubblicità Immobiliare (All. 2 – Documentazione catastale, All.3 – Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno).

Dal controllo incrociato delle stesse risultano discrasie in merito agli intestatari per le sole particelle di terreno individuate al fg.4 del C.T. del comune di Salerno (SA). In particolare, dalla visura storica catastale emerge che le partt. 421-423-750-751 del fg.4 sono intestate ai seguenti soggetti:

- Amministrazione del fondo per il culto;
- Landi Domenico;
- Mauro Alfonso;
- Ospedale S. Giovanni di Dio di Salerno (SA).

QUESTITO 13

Al fine di accertare la destinazione urbanistica dei terreni e delle aree urbane lo scrivente ha depositato richiesta presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Salerno (SA) al fine di reperire la documentazione tecnica in atti relativa ai beni in discorso.

BENI – TERRENI UBICATI A SALERNO (SA) FRAZ. OGLIARA

Il P.U.C. del Comune di Salerno (SA) classifica la zona in cui insiste il terreno, in parte, come Zona Omogenea E1 – Zone agricole Periurbane, e parte, come Zona Omogenea E2 – Zone agricole produttive.

Il terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, così come risultante dalla “Carta per l'individuazione dei vincoli”;

Il terreno rientra:

- in Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del D.L. n.42 del 22/01/2004 parte Terza e ss.mm. e ii., così come risultante dalla “Carta per l'individuazione dei vincoli”.
- in parte, nell'area perimetrata dal P.R.A.E. (Piano Regionale delle Attività Estrattive) denominata “Area di Riserva”.
- nella perimetrazione del vigente piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I) dell'ex Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele in particolare:
 1. **Rischio idraulico:** non ricadente;
 2. **Pericolo idraulico (fasce fluviali):** non ricadente;
 3. **Rischio frane:** in parte R3 – Rischio elevato;
 4. **Pericolo frane:** in parte P3 – Pericolosità elevata;
 5. **Rischio colate:** non ricadente.

BENI – TERRENI UBICATI A SALERNO (SA) FRAZ. CAPPELLE

Il P.U.C. del Comune di Salerno (SA) classifica la zona in cui insiste il terreno come Zona Omogenea E3 – Zone boschive, incolte e pascolive.

Il terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, così come risultante dalla “Carta per l'individuazione dei vincoli”;

Il terreno rientra:

- In parte, in Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del D.L. n.42 del 22/01/2004 parte Terza e ss.mm. e ii., così come risultante dalla "Carta per l'individuazione dei vincoli".
- nella perimetrazione del vigente piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I) dell'ex Autorita di Bacino Regionale in Destra Sele in particolare:
 1. **Rischio idraulico:** non ricadente;
 2. **Pericolo idraulico (fasce fluviali):** non ricadente;
 3. **Rischio frane:** in parte R3 – Rischio elevato;
 4. **Pericolo frane:** in parte P3 – Pericolosità elevata;
 5. **Rischio colate:** non ricadente.

BENI – AREE UBICATE A SALERNO (SA) – VIA BELVEDERE – VIA PANORAMICA

Il P.U.C. del Comune di Salerno (SA) classifica la zona in cui ricadono le aree come Zona Omogenea B: "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A"

La sola particella 539 ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, così come risultante dalla "Carta per l'individuazione dei vincoli".

Le aree rientrano nella perimetrazione del vigente piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I) dell'ex Autorita di Bacino Regionale in Destra Sele in particolare:

1. **Rischio idraulico:** non ricadente;
2. **Pericolo idraulico (fasce fluviali):** non ricadenti;
3. **Rischio frane:** R1 – Rischio moderato;
4. **Pericolo frane:** non ricadenti;
5. **Rischio colate:** non ricadenti.

QUESITO 14

BENI – TERRENI UBICATI A SALERNO (SA) FRAZ. OGLIARA – FRAZ. CAPPELLE

Al fine di determinare i valori dei beni oggetto di procedura ed ottenere un giudizio di stima quanto più realistico possibile, è stata eseguita **una stima sintetica, per valori unitari, a partire dai dati pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, per l'anno 2020, di cui alla legge n.590 del 26/05/65 – Decreto n.48 del 03/03/20**

Con tale metodologia è stato possibile svincolarsi dai valori del mercato locale considerando una tendenza più generale, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario, in base alle caratteristiche possedute.

Terreno ubicato a Salerno (SA) fraz. Ogliara:

- Bosco ceduo 2.336,00 €/Ha
- Uliveto 22.041,00 €/Ha

Dati catastali	Qualità	Superficie catastale [mq]	Valore unitario [€/Ha]	Valore di mercato [€]
Fg.3 part 186	Bosco ceduo	1.030	2.336,00	6.644,56
Fg.3 part 188	Uliveto	1.755	22.041,00	
Fg.3 part 510	Bosco ceduo	4.171	2.336,00	
Fg.3 part 512	Uliveto	713	22.041,00	

Il più probabile valore di mercato del terreno arrotondato per eccesso è:

V= 6.700,00 €

Terreni ubicato a Salerno (SA) fraz. Cappelle:

- Bosco ceduo 2.336,00 €/Ha
- Seminativo 58.739,00 €/Ha

Dati catastali	Qualità	Superficie catastale [mq]	Valore unitario [€/Ha]	Valore di mercato [€]
Fg.4 part. 421	Bosco ceduo	2.828	2.336,00	3.931,75
Fg.4 part. 423	Seminativo	490	58.739,00	
Fg.4 part. 750	Bosco ceduo	94	2.336,00	
Fg.4 part 751	Bosco ceduo	1588	2.336,00	

Il più probabile valore di mercato del terreno arrotondato per eccesso è:

V= 4.000,00 €

BENE – AREE URBANE UBICATE A SALERNO (SA) VIA BELVEDERE – VIA PANORAMICA

Le aree urbane oggetto di procedura esecutiva sono aree non edificabili in quanto già sfruttate per la realizzazione dei fabbricati identificati al fg.26 partt. 455 e 539.

