

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Nicola FIERRO, esperto stimatore nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno con il n. 4928 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo Della Lucania, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo G.E. Alessandra Lulli in occasione dell'udienza tenutasi in data 07/05/2015.

Oggetto della Relazione e dei Quesiti

L'oggetto dell'incarico affidato è il Pignoramento, in danno della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente (come indicato nell'atto di pignoramento) a [REDACTED] della piena proprietà dei beni situati nel Comune di Perdifumo e di seguito descritti dettagliatamente.

In data 07/05/2015 il sottoscritto riceveva l'incarico dall'Ill.mo G.E. presso il Tribunale di Vallo della Lucania (SA).

Effettuava inoltre tre sopralluoghi, in data 27.07.2015, 16.10.2015 e in data 01.03.2016, presso gli immobili oggetto di causa, unitamente al custode dott.ssa Miriana Imbriaco, rilevando e fotografando parte dei beni.



In data 9.07.2015 e in data 16.07.2015 veniva effettuato un primo sopralluogo presso l'Archivio Notarile per la richiesta di alcuni degli atti di provenienza del bene.

In data 13.04.2016 veniva richiesta la documentazione necessaria per il proseguimento delle operazioni peritali al Comune di Perdifumo SA (in particolare: il Certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli; oltre alla documentazione inerente la regolarità urbanistica dei fabbricati).

Per le avverse condizioni meteo non venivano effettuati ulteriori sopralluoghi sugli immobili fino al 01/07/2016 e 04/07/2016 (alla presenza del Custode Giudiziario e del Geom. De Dura) per poi ritornare presso gli uffici del Comune di Perdifumo per il rilascio della documentazione richiesta in data 05/07/2016.

Vista l'assenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico (assente per non aver ricevuto la nomina sindacale essendo un consulente esterno), in data 22/07/2016, veniva richiesto nuovamente di visionare la documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico. Dopo aver sollecitato più volte telefonicamente, durante la pausa estiva, il responsabile rilasciava parte della documentazione richiesta in data 08/09/2016.

In data 09.09.2016 veniva richiesta una proroga all'ill.mo G.E.

In data 28.10.2016 venivano richiesti gli ulteriori atti di compravendita all'Archivio notarile di Salerno. Il sottoscritto riceveva il conteggio della somma da pagare per gli atti in data 09.11.2016, restando in attesa per avere i predetti atti di compravendita fino al 17 novembre.



RISPOSTA AL PUNTO SECONDO QUESTIONE

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

È presente agli atti della procedura il Certificato Notarile firmato dal Notaio Capobianco Luigi di Altavilla Silentina.

È Allegato alla presente relazione, oltre agli atti di acquisto degli immobili, reperiti presso l'Archivio Notarile, anche il Certificato Di Destinazione Urbanistica, mentre il certificato Dei Vincoli vigenti e attestante l'utilizzo del bene previsto nello strumento urbanistico non è stato ancora rilasciato dall'ente competente seppur richiesto.

Provenienza dei beni e Iscrizioni

1) Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Chiaie, riportato nel N.C.T. al Foglio 7, p.la 216, per una superficie complessiva di mq. 3.982,00. Vi si accede tramite una strada comunale asfaltata. Il terreno si trova in zona agricola – “E”, come da certificato urbanistico, ed è poco distante dal centro abitato. Detto terreno è pervenuto alla sig.ra [REDACTED], per quota



pari ad ½, con atto di compravendita per Notar Pasquale Cammarano di Torchiara, rogato il 23/09/1988, e registrato ad Agropoli al n° 677 in data 11/10/1988;

2) Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. S. Sofia riportato nel N.C.T. al Foglio 9, p.lle 77, 179, 194, 196, 197, 199, 201, rispettivamente di mq. 798,00, 3.724,00, 799,00, 5.205,00, 4.259,00, 34,00, 355,00, il tutto per una superficie complessiva di mq. 15.154,00. Vi si accede tramite una strada provinciale denominata Tempelelle. Detto lotto è pervenuto alla sig.ra [REDACTED], per quota pari ad ½, con atto di compravendita per Notar Pasquale Cammarano di Torchiara, rogato il 6/02/1992 – Rep. 43988, e registrato ad Agropoli al n° 242 in data 25/02/1992. Le restanti n° 2 p.lle (227 e 229) sono pervenute alla sig.ra [REDACTED], per quota pari ad ½, con atto di compravendita per Notar Pasquale Cammarano di Torchiara, rogato il 19/02/1986 – Rep. 26169, e registrato ad Agropoli al n° 310 in data 4/03/1986;

3) Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. S. Sofia riportato nel N.C.T. al Foglio 9 part. 227 (ex 176/a), di 3.920,00mq. Vi si accede tramite una strada provinciale denominata Tempelelle. L'intero lotto è adibito a piazzale di manovra, asfaltato, a servizio di n° 3 manufatti adibiti ad attività commerciale denominata e utilizzati dalla [REDACTED]. Sono pervenute alla sig.ra [REDACTED] per quota pari ad ½, con atto di compravendita per Notar Pasquale Cammarano di Torchiara, rogato il 19/02/1986 – Rep. 26169, e registrato ad Agropoli al n° 310 in data 4/03/1986;

4) Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. S. Sofia riportato nel N.C.T. al Foglio 9, part. 229 (ex 177), di mq. 6.750,00. Vi si accede tramite una strada provinciale denominata Tempelelle. L'intero lotto è adibito a piazzale di manovra, asfaltato, a servizio di n° 3 manufatti adibiti ad attività commerciale denominata [REDACTED]. Si trova in zona agricola – “E”, come da certificato urbanistico, ed è poco distante dal centro abitato. E' pervenuta alla sig.ra [REDACTED], per quota pari ad ½, con atto di compravendita per Notar Pasquale Cammarano di Torchiara, rogato il 19/02/1986 – Rep. 26169, e registrato ad Agropoli al n° 310 in data 4/03/1986;

5) Fabbricato ad uso promiscuo, sito nel Comune di Perdifumo alla frazione Vatolla – località Santa Sofia, costituito da un piano terra e due piani in elevazione. L'immobile insiste sull'appezzamento di terreno, di cui al punto 4, ed è nello specifico riportato in N.C.T. di detto comune al foglio 9 p.lla 228, per complessivi mq. 180. L'accesso ai fondi avviene per mezzo di due cancelli di ferro posti a margine della strada provinciale Tempelelle – Mercato Cilento.



Annesso al fabbricato è presente una piccola corte con superficie complessiva pari a circa mq. 72,00 e riportata nel N.C.E.U. al fg. 9 p.lla 228 sub. 1, inoltre il fabbricato è così suddiviso:

- a) Il piano terra, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 p.lla 228/2, è costituito da quattro locali ad uso ufficio.
- b) Il piano primo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 p.lla 228/3, è adibito ad abitazione.
- c) Il piano secondo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 p.lla 228/4, è adibito ad ufficio.

L'originario terreno sul quale è stato edificato il fabbricato sopra descritto è pervenuto al fallito per atto di compravendita, rogato dal notaio dr. Pasquale Cammarano di Torchiara, in data 19/02/1986, repertorio n° 26169, e registrato ad Agropoli il 04/03/1986 al n° 310. I suddetti immobili, per la provenienza di cui innanzi, sono di proprietà della sig.ra [REDACTED] per una quota pari ad 1/2.

6) Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Castiglioni riportato nel N.C.T. al Foglio 15, p.lle 99, 100, 154, 155, 156, 157, 158 e 194, rispettivamente di mq. 3.760,00, 20.720,00, 13.527,00, 1.000,00, 893,00, 950,00, 1.034,00 e 1.240,00, il tutto per una superficie complessiva di mq. 43.124,00. Vi si accede tramite una strada vicinale denominata Leccuso, posta tra le p.lle 154 e 100. Il terreno si trova in zona agricola – "E", come da certificato urbanistico, e non è molto distante dal centro abitato.

Detto lotto è composto da n° 8 p.lle, tutte pervenute alla sig.ra [REDACTED] per quota pari ad 1/2, con atto di compravendita per Notar Pasquale Cammarano di Torchiara, rogato il 23/05/1991 – Rep. 42201, e registrato ad Agropoli al n° 474 in data 11/06/1991;

7) Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Castiglioni riportato nel N.C.T. al Foglio 15, p.lle 102, 103, 104, 105, 153, 161 (quest'ultima è la strada di accesso ai fondi sopra elencati) e 175, rispettivamente di mq. 4.065,00, 715,00, 400,00, 1.340,00, 1.890,00, 87,00 e 3.190,00, il tutto per una superficie complessiva di mq. 11.638,00. Vi si accede tramite la p.lla 161, che ha origine dalla strada vicinale Leccuso. L'intera superficie è coltivata a uliveto. Il terreno si trova in zona agricola – "E", come da certificato urbanistico, e non è molto distante dal centro abitato.

Detto lotto è composto da n° 7 p.lle, tutte pervenute alla sig.ra [REDACTED] per quota pari ad 1/2, con atto di compravendita per Notar Pasquale Cammarano di Torchiara, rogato il 28/07/1988 – Rep. 32674, e registrato ad Agropoli al n° 544 in data 9/08/1988;



8) Appezzamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Carosi riportato nel N.C.T. al Foglio 3, p.lle 303 e 420, rispettivamente di mq. 385,00 e 710,00 il tutto per una superficie complessiva di mq. 1.095,00. Vi si accede tramite la strada vicinale Carosi. Il terreno si trova in zona agricola – “E”, come da certificato urbanistico. Il predetto terreno è pervenuto alla sig.ra [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni ed acquistato dalla medesima in costanza di matrimonio, con atto di compravendita per Notar Pasquale Cammarano di Torchiara, rogato il 30/10/1987 – Rep. 30314, e reg.to ad Agropoli al n° 348 in data 17/11/197. L’indicato cespite rientra nella massa dei beni pignorati per la quota pari ad ½.

9) Appezzamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Carosi riportato nel N.C.T. al Foglio 3, p.lle 508 (ex 277/a), 509 (ex 277/a) e 314, rispettivamente di mq. 2.317,00 e 558,00, il tutto per una superficie complessiva di mq. 3110,00. Vi si accede tramite la strada vicinale Carosi. Piccolo casotto adibito a porcile, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Carosi censito nel N.C.T. foglio 3, p.la 509 (ex 277/b).

I beni sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del notaio Mazzarella del 09.08.1967, trascritto presso l’Agenzia del territorio di Salerno in data 23.08.1967 ai nn. 19393/17088 dalla signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

10) Appezzamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Camozze riportato nel N.C.T. al Foglio 8, p.lle 51 e 52, rispettivamente di mq. 568,00 e 14.525,00, il tutto per una superficie complessiva di mq. 15.093,00. Vi si accede per mezzo dalla strada provinciale per Matonti. Il terreno si trova in zona agricola – “E”, come da certificato urbanistico, ed è poco distante dal centro abitato. Detto lotto è composto da n° 2 p.lle, tutte pervenute alla sig.ra [REDACTED] per una quota pari ad ½, con atto di compravendita per Notar Pasquale Cammarano di Torchiara, rogato il 23/01/1985 – Rep. 23656, e registrato ad Agropoli al n° 148 in data 05/02/1985;

11) Porzione di fabbricato rurale, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Inserti riportato nel N.C.T. al Foglio 8, p.la 92 sub. 2, per una superficie complessiva di circa mq. 33,00. Vi si accede per mezzo dalla strada vico Gianbattista. **Non è stato possibile accedere all’immobile in quanto la debitrice ha sempre sostenuto che il bene non fosse di sua proprietà.** Da indagini effettuate presso il Comune di Perdifumo, il responsabile dell’ufficio tecnico ha confermato la tesi della debitrice. Inoltre non è agli atti dell’Ufficio tecnico documentazione riguardante l’immobile.

Così come indicato nella relazione notarile: Atto di compravendita a rogito del notaio Mazzarella del 09.08.1967, trascritto presso l’Agenzia del territorio di Salerno in data 23.08.1967 ai nn. 19393/17088



dalla signora [redacted] data a [redacted] n. 2 [redacted] **In predetto atto (allegato) non si fa menzione dell'immobile pignorato.**

12) Fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Perdifumo alla Via Roma loc. Vigna, costituito da un piano terra e tre piani in elevazione. L'immobile insiste sul terreno riportato in N.C.T. al foglio 8 p.lla 358, di complessivi mq. 571,00, ed è attiguo ad altro fabbricato di altra proprietà.

La piccola area indicata nel certificato notarile di proprietà della debitrice, censita nel N.C.T. al foglio 8 p.lla 357 di superficie complessiva di mq. 257,00, **risulta essere trasferita in data 24/04/2015 dal Tribunale Di Vallo Della Lucania ad altro proprietario.**

a) Al piano terra, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8 p.lla 358/2, è costituito da un locale deposito, a sinistra dell'ingresso e uno sul retro del fabbricato, un locale soggiorno/pranzo con retrostante bagno sul lato opposto. Al primo piano, sempre facente parte del sub. 2, accessibile dalla scala principale, vi è un'abitazione suddivisa in 5 locali e un bagno.

b) Il piano secondo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8 p.lla 358/3, è adibito ad abitazione, l'altezza interna è di ml. 2,80.

c) Il piano terzo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8 p.lla 358/4, è adibito ad abitazione, l'altezza interna è di ml. 2,80.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui innanzi è pervenuto al sig. [redacted] per atto di compravendita, rogato dal notaio dr. Pasquale Cammarano di Torchiara, in data 11/12/1972, repertorio n° 3901, e registrato ad Agropoli al n° 1249 il 19/12/1972.

Gli immobili descritti al sub. 12), a quanto emerge dalla relazione notarile del dott. Luigi Capobianco allegata agli atti di causa, è di esclusiva proprietà del sig. [redacted] Anche se nella medesima relazione, il Notaio Capobianco dichiara che gli immobili descritti sono di proprietà per ½ della sig.ra [redacted] Pertanto il pignoramento è avvenuto per la quota di ½ e contro la sig.ra [redacted]

La particella 357 è stata acquistata in virtù di atto del Notaio Raimondo Malinconico del 12.11.1980 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di SA in data 01.12.1980 ai nn. 28255/24883 dai sig.ri [redacted] e [redacted]. Ad oggi **risulta essere trasferita in data 24/04/2015 dal Tribunale Di Vallo Della Lucania ad altro proprietario (visura allegata).**

Formalità Pregiudizievoli:

A carico della consistenza immobiliare suindicata al **punto 1)** sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca giudiziale di lire 650.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 07.02.1994 a garanzia del credito di lire 400.000.000 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.02.1994 ai nn. 3618/403.
- 2) ipoteca giudiziale di lire 320.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 08.04.1994 a garanzia del credito di lire 199.218.175 a favore Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12.04.1994 ai nn. 9280/1103;
- 3) ipoteca giudiziale di lire 100.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 06.05.1994 a garanzia del credito di lire 52.198.730 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11.05.1994 ai nn. 12456/1428;
- 4) verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 530.70711 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 27.05.2011 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.06.2011 ai nn. 24363/18241.