Al fine di determinare il valore delle aree urbane ed ottenere un giudizio di stima quanto più realistico possibile, è stata eseguita **una stima sintetica, per valori unitari, a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili a destinazione residenziale della zona di interesse.**

Tale valore è stato rapportato alle aree urbane applicando dei coefficienti di ragguglio in base alle caratteristiche delle singole aree.

Con tale metodologia è stato possibile svincolarsi dai valori del mercato locale considerando una tendenza più generale, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario, in base alle caratteristiche possedute.

Dalla consultazione dei dati OMI riferiti all'anno 2020, per u.i residenziali, è stato preso come riferimento il valore min. pari a 1.950,00 €/mq.

In ragione di quanto esposto si assume:

- coeff. 0,02 (2%) per le aree adibite per la maggior parte a percorsi carrabili e pedonali;
- coeff. 0,10 (10%) e 0,02 (2%) per le aree recintate e potenzialmente esclusive;

come riportato nella tabella seguente.

Dati catastali	Superficie catastale [mq]	Coeff. di rettifica [10%]	Coeff. di rettifica [2%]	Valore unitario [€/mq]	Valore di mercato [€]
Fg.26 part. 455 sub 36	226,00	100,00*0,10	126,00*0,02	1.950,00	24.414,00
Fg.26 part. 455 sub 37	106,00		106*0,02	1.950,00	4.134,00
Fg.26 part. 455 sub 38	167,00		167*0,02	1.950,00	6.513,00
Fg.26 part. 455 sub 39	82,00	82,00*0,10		1.950,00	15.990,00
Fg.26 part. 455 sub 40	91,00		91,00*0,02	1.950,00	3.549,00
Fg.26 part. 539 sub 21	60,00	60,00*0,10		1.950,00	11.700,00
Fg.26 part. 539 sub 22	259,00		259,00*0,02	1.950,00	10.101,00
Fg.26 part. 539 sub 23	30,00	30,00*0,10		1.950,00	5.850,00
Fg.26 part. 539 sub 24	201,00		201,00*0,02	1.950,00	7.839,00

Il più probabile valore di mercato dell'area urbana individuata al fg. 26 part.455 sub 36, arrotondato per difetto è:

$V= 24.400,00 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato dell'area urbana individuate al fg. 26 part.455, sub 37, arrotondato per eccesso è:

$V= 4.150,00 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato dell'area urbana individuate al fg. 26 part.455, sub 38, arrotondato per eccesso è:

$V= 6500,00 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato dell'area urbana individuate al fg. 26 part.455, sub 39, arrotondato per eccesso è:

$V= 16.000,00 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato dell'area urbana individuate al fg. 26 part.455, sub 40, arrotondato per eccesso è:

$V= 3.550,00 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato dell'area urbana individuate al fg. 26 part.539, sub
21 è:

V= 11.700,00 €

Il più probabile valore di mercato dell'area urbana individuate al fg. 26 part.539, sub
22 arrotondato per difetto è:

V= 10.100,00 €

Il più probabile valore di mercato dell'area urbana individuata al fg. 26 part.539, subb
23 è:

V= 5.850,00 €

Il più probabile valore di mercato dell'area urbana individuata al fg. 26 part.539, subb
24 arrotondato per eccesso è:

V= 7.850,00 €

QUESITO 15

I terreni sono liberi, mentre le aree urbane essendo adibite a parcheggio ed a percorsi pedonali dei fabbricati adiacenti quotidianamente sono occupate dalle auto dei condomini.

LOTTO N.1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Terreno ubicato a Salerno (SA) - frazione Ogliara.**

16.1 DESCRIZIONE

Il terreno è ubicato nel comune di Salerno (SA) alla fraz. Ogliara e fa parte dell'appennino campano Montestella che si trova nel Parco Regionale dei Monti Picentini. Si presenta incolto e si estende lungo un vallone per una superficie catastale complessiva pari a 7669 mq. con probabile accesso dalla strada comunale via Covalella.

16.2 DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
	3	186		Bosco ceduo	3	1.030	€ 0,90	€ 0,21
	3	188		Uliveto	3	1.055	€ 4,53	€ 4,08
	3	510		Bosco ceduo	3	4.171	€ 3,66	€ 0,86
	3	512		Uliveto	3	783	€ 1,84	€ 1,66

Corrispondenza catastale del bene

Non sono state riscontrate discrasie.

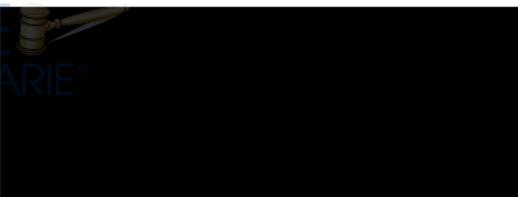
16.3 CONFINI

Il terreno confina a Nord con strada comunale per Montestella a Sud con strada comunale via Cavolella mentre ad Est ed Ovest con altre proprietà.

16.4 PROPRIETÀ

I terreni oggetto di procedura, appartengono ai seguenti proprietari:

- 

- 

- 

- [REDACTED]

16.5 TITOLO DI PROVENIENZA

Il terreno ubicato nel comune di Salerno (SA) alla frazione Ogliara è pervenuto ai sigg. [REDACTED] proprietari rispettivamente per la quota di 1/6, in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario per successione a [REDACTED] mentre è pervenuto a [REDACTED] per la quota di 1/2, per successione a [REDACTED]

16.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti gravami non opponibili all'acquirente:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Trascrizione contro del 11/01/2019 - Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del
26/10/2018;

Oneri di cancellazione

I costi di tutte le cancellazioni sono pari ad € 1.176,00.