Dalle indagini effettuate risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata al **punto 2)** sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca giudiziale di lire 25.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 17.11.1993 a garanzia del credito di lire 11.402.954 a favore Credito Italiano Spa con sede in Genova e contro [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 19.11.1993 ai nn. 29960/2957;
- 2) ipoteca giudiziale di lire 650.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 07.02.1994 a garanzia del credito di lire 400.000.000 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.02.1994 ai nn. 3618/403;
- 3) ipoteca giudiziale di lire 320.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 08.04.1994 a garanzia del credito di lire 199.218.175 a favore Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12.04.1994 ai nn. 9280/1103;
- 4) ipoteca giudiziale di lire 100.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 06.05.1994 a garanzia del credito di lire 52.198.730 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11.05.1994 ai nn. 12459/1428;

5) ipoteca volontaria di lire 600.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 26.01.1995 a rogito del notaio Pasquale Cammarano, repertorio 51024, a garanzia del capitale di lire 600.000.000, a favore Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A. con sede in Salerno e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta apresso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 31.01.1995 ai nn. 2861/281;

6) ipoteca volontaria di lire 400.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 10.09.1997 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, repertorio 42152, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.09.1997 ai nn. 25372/2941;

7) verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 1.484.671.621 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 20.07.2000 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.09.2000 ai nn. 24692/19486;

8) Atto di citazione avente ad oggetto divisione giudiziale notificato in data 25.03.2011 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.06.2011 ai nn.23246/17406;

9) verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 530.707,11 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 27.05.2011 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.06.2011 ai rin.24363/18241.

Dalle indagini effettuate risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata ai **punti 3), 4) e 5)** sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ipoteca giudiziale di lire 235.219.676 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Potenza in data 23.11.1993 a garanzia del credito di lire 194.962.564 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 05.01.1994 ai nn. 369/37;

2) ipoteca giudiziale di lire 320.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 08.04.1994 a garanzia del credito di lire 199.218.175 a favore Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12.04.1994 ai nn. 9280/1103;

3) ipoteca giudiziale di lire 100.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 06.05.1994 a garanzia del credito di lire 52.198.730 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11.05.1994 ai nn. 12459/1428;

4) ipoteca volontaria di lire 600.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 26.01.1995 a rogito del notaio Pasquale Cammarano, repertorio 51024, a garanzia del capitale di lire 600.000.000, a favore Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A. con sede in Salerno e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 31.01.1995 ai nn.2861/281;



5) ipoteca volontaria di lire 400.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 10.09.1997 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, repertorio 42152, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.09.1997 ai nn. 25372/2941;

6) verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 135.841.377 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 11.06.1998 a favore Banca Mediterranea S.p.A. con sede in Potenza e contro [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04.07.1998 ai nn. 20491/16637;

7) Ipoteca legale di euro 44.801,02 derivante da intimazione esattoriale del 05.12.2002 a garanzia del capitale di euro 22.400,51, a favore E.Tr. Spa con sede in Vallo della Lucania e contro [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 24.01.2003 ai nn. 3349/377 (tale ipoteca grava sulla sola p.11a 177 del foglio 9);

8) Atto di citazione avente ad oggetto divisione giudiziale notificato in data 25.03.2011 a favore [REDACTED] e [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.06.2011 ai nn. 23246/17406;

9) verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 530.707,11 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 27.05.2011 a favore [REDACTED] con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.06.2011 ai nn.24363/18241.

Dalle indagini effettuate risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata al punto 6) sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ipoteca giudiziale di lire 25.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 17.11.1993 a garanzia del credito di lire 11.402.954 a favore Credito Italiano Spa con sede in Genova e contro [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 19.11.1993 ai nn. 29960/2957;

2) ipoteca giudiziale di lire 650.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 07.02.1994 a garanzia del credito di lire 400.000.000 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.02.1994 ai nn. 3618/403;

3) ipoteca giudiziale di lire 320.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 08.04.1994 a garanzia del credito di lire 199.218.175 a favore Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12.04.1994 ai nn.9280/1103;

4) ipoteca giudiziale di lire 100.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 06.05.1994 a garanzia del credito di lire 52.198.730 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11.05.1994 ai nn. 12459/1428;



- 5) ipoteca volontaria di lire 600.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 26.01.1995 rogito del notaio Pasquale Cammarano, repertorio 51024, a garanzia del capitale di lire 600.000.000, a favore Cassa di parmio Salernitana S.p.A. con sede in Salerno e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 31.01.1995 ai nn. 2861/281;
- 6) ipoteca volontaria di lire 400.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 10.09.1997 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, repertorio 42152, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.09.1997 ai nn. 5372/2941;
- 7) verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 1.484.671.621 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 20.07.2000 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.09.2000 ai nn. 24692/19486;
- 8) Ipoteca legale di euro 44.801,02 derivante da intimazione esattoriale del 05.12.2002 a garanzia del capitale di euro 22.400,51, a favore E.Tr. Spa con sede in Vallo della Lucania e contro [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 24.01.2003 ai nn.3349/377 (tale ipoteca grava sulle sole p.11a 155 e 100 del foglio 15);
- 9) verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 530.707,11 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 27.05.2011 a favore [REDACTED] con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.06.2011 ai rin. 24363/18241.

Dalle indagini effettuate risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata al **punto 7)** sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca giudiziale di lire 650.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 07.02.1994 a garanzia del credito di lire 400.000.000 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.02.1994 ai nn.3618/403;
- 2) ipoteca giudiziale di lire 320.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 08.04.1994 a garanzia del credito di lire 199.218.175 a favore Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12.04.1994 ai nn.9280/1103;
- 3) ipoteca giudiziale di lire 100.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 06.05.1994 a garanzia del credito di lire 52498.730 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11.05.1994 ai nn. 12459/1428;
- 4) ipoteca volontaria di lire 600.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 26.01.1995 a rogito del notaio Pasquale Cammarano, repertorio 51024, a garanzia del capitale di lire 600.000.000, a



favore Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A. con sede in Salerno e contro [REDACTED] [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 31.01.1995 ai nn.2861/281;

5) ipoteca volontaria di lire 400.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 10.09.1997 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, repertorio 42152, a favore [REDACTED] con sede in Napoli e contro [REDACTED] [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.09.1997 ai nn. 25372/2941;

6) Ipoteca legale di euro 44.801,02 derivante da intimazione esattoriale del 05.12.2002 a garanzia del capitale di euro 22.400,51, a favore E.Tr. Spa con sede in Vallo della Lucania e contro [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 24.01.2003 ai nn. 3349/377 (tale ipoteca grava sulle p.11e 103, 104, 105, 153, 161 e 175 del foglio 15);

7) verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 530.707,11 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 27.05.2011 a favore [REDACTED] con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.06.2011 ai nn.24363/18241.

Dalle indagini effettuate risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata al **punto 8)** sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ipoteca giudiziale di lire 17.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 07.01.1992 a garanzia del credito di lire 10.504.900 a favore Credito Italiano Spa con sede in Genova e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 09.01.1992 ai nn.1113/59;

2) ipoteca giudiziale di lire 650.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 07.02.1994 a garanzia del credito di lire 400.000.000 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.02.1994 ai nn 3618/403;

3) ipoteca giudiziale di lire 320.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 08.04.1994 a garanzia del credito di lire 199.218.175 a favore Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12.04.1994 ai nn.9280/1103;

4) ipoteca giudiziale di lire 100.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 06.05.1994 a garanzia del credito di lire 52.198.730 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11.05.1994 ai nn.12459/1428;

5) ipoteca volontaria di lire 600.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 26.01.1995 a rogito del notaio Pasquale Cammarano, repertorio 51024, a garanzia del capitale di lire 600.000.000, a favore Cassa di



Risparmio Salernitana S.p.A. con sede in Salerno e contro [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 31.01.1995 ai nn. 2861/281;

6) ipoteca volontaria di lire 400.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 10.09.1997 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, repertorio 42152, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.09.1997 ai nn. 25372/2941;

7) verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 1.484.671.621 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 20.07.2000 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.09.2000 ai nn.24692/19486;

8) verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 530.707,11 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 27.05.2011 a favore [REDACTED] con sede in Napoli e contro [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.06.2011 ai nn.24363/18241.

Dalle indagini effettuate risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata al **punto 9)** sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ipoteca giudiziale di lire 650.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 07.02.1994 a garanzia del credito di lire 400.000.000 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.02.1994 ai nn. 3618/403;

2) ipoteca giudiziale di lire 320.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 08.04.1994 a garanzia del credito di lire 199.218.175 a favore Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12.04.1994 ai nn.9280/1103;

3) ipoteca giudiziale di lire 100.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 06.05.1994 a garanzia del credito di lire 52.198.730 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11.05.1994 ai nn. 12459/1428;

4) Ipoteca legale di euro 44.801,02 derivante da intimazione esattoriale del 05.12.2002 a garanzia del capitale di euro 22.400,51, a favore E.Tr. Spa con sede in Vallo della Lucania e contro [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 24.01.2003 ai nn.3349/377;

5) verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 530.707,11 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 27.05.2011 a favore S [REDACTED] con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.06.2011 ai nn. 24363/18241.



Dalle indagini effettuate risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata al **punto 10)** sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ipoteca giudiziale di lire 320.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emerso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 08.04.1994 a garanzia del credito di lire 199.219.175 a favore Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena e contro [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12.04.1994 ai nn.9280/1103;

2) ipoteca giudiziale di lire 100.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 06.05.1994 a garanzia del credito di lire 52.198.730 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11.05.1994 ai nn. 12459/1428;

3) ipoteca volontaria di lire 600.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 26.01.1995 a rogito del notaio Pasquale Cammarano, repertorio 51024, a garanzia del capitale di lire 600.000.000, a favore Cassa di Risparmio Salernitana S.p.A. con sede in Salerno e contro [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 31.01.1995 ai nn. 2861/281;

4) ipoteca volontaria di lire 400.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 10.09.1997 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, repertorio 42152, a favore [REDACTED] in sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.09.1997 ai nn.25372/2941;

5) Ipoteca legale di euro 44.801,02 derivante da intimazione esattoriale del 05.12.2002 a garanzia del capitale di euro 22.400,51, a favore E.Tr. Spa con sede in Vallo della Lucania e contro [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 24.01.2003 ai nn.3349/377;

6) verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 530.707,11 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 27.05.2011 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.06.2011 ai nn.24363/18241.

Dalle indagini effettuate risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata al **punto 11)** sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 530.707,11 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 27.05.2011 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.06.2011 ai nn.24363/18241.

Dalle indagini effettuate risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata al **punto 13)** sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:



1) ipoteca volontaria di lire 673.000.000 derivante da concessione a garanzia di cambiali del 28.05.1992 a rogito del notaio Giovanni D'Antuono, repertorio 3935, a garanzia del capitale di lire 665.742.000, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29.05.1992 ai nn.13857/1488, rettificata con pubblicazione del 08.06.1992 ai nn. 14555/1604;

2) ipoteca giudiziale di lire 650.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Salerno in data 07.02.1994 a garanzia del credito di lire 400.000.000 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso del Territorio di Salerno in data 10.02.1994 ai nn.3618/403;

3) ipoteca giudiziale di lire 320.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 08.04.1994 a garanzia del credito di lire 199.218.175 a favore Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12.04.1994 ai nn.9280/1103;

4) ipoteca giudiziale di lire 100.000.000 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania in data 06.05.1994 a garanzia del credito di lire 52.198.730 a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11.05.1994 ai nn. 12459/1428;

5) verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 180.369.433 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 11.02.1995 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 16.02.1995 ai nn.4701/3774;

6) ipoteca volontaria di lire 400.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 10.09.1997 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, repertorio 42152, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.09.1997 ai nn.25372/2941;

7) verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 1.484.671.621 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 20.07.2000 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.09.2000 ai nn.24692/19486;

8) Ordinanza di sequestro conservativo penale emesso in data 24.05.2002 dal tribunale di Vallo della Lucania, a favore Erario Dello Stato e contro [REDACTED], [REDACTED] con sede in Agropoli e [REDACTED] con sede in [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 03.06.2002 ai nn.20233/14977;

9) ipoteca volontaria di euro 495.798,62 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 29.09.1989 a rogito del notaio Pierluigi Giuliani, repertorio 8599, in rinnovazione a quella pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 21.10.1989 ai nn.28165/2910, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 16.10.2009 ai nn. 431/5557;

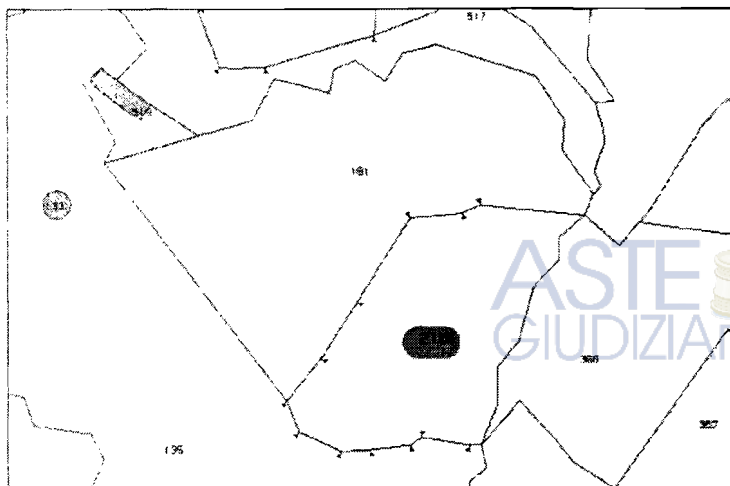


10) Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 530.4707,11 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania in data 27.05.2011 a favore della [redacted] e contro [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 22.06.2011 ai nn.24363/18241.

RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESTIONARIO

Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Lotto 1: Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Chiaie, riportato nel N.C.T. al Foglio 7, p.lla 216, ditta [redacted], per una superficie complessiva di mq.