16.7 POSSESSO DEL BENE

In occasione del sopralluogo effettuato in data 24/02/2021 lo scrivente C.T.U. non ha potuto constatare il possesso dei beni eseguiti, in quanto nessuno dei debitori ha presenziato alle operazioni peritali. I beni pignorati non risultano gravanti da altri pesi.

16.8 REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA DEL BENE

Il P.U.C. del Comune di Salerno (SA) classifica la zona in cui insiste il terreno come Zona Omogenea E3 - Zone boschive, incolte e pascolive.

Il terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, così come risultante dalla "Carta per l'individuazione dei vincoli";

Il terreno rientra:

- in Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del D.L. n.42 del 22/01/2004 parte Terza e ss.mm. e ii., così come risultante dalla "Carta per l'individuazione dei vincoli".
- in parte, nell'area perimetrata dal P.R.A.E. (Piano Regionale delle Attività Estrattive) denominata "Area di Riserva".

- nella perimetrazione del vigente piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I.) dell'ex Autorita di Bacino Regionale in Destra Sele in particolare:
 6. **Rischio idraulico:** non ricadente;
 7. **Pericolo idraulico (fasce fluviali):** non ricadente;
 8. **Rischio frane:** in parte R3 – Rischio elevato;
 9. **Pericolo frane:** in parte P3 – Pericolosità elevata;
 10. **Rischio colate:** non ricadente.

16.9 STIMA LOTTO N.1

Valore finale di stima lotto: € 6.700,00 (euroseimilasettecento/00)

LOTTO N.2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Terreno ubicato a Salerno (SA) frazione Cappelle.**

16.10 DESCRIZIONE

Il terreno è ubicato nel comune di Salerno (SA) alla frazione di Cappelle. In parte si presenta pianeggiante e per la restante parte si sviluppa su dei terrazzamenti collinari. Si estende per una superficie catastale complessiva di 5.000,00 mq. con ingresso dalla strada principale via Cappelle Superiori.

16.11 DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
	4	421		Bosco ceduo	2	2.828	€ 5,11	€ 0,88
	4	423		Seminativo	4	490	€ 1,01	€ 2,02
	4	750		Bosco ceduo	2	94	€ 0,17	€ 0,03
	4	751		Bosco ceduo	2	1.588	€ 2,87	€ 0,49

Corrispondenza catastale del bene

Dalla visura storica catastale dei beni eseguiti risulta che i terreni ubicati nella frazione di Cappelle del comune di Salerno risultano intestati ai seguenti soggetti:

- Amministrazione del fondo per il culto:
- [REDACTED]
- Ospedale S. Giovanni di Dio di Salerno

16.12 CONFINI

Il terreno confina ad a Est con strada comunale via Cappelle Superiori mentre a Nord, Sud ed Ovest con altre proprietà.

16.13 PROPRIETÀ

I terreni oggetto di procedura, appartengono ai seguenti esecutati:

-



-



-

16.14 TITOLO DI PROVENIENZA

Il terreno ubicato nel comune di Salerno (SA) alla frazione Cappelle è pervenuto ai sigg. [REDACTED], proprietari rispettivamente per la quota di 1/3, in forza di accettazione con beneficio di inventario per successione a Cuoco Maria (All. 4 – Atti notarili e contratti di locazione).

16.15 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti gravami non opponibili all'acquirente:

Trascrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA

Iscrizione contro del 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 8797 del 29/03/04;

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

Trascrizione contro del 11/01/2019 – Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234

Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

I costi di tutte le cancellazioni sono pari ad € 1.316,00.

16.16 POSSESSO DEL BENE

In occasione del sopralluogo effettuato in data 24/02/2021 lo scrivente C.T.U. non ha potuto constatare il possesso del bene esecutato, in quanto nessuno dei debitori ha presenziato alle operazioni peritali.

16.17 REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA DEL BENE

Il P.U.C. del Comune di Salerno (SA) classifica la zona in cui insiste il terreno, in parte, come Zona Omogenea E1 - Zone agricole Periurbane, e parte, come Zona Omogenea E2 - Zone agricole produttive.

Il terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, così come risultante dalla "Carta per l'individuazione dei vincoli";

Il terreno rientra:

- In parte, in Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del D.L. n.42 del 22/01/2004 parte Terza e ss.mm. e ii., così come risultante dalla "Carta per l'individuazione dei vincoli".
- nella perimetrazione del vigente piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I) dell'ex Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele in particolare:
 1. **Rischio idraulico:** non ricadente;
 2. **Pericolo idraulico (fasce fluviali):** non ricadente;
 3. **Rischio frane:** in parte R3 - Rischio elevato;
 4. **Pericolo frane:** in parte P3 - Pericolosità elevata;
 5. **Rischio colate:** non ricadente.

16.18 STIMA LOTTO N.2

Valore finale di stima lotto: € 4.000,00 (euroquattromila/00)

LOTTO N.3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Area urbana ubicata a Salerno (SA) alla via Belvedere.**

16.19 DESCRIZIONE

L'area urbana è ubicata nel comune di Salerno (SA) alla via Belvedere, è completamente recintata e chiusa con un cancello in ferro. Ha una superficie catastale di 226,00 mq.