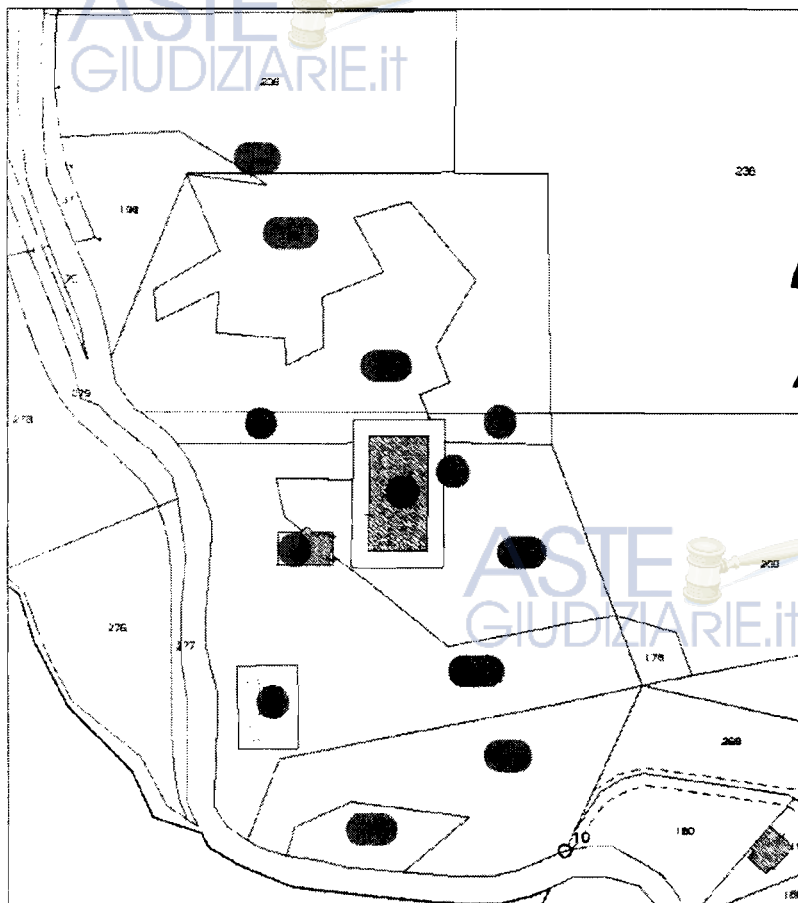


3.982,00. Vi si accede tramite una strada comunale asfaltata. Esso è coltivato a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni. Il fondo presenta una forma irregolare, e si sviluppa in una zona di media collina, con mediocre dislivello. L'orientamento e l'esposizione sono buoni, come pure l'ubicazione, in quanto il terreno si trova in zona agricola - "E", come da certificato urbanistico, ed è poco distante dal centro abitato. L'appesamento di terreno confina a Nord con la p.lla 181 (intestata a: [redacted] nata a [redacted]

[redacted] il [redacted] a Sud - Ovest con la p.lla 135 (intestata a [redacted] nata a [redacted], ed a Est con la p.lla 366 (intestata a: [redacted] A nata a [redacted] nata a P [redacted] il [redacted]



Lotto 2) Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. S. Sofia per una superficie complessiva di mq. 15.154,00. Vi si accede tramite una strada provinciale denominata Tempelelle. L'intero lotto è adibito a piazzale di manovra asfaltato e a servizio di n° 3 manufatti adibiti ad attività commerciale denominata [REDACTED]. In seguito all'accatastamento dei fabbricati, sono cambiati i riferimenti catastali di alcune particelle così come indicato in mappa. Attualmente il lotto è distinto in catasto con: N.C.T. al Foglio 9, p.lle 77, 179, 347, 341, 349, 346, 343, 197 e 196 (precedentemente all'accatastamento e così come inserito nel pignoramento i dati



catastali del lotto erano: N.C.T. al Foglio 9, p.lle 77, 179, 194, 196, 197, 199, 201, 227 e 229).

L'intestazione catastale dei beni
è: ½ sig. [REDACTED] e.f. [REDACTED]

[REDACTED] quota pari
a ½ [REDACTED]

Esso si sviluppa in una zona pianeggiante, presentando nell'insieme una forma irregolare. L'orientamento e l'esposizione sono buoni, come pure l'ubicazione, in quanto il terreno si trova in zona agricola - "E", come da certificato urbanistico, ed è poco distante dal centro abitato.

L'appezzamento di terreno confina

a Nord con le p.lle 238, 236 e 198 (tutte di proprietà [REDACTED] con sede in [REDACTED] 0378719 065 5), a Sud - Ovest con la strada provinciale denominata Tempelelle, ed a Est con le p.lle 180 (proprietà: [REDACTED])

I beni sono detenuti dalla [REDACTED]. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate di Vallo Della Lucania, è emerso che non risultano contratti di fitto tra la suddetta e la debitrice, pur riservandosi - l'Agenzia - di effettuare ulteriori indagini tramite la sede di Eboli. Il CTU Antonio Musto trasmetteva allo scrivente il contratto tra la [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] in data 27/06/2001 per tre anni e rinnovabile di altri tre (allegato) e il successivo contratto non registrato



tra la sig. ██████████ e la ██████████, stipulato in data 01.05.2010 e per sei anni più sei. Rinnovabili anche tacitamente

Sui terreni descritti insistono i seguenti fabbricati:

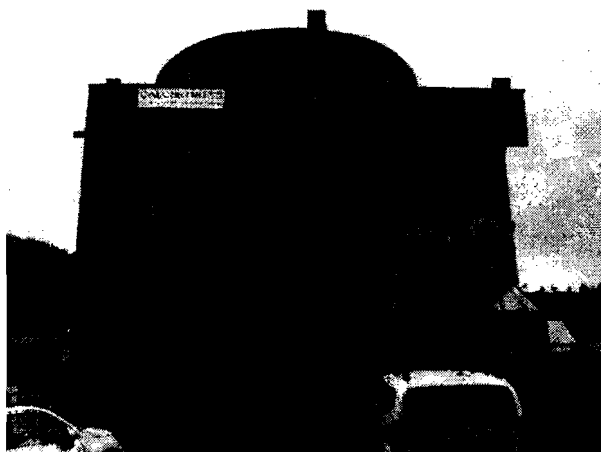
a) Capannone ad uso commerciale, sito nel Comune di Perdifumo alla frazione Vatolla – località Santa Sofia, costituito da un unico piano fuori terra, adibito per una parte a deposito e per una parte



a vendita ed esposizione. L'immobile è stato accatastato ed è distinto nel N.C.E.U. con il **fg. 9 part. 328**, realizzato in assenza di concessione edilizia. Il capannone, ha una superficie lorda complessiva di mq. 645 mq; il corpo principale è suddiviso in due parti, la prima, con altezza media interna di ml. 4.10 è costituito da una sala utilizzata per l'officina di mq. 192 circa, da n. 3 locali nella parte posteriore ora utilizzati come deposito; la seconda parte,

con altezza media di circa ml. 5,60 è costituita da n. 5 locali adibiti a deposito rispettivamente di mq. 250, 67, 27, 21 e 19 circa (planimetrie allegate).

b) A servizio del capannone vi è un piccolo fabbricato con struttura in cemento armato e infissi in PVC, avente una superficie lorda di mq. 48 circa, così suddiviso: un locale di pesa di mq. 26 e due servizi igienici (uomo, donna), ciascuno di mq 6. Anche questo fabbricato è stato accatastato e i dati catastali sono: N.C.E.U. **fg. 9 part. 322**.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



c) Fabbricato ad uso promiscuo, sito nel Comune di Perdifumo alla frazione Vatolla – località Santa Sofia, costituito da un piano terra e due piani in elevazione. L'immobile insiste sull'appezzamento di terreno riportato in N.C.T. di detto comune al foglio 9 p.lla 228, per complessivi mq. 180 circa, superficie frazionata con tipo mappale n° 22657 del 26/03/1993 della originaria p.lla 176 e 177. L'accesso ai fondi avviene per mezzo di due cancelli di ferro posti a margine della strada provinciale Tempelelle – Mercato Cilento. La struttura portante, sia verticale che orizzontale, è in cemento armato, i collegamenti verticali avvengono per mezzo di un vano scala interno. Le finiture, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio sono del tipo medio - economico ed hanno un discreto stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti: elettrico, citofonico ed idrico di acqua calda e fredda, realizzati, sotto traccia, secondo la normativa vigente, sono in buono stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento con termosifoni in elementi di ghisa viene alimentato con gas G.P.L. da un serbatoio posto all'esterno del fabbricato.

Le acque bianche e nere scaricano in una vasca Imhoff e si immettono nella fognatura comunale. L'orientamento, l'esposizione e l'ubicazione sono buoni. Il fabbricato attualmente è condotto dalla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla v. [REDACTED]. Annesso al fabbricato è presente una piccola corte con superficie complessiva pari a mq. 72,00 e riportata nel N.C.E.U. al fg. 9 p.lla 228 sub. 1.

Il piano terra, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 p.lla 228/2, è costituito da quattro locali ad uso ufficio, il primo di mq. 20, il secondo di mq. 15, il terzo di mq. 18 ed il quarto adibito a sala accettazione di circa mq. 27,00, l'altezza interna è di ml. 2,80 e la superficie lorda è mq. 95.

Il piano primo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 p.lla 228/3, è adibito ad abitazione, l'altezza interna è di ml. 2,80 e la superficie lorda è di mq. 96,00. L'abitazione è costituita: da un ingresso – soggiorno con angolo cottura di mq. 46, da un disimpegno di mq. 2, da una camera da letto di mq. 17, da una seconda camera da letto di mq. 10, da un bagno di mq. 5, e da due piccoli terrazzini, rispettivamente di mq. 3 e mq. 5.

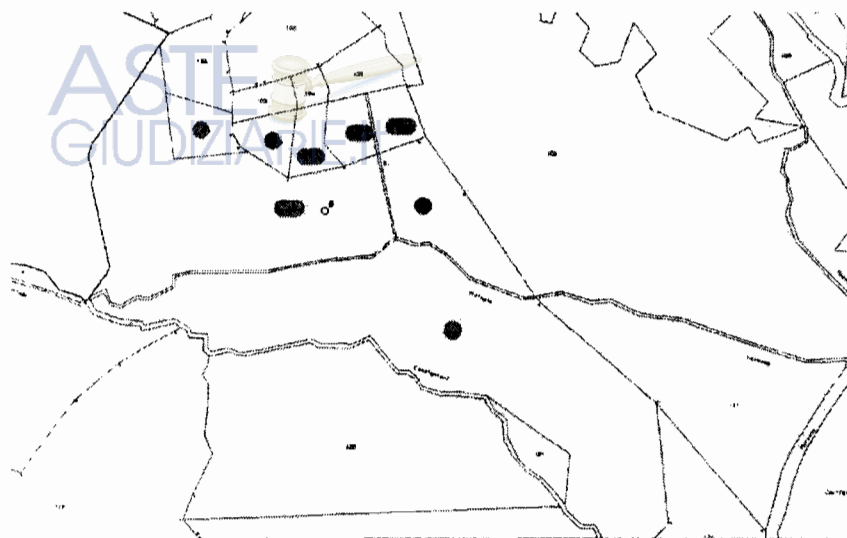
Il piano secondo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 p.lla 228/4, è adibito ad ufficio, l'altezza interna è di ml. 3,00 e la superficie lorda è di mq. 45. L'unità immobiliare è costituita da un unico vano di forma circolare di mq. 36 e da un ampio terrazzo a livello di mq. 58.



Il fabbricato sopra descritto, dalla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perdifumo è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 7187 rilasciata da detto Comune in data 03/05/1988 con variante in corso d'opera presentata in data 26/05/89 prot. n. 102/89.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 3) Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Castiglioni riportato nel N.C.T. al Foglio 15, p.lle 99, 100, 154, 155, 156, 157, 158 e 194, ditta [REDACTED]



nato [REDACTED]
[REDACTED] rispettivamente
di mq. 3.760,00, 20.720,00,
13.527,00, 1.000,00, 893,00,
950,00, 1.034,00 e 1.240,00,
il tutto per una superficie
complessiva di mq.
43.124,00. Vi si accede
tramite una strada vicinale
denominata Leccuso, posta
tra le p.lle 154 e 100. L'intero

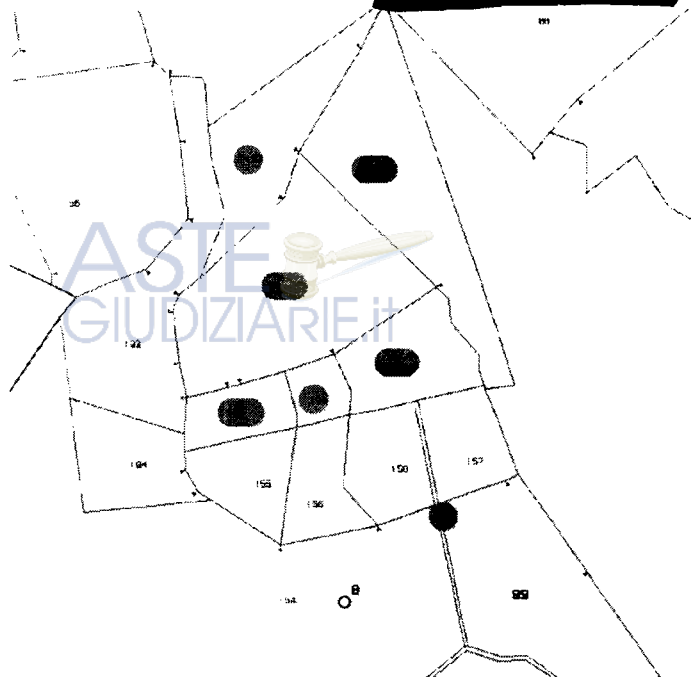
lotto è coltivato a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni. Il fondo presenta una forma irregolare e si sviluppa in una zona di media collina, con mediocre dislivello. L'orientamento e l'esposizione sono buoni, come pure l'ubicazione, in quanto il terreno si trova in zona agricola - "E", come da certificato urbanistico, e non è molto distante dal centro abitato. L'appezamento di terreno confina a Nord con le p.lle 193 (proprietà: [REDACTED]), 103, 104 e 105 (proprietà: [REDACTED]) ad Ovest con il Foglio 14 dello stesso Comune, a Sud con il vallone Castiglioni e la p.lla 101 (proprietà: [REDACTED]) e ad Est con la p.lla 109 (proprietà: [REDACTED]) 111 (proprietà: [REDACTED]).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