16.20 DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
	26	455	36	Area urbana		226		

Corrispondenza catastale del bene

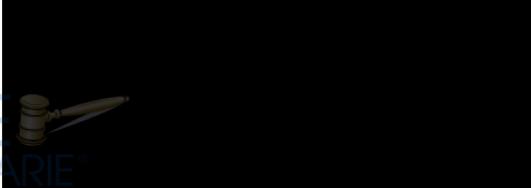
Il sottoscritto esperto non ha riscontrato nessuna discrasia.

16.21 CONFINI

L' area confina a Nord con part. 454 a Sud con il fabbricato ad Est con il sub 37 mentre ad Ovest con via Belvedere.

16.22 PROPRIETÀ

Le aree oggetto di procedura, appartengono ai seguenti intestatari:

- 
- 
- 
- 

16.23 TITOLO DI PROVENIENZA

L'area ubicata in Salerno (SA) alla via Belvedere - via Panoramica è pervenuta ai sigg.   proprietari rispettivamente per la quota di 1/6, in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario per successione a  mentre è a  per la quota di 1/2, per successione a 

16.24 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Sull' area oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti gravami non opponibili all'acquirente:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
Iscrizione contro del 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561Reg. Generale 18763

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascrizione contro del 11/01/2019 - Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del
26/10/2018

Oneri di cancellazione

I costi di tutte le cancellazioni sono pari ad € 329,00.

16.25 POSSESSO DEL BENE

Probabilmente, l'area urbana è in possesso dei proprietari degli immobili ubicati al piano terra del fabbricato. I beni pignorati non risultano gravanti da altri pesi.

16.26 REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA DEL BENE

Dalla documentazione reperita presso il competente ufficio comunale risulta che **il P.U.C. del Comune di Salerno (SA) classifica la zona in cui ricadono le aree come Zona Omogenea B:** "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A"

L'area rientra nella perimetrazione del vigente piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I) dell'ex Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele in particolare:

1. **Rischio idraulico:** non ricadente;
2. **Pericolo idraulico (fasce fluviali):** non ricadenti;
3. **Rischio frane:** R1 - Rischio moderato;
4. **Pericolo frane:** non ricadenti;
5. **Rischio colate:** non ricadenti.

16.27 STIMA LOTTO N.3

Valore finale di stima lotto: € 24.400,00 (euroseventiquattromilaquattrocento/00)

LOTTO N.4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Area urbana ubicata a Salerno (SA) alla via Belvedere.**

16.28 DESCRIZIONE

L'area urbana è ubicata nel comune di Salerno (SA) alla via Belvedere. E' di libero accesso ed è ubicata davanti all'ingresso di un'attività commerciale. L'area è adibita a percorsi pedonali e ad spazi di parcheggio. Ha una superficie catastale di 82,00 mq.

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
	26	455	39	Area urbana		82		

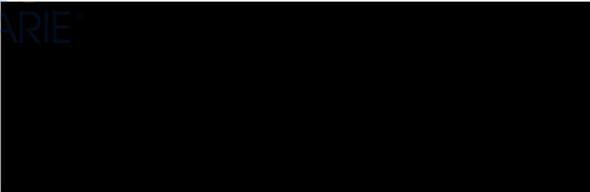
Corrispondenza catastale del bene

Il sottoscritto esperto non ha riscontrato nessuna discrasia.

16.30 CONFINI

L'area confina a Nord ed Est con il fabbricato, a Sud ed Ovest con il sub 38.

Le aree oggetto di procedura, appartengono ai seguenti intestatari:

- 
- 
- 
- 

16.32 TITOLO DI PROVENIENZA

L'area ubicata in Salerno (SA) alla via Belvedere è pervenute ai sigg. 
 proprietari rispettivamente per la quota di 1/6, in forza di accettazione con beneficio di inventario per successione a  mentre è pervenuta a  proprietaria per la quota di 1/2 per successione a 

16.33 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti gravami non opponibili all'acquirente:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
Iscrizione contro del 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763
Pubblico Ufficiale FAZZARI STEFANO Repertorio 8797 del 29/03/04;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascrizione contro del 11/01/2019 – Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

Oneri di cancellazione

I costi di tutte le cancellazioni sono pari ad € 329,00.

16.34 POSSESSO DEL BENE

L'area è di libero accesso, probabilmente, è in possesso del titolare dell'attività ubicata al piano terra del fabbricato.

16.35 REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA DEL BENE

Dalla documentazione reperita presso il competente ufficio comunale risulta che **il P.U.C. del Comune di Salerno (SA) classifica la zona in cui ricadono le aree come Zona Omogenea B:** "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A"

L'area rientra nella perimetrazione del vigente piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I) dell'ex Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele in particolare:

1. **Rischio idraulico:** non ricadente;
2. **Pericolo idraulico (fasce fluviali):** non ricadenti;
3. **Rischio frane:** R1 – Rischio moderato;
4. **Pericolo frane:** non ricadenti;
5. **Rischio colate:** non ricadenti.

16.36 STIMA LOTTO N.4

Valore finale di stima lotto: € 16.000,00 (euroseicimila/00)

LOTTO N.5

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Aree urbane ubicate a Salerno (SA) alla via Belvedere.**

16.37 DESCRIZIONE

Le aree urbane sono ubicate nel comune di Salerno (SA) alla via Belvedere. Esse sono di libero accesso e sono adibite a percorsi pedonali, carrabili e ad spazi di parcheggio. La superficie catastale complessiva è di 367 mq.

16.38 DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
	26	455	37	Area urbana		109		
	26	455	38	Area urbana		167		
	26	455	40	Area urbana		91		

Corrispondenza catastale del bene

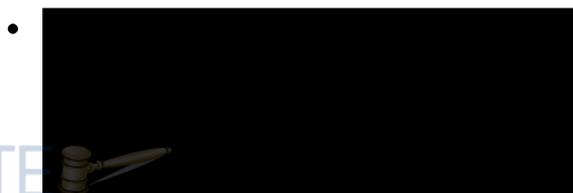
Il sottoscritto esperto non ha riscontrato nessuna discrasia.