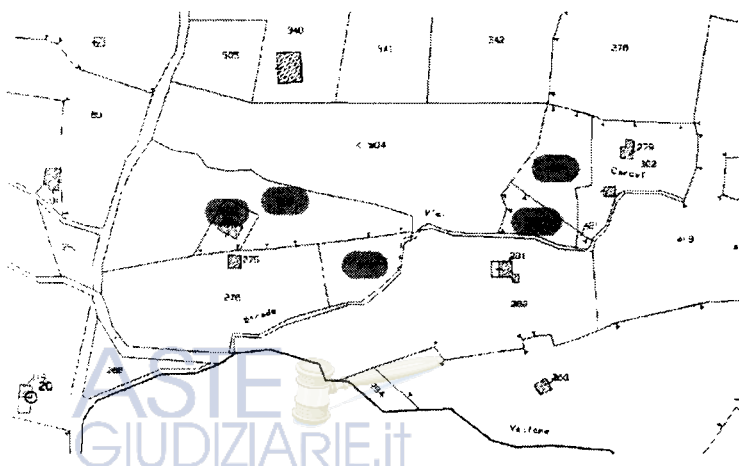
Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Castiglioni riportato nel N.C.T. al Foglio 15, p.lle 102, 103, 104, 105, 153, 161 (quest'ultima è la strada di accesso ai fondi sopra elencati) e 175, in ditta [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la



quota di $\frac{1}{2}$, rispettivamente di mq. 4.065,00, 715,00, 400,00, 1.340,00, 1.890,00, 87,00 e 3.190,00, il tutto per una superficie complessiva di mq. 11.638,00. Vi si accede tramite la p.lla 161, che ha origine dalla strada vicinale Leccuso. L'intera superficie è coltivata a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni. Il fondo presenta una forma irregolare e si sviluppa in una zona di media collina, con mediocre dislivello. L'orientamento e l'esposizione sono buoni, come pure l'ubicazione, in quanto il terreno si trova in zona agricola -

“E”, come da certificato urbanistico, e non è molto distante dal centro abitato. L'appezzamento di terreno confina a Nord con la p.lla 97 (proprietà: [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] ad Ovest la p.lla 193 (proprietà: [REDACTED] [REDACTED] Sud con le p.lle 194, 155, 156, 158 e 157 (proprietà: [REDACTED] [REDACTED] e a Est con la p.lla 109 (proprietà: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Lotto 4) Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Carosi riportato nel N.C.T. al Foglio 3, p.lle 303 e 420, ditta [REDACTED] rispettivamente di mq. 385,00 e 710,00 il



tutto per una superficie complessiva di mq. 1.095,00. Vi si accede tramite la strada vicinale Carosi. Il predetto fondo è coltivato a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni. Esso presenta una forma irregolare e si sviluppa in una zona di media collina, con struttura a terrazzamenti. L'orientamento e l'esposizione sono buoni, come pure



l'ubicazione, in quanto il terreno si trova in zona agricola – “E”, come da certificato urbanistico. L'appezzamento di terreno confina a Nord con la p.lla 278 (proprietà: [REDACTED]) ad Ovest la p.lla 504 (proprietà: [REDACTED]), a Sud con la strada vicinale Carosi.

Appezzamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Carosi riportato nel N.C.T. al Foglio 3, p.lle 508, 509 e 314, rispettivamente di mq. 2.317,00 e 558,00, il tutto per una superficie complessiva di mq. 3110,00. Vi si accede tramite la strada vicinale Carosi. Il predetto fondo è coltivato a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni. La forma è irregolare e si sviluppa in una zona collinare, con struttura a terrazzamenti. L'orientamento e l'esposizione sono buoni, come pure l'ubicazione, in quanto il terreno si trova in zona agricola – “E”, come da certificato urbanistico. L'appezzamento di terreno confina a Nord con la p.lla 504 (proprietà: [REDACTED]) ad Ovest la strada vicinale Delle Pigne, a Sud con la strada vicinale Carosi e ad Est con la p.lla 504 (proprietà: [REDACTED]).

Piccolo casotto adibito a porcile, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Carosi. censito nel N.C.T. foglio 3, p.lla 509. Il manufatto di cui sopra si sviluppa su due livelli, uno seminterrato con superficie lorda di mq 38 circa adibito a deposito e stalle, e un piano terra, anch'esso con superficie lorda di mq. 38 circa adibito a deposito attrezzi agricoli, annessa, al piccolo manufatto c'è la corte esclusiva di circa mq. 207,00.

Lotto 5) Appezzamento, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Camozze riportato nel N.C.T. al Foglio 8, p.lle 51 e 52, in ditta [REDACTED] ciascuno per la quota di ½, rispettivamente di mq. 568,00 e 14.525,00, il tutto per una superficie complessiva di

mq. 15.093,00. Vi si accede per mezzo dalla strada provinciale per Matonti. L'intero lotto è coltivato a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni. Il fondo presenta una forma irregolare e si sviluppa in una zona di media collina, con mediocre dislivello. L'orientamento e l'esposizione sono buoni, come pure l'ubicazione, in quanto il terreno si trova in zona agricola – “E”, come da certificato



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

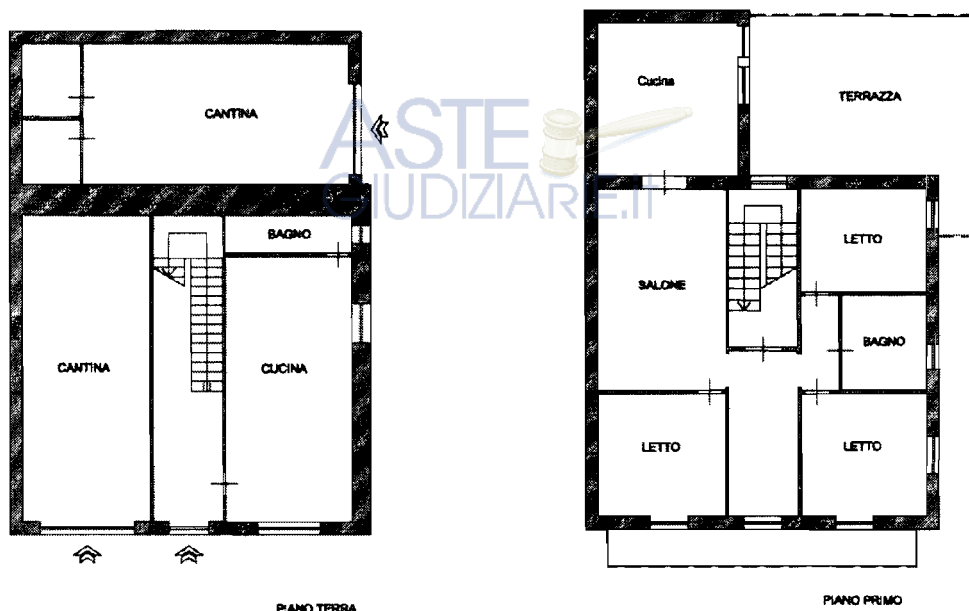


urbanistico, ed è poco distante dal centro abitato. L'appezzamento di terreno confina a Nord con altro foglio di mappa, ad Ovest e a Sud con vallone Catozze, e a Est con strada vicinale delle Pigne.

Lotto 6)

Unità immobiliare suddivisa in un piano terra e primo piano. Il piano terra, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8 p.lla 358/2, è suddiviso da un locale deposito di mq. 40, a sinistra dell'ingresso e un locale soggiorno/pranzo con retrostante bagno sul lato opposto, per una superficie di circa mq. 38. Nella parte retrostante del fabbricato è situato un locale Cantina di mq 46 allo stato grezzo delleCOMPAGNATURE. L'altezza interna è di ml. 2,80 e la superficie lorda complessiva è di circa mq. 185.

Le finiture del locale soggiorno al piano terra sono di buona qualità ed in buono stato di conservazione essendo di recente rinnovate. L'impianto sembra conforme alle normative vigenti e il riscaldamento autonomo, con sistema di climatizzazione. Il resto del piano terra è in pessime condizioni in quanto trattasi di locali deposito.



Il piano primo è adibito ad abitazione. Ha accesso per mezzo della scala a servizio dell'intero fabbricato. Le finiture del primo livello sono di tipo economico ed in normale stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo mentre gli impianti sono a norma.