16.39 CONFINI

Le aree confinano a Nord con part. 454, a Sud ed Ovest con via Belvedere, ad Est con altro fabbricato.

16.40 PROPRIETÀ

Le aree oggetto di procedura, appartengono ai seguenti intestatari:



16.41 TITOLO DI PROVENIENZA

Le aree ubicate in Salerno (SA) alla via Belvedere - via Panoramica sono pervenute ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] proprietari rispettivamente per la quota di 1/6, in forza di accettazione con beneficio di inventario per successione a [REDACTED] mentre sono pervenute a [REDACTED] per la quota di 1/2, per successione a [REDACTED]

16.42 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Sulle aree oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti gravami non opponibili all'acquirente:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
Iscrizione contro del 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561Reg. Generale 18763
Pubblico Ufficiale FAZZARI STEFANO Repertorio 8797 del 29/03/04;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Trascrizione contro del 11/01/2019 – Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

Oneri di cancellazione

I costi di tutte le cancellazioni sono pari ad € 987,00.

16.43 POSSESSO DEL BENE

Le aree sono in possesso dei condomini del fabbricato identificato al fg.26 part.455.

16.44 REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA DEL BENE

Dalla documentazione reperita presso il competente ufficio comunale risulta che il **P.U.C. del Comune di Salerno (SA)** classifica la zona in cui ricadono le aree come **Zona Omogenea B**: “le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A”

La sola particella 539 ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, così come risultante dalla “Carta per l’individuazione dei vincoli”.

Le aree rientrano nella perimetrazione del vigente piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I) dell’ex Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele in particolare:

1. **Rischio idraulico:** non ricadente;
2. **Pericolo idraulico (fasce fluviali):** non ricadenti;
3. **Rischio frane:** R1 – Rischio moderato;
4. **Pericolo frane:** non ricadenti;
5. **Rischio colate:** non ricadente.

Valore finale di stima lotto: € 14.200,00 (eurosedecimila/00)

LOTTO N.6

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Area urbane ubicata a Salerno (SA) alla via Panoramica.**

16.46 DESCRIZIONE

L'area urbana è ubicata nel comune di Salerno (SA) alla via Belvedere, è completamente recintata e chiusa con un cancello in ferro e si estende per una superficie catastale di 60,00 mq.

16.47 DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
	26	539	21	Area urbana		60		

Corrispondenza catastale del bene

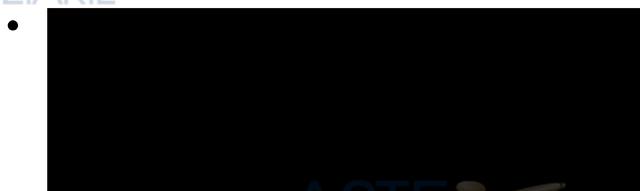
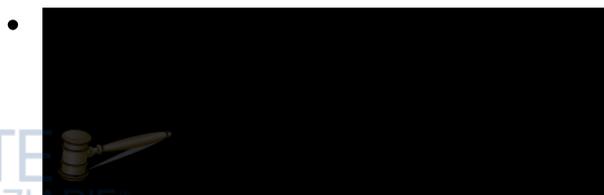
Il sottoscritto esperto non ha riscontrato nessuna discrasia.

16.48 CONFINI

L' area confina a Nord con la sub 22, a Sud con il sub 24 ad Est ed Ovest con fabbricati.

16.49 PROPRIETÀ

Le aree oggetto di procedura, appartengono ai seguenti esecutati:



16.50 TITOLO DI PROVENIENZA

L' area ubicata in Salerno (SA) alla via Belvedere - via Panoramica è pervenuta ai sigg. [REDACTED] [REDACTED], proprietari rispettivamente per la quota di 1/6, in forza di accettazione con beneficio di inventario per successione a [REDACTED] mentre è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2, per successione a [REDACTED]

16.51 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti gravami non opponibili all'acquirente:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
Iscrizione contro del 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763
Pubblico Ufficiale FAZZARI STEFANO Repertorio 8797 del 29/03/04;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Trascrizione contro del 11/01/2019 – Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

Oneri di cancellazione

I costi di tutte le cancellazioni sono pari ad € 329,00.

16.52 POSSESSO DEL BENE

Probabilmente, l'area è in possesso del proprietario dell'immobile adiacente, ubicato al piano terra del fabbricato identificato al fg.26 part.539.

16.53 REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA DEL BENE

Dalla documentazione reperita presso il competente ufficio comunale risulta che il **P.U.C. del Comune di Salerno (SA)** classifica la zona in cui ricadono le aree come **Zona Omogenea B**: “le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A”

L'area ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, così come risultante dalla “Carta per l'individuazione dei vincoli”.

Le aree rientrano nella perimetrazione del vigente piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I) dell'ex Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele in particolare:

6. **Rischio idraulico:** non ricadente;
7. **Pericolo idraulico (fasce fluviali):** non ricadenti;

- 8. **Rischio frane:** R1 – Rischio moderato;
- 9. **Pericolo frane:** non ricadenti;
- 10. **Rischio colate:** non ricadenti.

16.54 STIMA LOTTO N.6

Valore finale di stima lotto: € 11.700,00 (euroundicimilasettecento/00)

LOTTO N.7

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Area urbana ubicata a Salerno (SA) alla via Panoramica.**

16.55 DESCRIZIONE

L'area urbana è ubicata nel comune di Salerno (SA) alla via Panoramica. Essa è di libero accesso ed ha una superficie catastale di 30,00 mq.

16.56 DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
	26	539	23	Area urbana		30		

Corrispondenza catastale del bene

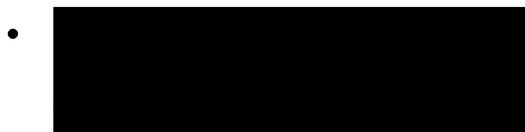
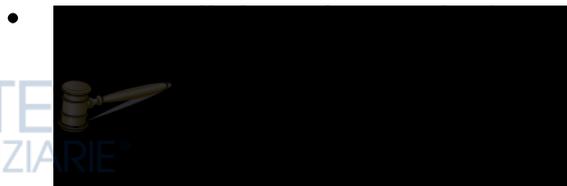
Il sottoscritto esperto non ha riscontrato nessuna discrasia.

16.57 CONFINI

L'area confina a Nord e d Est con via Panoramica, a Sud con sub 24 e ad Ovest con fabbricato.

16.58 PROPRIETÀ

Le aree oggetto di procedura, appartengono ai seguenti esecutati:



•

•

16.59 TITOLO DI PROVENIENZA

Le aree ubicate nel comune di Salerno (SA) alla via Belvedere - via Panoramica sono pervenute ai sigg. [REDACTED] proprietari rispettivamente per la quota di 1/6, in forza di accettazione con beneficio di inventario per successione a [REDACTED] mentre è pervenuta a [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2, per successione a [REDACTED]

16.60 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti gravami non opponibili all'acquirente:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
Iscrizione contro del 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763
Pubblico Ufficiale FAZZARI STEFANO Repertorio 8797 del 29/03/04;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascrizione contro del 11/01/2019 – Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

Oneri di cancellazione

I costi di tutte le cancellazioni sono pari ad € 329,00.

16.61 POSSESSO DEL BENE

Probabilmente, l'area urbana è in possesso del titolare dell'attività artigianale ubicata al piano terra del fabbricato. Essa ha una superficie catastale di 30,00 mq.

16.62 REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA DEL BENE

Dalla documentazione reperita presso il competente ufficio comunale risulta che il **P.U.C. del Comune di Salerno (SA)** classifica la zona in cui ricadono le aree come **Zona Omogenea B**: “le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A”

L'area ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, così come risultante dalla “Carta per l'individuazione dei vincoli”.

Le aree rientrano nella perimetrazione del vigente piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I) dell'ex Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele in particolare:

11. **Rischio idraulico:** non ricadente;
12. **Pericolo idraulico (fasce fluviali):** non ricadenti;
13. **Rischio frane:** R1 – Rischio moderato;
14. **Pericolo frane:** non ricadenti;
15. **Rischio colate:** non ricadenti.

16.63 STIMA LOTTO N.7

Valore finale di stima lotto: € 5.850,00 (eurocinquemilaottococinquanta/00).

LOTTO N.8

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Aree urbane ubicate a Salerno via Panoramica.**

16.64 DESCRIZIONE

Le aree urbane sono ubicate nel comune di Salerno (SA) alla via Belvedere. Esse sono di libero accesso e sono adibite a percorsi pedonali, carrabili e ad spazi di parcheggio. La superficie catastale complessiva è di 460,00 mq.

16.65 DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Superficie mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
	26	539	22	Area urbana		259		
	26	539	24	Area urbana		201		

Corrispondenza catastale del bene

Il sottoscritto esperto non ha riscontrato nessuna discrasia.

16.66 CONFINI

Le aree confinano a Nord con altre proprietà a Sud ed Ovest con via Belvedere mentre ad Est con altro fabbricato.

Le aree oggetto di procedura, appartengono ai seguenti esecutati:

- 
- 
- 
- 

16.68 TITOLO DI PROVENIENZA

Le aree ubicate in Salerno (SA) alla via Belvedere - via Petrosino sono pervenute ai sigg. 
 proprietari rispettivamente per la quota di 1/6, in forza di accettazione
con beneficio di inventario per successione a  mentre è pervenuta a 
proprietaria per la quota di 1/2, per successione a 

16.69 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

Sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti gravami non opponibili all'acquirente:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
Iscrizione contro del 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763
Pubblico Ufficiale FAZZARI STEFANO Repertorio 8797 del 29/03/04;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascrizione contro del 11/01/2019 – Reg. Particolare 992 Reg. Generale 1234
Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO UNEP Repertorio 8898 del 26/10/2018

I costi di tutte le cancellazioni sono pari ad € 658,00.

16.70 POSSESSO DEL BENE

Le aree urbane sono di libero accesso e vengono utilizzate come percorsi pedonali, carrabili e parcheggio di autovetture.

16.71 REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA DEL BENE

Dalla documentazione reperita presso il competente ufficio comunale risulta il P.U.C. del Comune di Salerno (SA) classifica la zona in cui ricadono le aree come Zona Omogenea B: "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A"

Le aree ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico, così come risultante dalla "Carta per l'individuazione dei vincoli".

Le aree rientrano nella perimetrazione del vigente piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio (P.S.A.I) dell'ex Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele in particolare:

16. Rischio idraulico: non ricadente;
17. Pericolo idraulico (fasce fluviali): non ricadenti;
18. Rischio frane: R1 - Rischio moderato;
19. Pericolo frane: non ricadenti;
20. Rischio colate: non ricadenti.

16.72 STIMA LOTTO N.8

Valore finale di stima lotto: € 17,950.00 (euro sediciasettenovecentocinquanta/00)

QUESITO 17

Si rimanda all'Allegato 6 per la Planimetrie di rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di stima ed all'allegato 7 per la documentazione fotografica della stessa.

Con la presente relazione il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento si rendesse necessario.

Tale relazione viene inviata in copia al creditore e ai debitori, con invito a far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Con osservanza
Pontecagnano Faiano (SA) lì, 16/12/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Mangino Adriano

Adriano Mangino

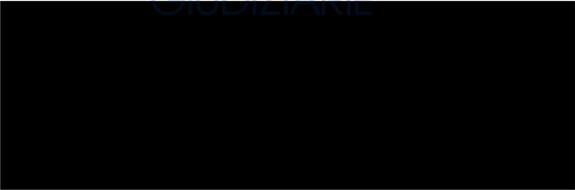
LOTTO N.1**BENE**

Il terreno è ubicato nel comune di Salerno (SA) alla frazione Ogliara, fa parte dell'appennino campano Montestella che si trova nel Parco Regionale dei Monti Picentini. Si estende lungo un vallone per una superficie catastale complessiva pari a 7039 mq, con probabile accesso dalla strada comunale via Covalella.

Confini Il terreno confina a Nord con strada comunale per Montestella a Sud con strada comunale via Cavolella mentre ad Est ed Ovest con altre proprietà.

Stato di occupazione: Probabilmente, occupato dai debitori esecutati.

Proprietà: Il terreno appartiene ai seguenti intestatari:

- 
- 
- 
- 

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 11/01/2019 – Reg. Partic. 992 Reg. Gener. 1234;

Destinazione urbanistica della zona: zona omogenea E3- zone boschive, incolte e pascolive;

Oneri di cancellazione: 1.176,00 € (euomillecentosettantasei/00);

Valore del bene da porre a base d'asta: 6.700,00 € (euroseimilasettecento/00).

LOTTO N.2

BENE

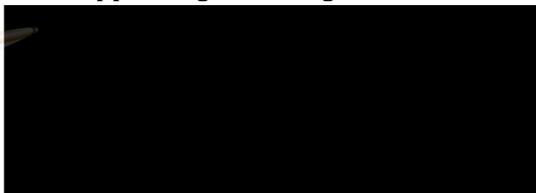
Il terreno è ubicato nel comune di Salerno (SA) alla frazione Cappelle. In parte si presenta pianeggiante e per la restante parte si sviluppa su dei terrazzamenti collinari. Si estende per una superficie catastale complessivamente pari a 5.000,00 mq. con ingresso dalla strada principale via Cappelle Superiori.

Confini: Il terreno confina ad a Est con strada comunale via Cappelle Superiori mentre a Nord, Sud ed Ovest con altre proprietà.

Stato di occupazione: Probabilmente, occupato dal debitore esecutato.

Proprietà: I terreni appartengono ai seguenti intestatari:

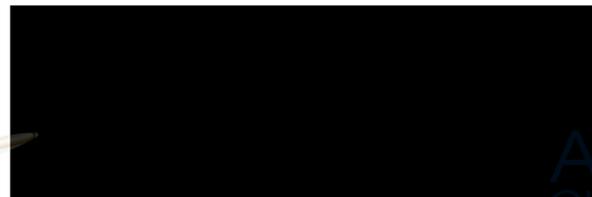
•



•



•



Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 11/01/2019 – Reg. Partic. 992 Reg. Gener. 1234;

Destinazione urbanistica della zona: parte come zona omogenea E1- Zone agricole periurbane, e parte, come zona omogenea E2 – zone agricole produttive;

Oneri di cancellazione: 1.316,00 € (euromillettrecentosedici/00);

Valore del bene da porre a base d'asta: 4.000,00 € (euroquattromila/00).

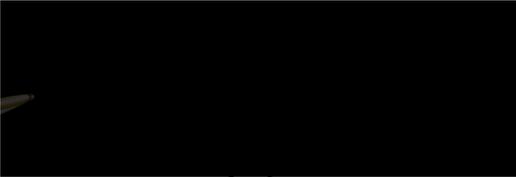
BENE

L'area urbana è ubicata nel comune di Salerno (SA) alla via Belvedere, è completamente recintata e chiusa con un cancello in ferro. Ha una superficie catastale di 226,00 mq.

Confini L' area confina a nord con part. 454 a Sud con il fabbricato ad Est con il sub 37 mentre ad Ovest con via Belvedere.

Stato di occupazione: Occupate dai condomini del fabbricato.

Proprietà: L'area appartiene ai seguenti intestatari:

- 

- 

- 

- 

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 11/01/2019 – Reg. Partic. 992 Reg. Gener. 1234;

Destinazione urbanistica della zona: zona omogenea B – parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A;

Oneri di cancellazione: 329,00 € (eurotrecentoventinove/00);

Valore del bene da porre a base d'asta: 24.400,00 € (euroventiquattromilaquattrocento/00).

LOTTO N.4

BENE

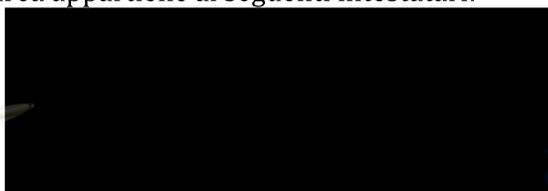
L'area urbana è ubicata nel comune di Salerno (SA) alla via Belvedere. E' di libero accesso ed è ubicata davanti all'ingresso di un'attività commerciale, è adibita a percorsi pedonali e ad spazi di parcheggio. Ha una superficie catastale di 82,00 mq.

Confini L' area confina a Nord ed Est con il fabbricato, a Sud ed Ovest con il sub 38.

Stato di occupazione: L'area è di libero accesso, probabilmente è occupata dal proprietario dell'attività ubicata al piano terra del fabbricato.

Proprietà: L'area appartiene ai seguenti intestatari:

•



•



•



•



Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 11/01/2019 – Reg. Partic. 992 Reg. Gener. 1234;

Destinazione urbanistica della zona: zona omogenea B – parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A;

Oneri di cancellazione: 329,00 € (eurotrecentoventinove/00);

Valore del bene da porre a base d'asta: 16.000,00 € (eurosedicimila/00).

LOTTO N.5

BENE

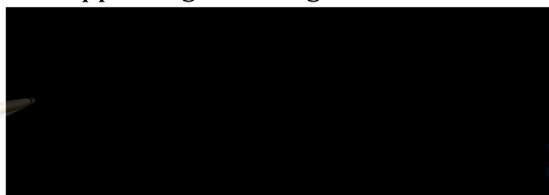
Le aree urbane sono ubicate nel comune di Salerno alla via Belvedere. Esse sono di libero accesso e sono adibite a percorsi pedonali, carrabili e ad spazi di parcheggio. La superficie catastale complessiva è di 367 mq.

Confini Le aree confinano a Nord con part. 454 a Sud ed Ovest con via Belvedere, mentre ad Est con altro fabbricato.

Stato di occupazione: Occupate dai condomini del fabbricato.

Proprietà: Le aree appartengono ai seguenti intestatari:

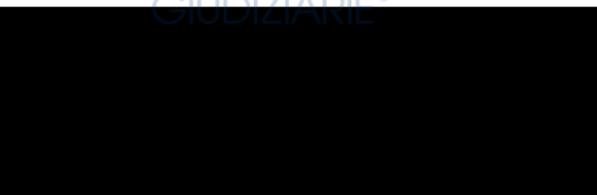
-



-



-



-



Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 11/01/2019 – Reg. Partic. 992 Reg. Gener. 1234;

Destinazione urbanistica della zona: zona omogenea B – parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A;

Oneri di cancellazione: 987,00 € (euronovecentottantasette/00);

Valore del bene da porre a base d'asta: 14.200,00 € (euroquattordicimiladuecento/00).

LOTTO N.6

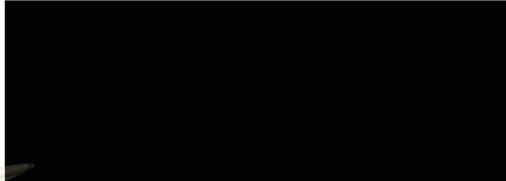
BENE

L'area urbana è ubicata nel comune di Salerno (SA) alla via Belvedere, è completamente recintata e chiusa con un cancello in ferro e si estende per una superficie di 60,00 mq.

Confini: L'area confina a Nord con la sub 22, a Sud con il sub 24 ad Est e d Ovest con fabbricati.

Stato di occupazione: Occupate dai condomini del fabbricato.

Proprietà: Le aree appartengono ai seguenti intestatari:

- 
- 
- 
- 

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 11/01/2019 – Reg. Partic. 992 Reg. Gener. 1234;

Destinazione urbanistica della zona: zona omogenea B – parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A;

Oneri di cancellazione: 329,00 € (eurotrecentoventinove/00);

Valore del bene da porre a base d'asta: 11.700,00 € (euroundicimilasettecento/00).

LOTTO N.7

BENE

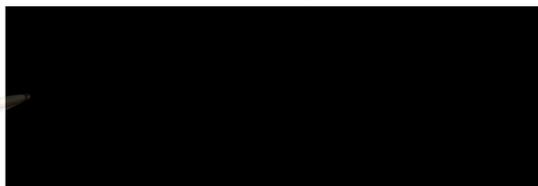
L'area urbana è ubicata nel comune di Salerno (SA) alla via Panoramica, è completamente recintata e chiusa con un cancello in ferro e si estende per una superficie di 30,00 mq.

Confini: L'area confina a Nord ed Est con via Panoramica, a Sud con sub 24, e ad Ovest con fabbricato.

Stato di occupazione: L'area è di libero accesso, probabilmente è occupata dal titolare dell'attività ubicata al piano terra del fabbricato.

Proprietà: Le aree appartengono ai seguenti intestatari:

-



-



-



-



Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 11/01/2019 – Reg. Partic. 992 Reg. Gener. 1234;

Destinazione urbanistica della zona: zona omogenea B – parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A;

Oneri di cancellazione: 329,00 € (eurotrecentoventinove/00);

Valore del bene da porre a base d'asta: 5.850,00 € (eurocinquemilaottococinquanta/00).

LOTTO N.8

BENE

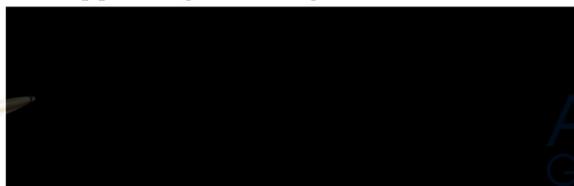
Le aree urbane sono ubicate nel comune di Salerno (SA) alla via Panoramica. Esse sono di libero accesso e sono adibite a percorsi pedonali, carrabili e ad spazi di parcheggio. La superficie catastale complessiva è di 460,00 mq.

Confini: Le aree confinano a Nord con altre proprietà a Sud ed Ovest con via Belvedere, ad Ovest con altro fabbricato.

Stato di occupazione: Occupate dai condomini del fabbricato.

Proprietà: Le aree appartengono ai seguenti intestatari:

-



-



-



-



Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 30/04/2004 – Reg. Particolare 2561 Reg. Generale 18763;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 11/01/2019 – Reg. Partic. 992 Reg. Gener. 1234;

Destinazione urbanistica della zona: zona omogenea B – parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A;

Oneri di cancellazione: 658,00 € (euroseicentocinquantotto/00);

Valore del bene da porre a base d'asta: 17.950,00 € (eurodiciassettemilanovecentocinquanta/00).