L'abitazione è costituita: da un ingresso - disimpegno, da una camera da letto, da una seconda camera da letto, da una sala pranzo, da un salone, da uno studio, da una cucina abitabile, da un bagno, da un

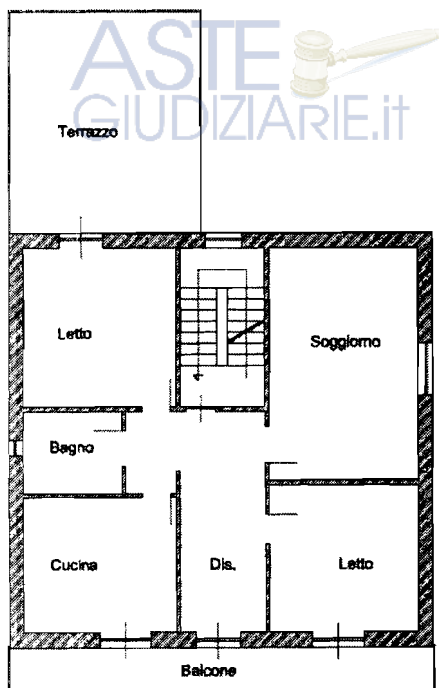


balcone di mq. 12 circa e da un terrazzo a livello di mq. 40 circa. La superficie netta è mq 116 circa mentre la superficie lorda del piano primo è di mq. 155,00 circa.



Lotto 7

Il piano secondo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8 p.lla 358/3, è adibito ad abitazione, l'altezza interna è di ml. 2,80, la superficie lorda è di mq. 130,00. L'abitazione è costituita: da un ingresso – disimpegno, da una camera da letto, da una seconda camera da letto, da un salone, da una cucina, da un bagno, per complessivi 98 mq circa di superficie utile, oltre al balcone di mq. 14,00 e ad un terrazzo a livello di mq. 31,08.

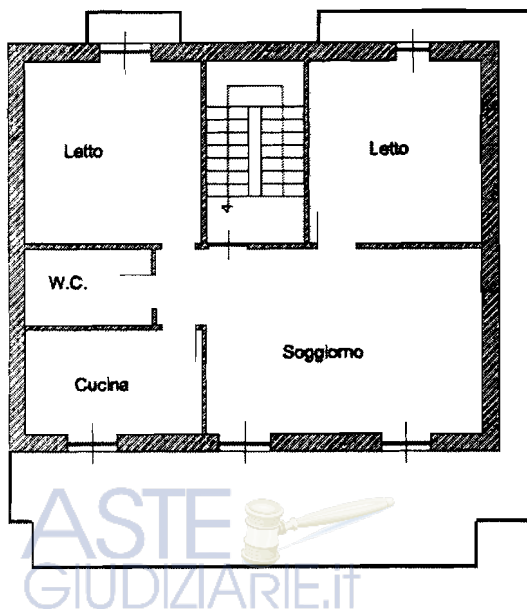


Le finiture del primo livello sono di tipo economico ed in normale stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in ghisa mentre gli impianti sono a norma.



Lotto 8

Il piano terzo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8 p.lla 358/4, è adibito ad abitazione, l'altezza interna media è di circa ml. 2,10, la superficie lorda è di mq. 113. L'abitazione è costituita: da un ingresso – salone, da una camera da letto, da una seconda camera da letto, da una cucina, da un bagno, da un piccolo balconcino e da una ampia balconata. La superficie netta dell'immobile è di circa 84 mq.



Le finiture del primo livello sono di tipo economico ed in normale stato di conservazione. L'impianto di



riscaldamento è autonomo mentre gli impianti sono a norma.

Risposta al punto 3 del quesito

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del territorio di Salerno, i dati risultano corretti, salvo che per le intestazioni di alcuni immobili, così come indicato in precedenza nella descrizione dei lotti.

Inoltre per i due immobili di seguito descritti:

1. Immobile distinto in nel N.C.T. al Foglio 8, p.lla 92 sub. 2 che **non risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED]**
2. Area esterna al fabbricato di residenza della debitrice, distinta in catasto col fg. 8 part. 357, **risulta essere trasferita in data 24/04/2015 dal Tribunale Di Vallo Della Lucania ad altro proprietario.**

Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Dall'esame degli immobili e dall'esame della documentazione reperita è emersa la difformità dei seguenti dati catastali:



1. Abitazione della debitrice: N.C.E.U. **fg. 8 part. 358/2**. Per tale immobile è stata aggiornata solo la planimetria catastale.

2. Locale pesa alla frazione Vatolla – località Santa Sofia: **fg. 9 part. 326**. Per tale immobile è stato effettuato l'accatastamento perché mancante. Tale operazione ha comportato il cambio dei dati catastali della particella 229 oggetto di pignoramento e secondo il seguente schema:

- da foglio 9 particella 229 —————> a **fg. 9 particella 347**

3. Capannone alla frazione Vatolla – località Santa Sofia: **fg. 9 part. 322**. Tale accatastamento ha comportato la modifica dei dati catastali delle particelle di terreno indicate in catasto col n. 227, 194 e 201 oggetto di pignoramento e secondo il seguente schema:

- da fg. 9 particella 194 —————> a **fg. 9 particella 343**
- da fg. 9 particella 201 —————> a **fg. 9 particella 346**
- La particella 227 è stata frazionata dando luogo alle particelle 349 e 341
da fg. 9 particella 227 —————> a **fg. 9 particella 349 e 341.**

Risposta al punto 5 del quesito

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il Comune di Perdifumo, attraverso il certificato di destinazione urbanistica (allegato), certifica che gli immobili pignorati hanno tutti destinazione di “Zona Agricola” salvo che per il fabbricato indicato con la particella 358 (erroneamente indicato in mappa con la particella 408), avente destinazione di “Centro Urbano”.

Risposta al punto 6 del quesito

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

Esaminati gli atti trasmessi dall'Ufficio tecnico del Comune di Perdifumo e relativi alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, risulta quanto segue:

Il fabbricato per civile abitazione, sito nel Comune di Perdifumo alla Via Roma loc. Vigna, costituito da un piano terra e tre piani in elevazione, insiste sul terreno riportato in N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 358, ed è attiguo ad altro fabbricato di altra proprietà riportato in Catasto al foglio 8 p.lla 408, dagli atti reperiti, sembra sia stato costruito tra il 1971 e il 1973, sulla base della licenza edilizia n° 65 del 27/05/1970, con successiva richiesta di variante presentata in data 20/05/1971 ed approvata dalla Commissione Edilizia in data 27/09/1972. Inoltre, il sig. [REDACTED], ha prodotto n° 3 istanze, in data 30/09/1986, di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, in cui viene indicata solo la particella 358 ma presumibilmente fanno riferimento ai tre subalterni di cui è costituito il fabbricato. Successivamente il Comune di Perdifumo ha fatto richiesta all'istante, di documentazione integrativa, che non è stata mai prodotta. Il fabbricato pertanto risulta sanabile non essendo stato emesso un atto conclusivo del procedimento.

Il fabbricato ad uso promiscuo, sito nel Comune di Perdifumo alla frazione Vatolla – località Santa Sofia, costituito da un piano terra e due piani in elevazione in N.C.T. di detto comune al **foglio 9 p.lla 228**, dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perdifumo è stato



edificato in virtù di licenza edilizia n. 7187 rilasciata da detto Comune in data 03/05/1988 con variante in corso d'opera presentata in data 26/05/89 prot. n. 102/89. (il Comune di Perdifumo non ha trasmesso copia degli atti relativi a tale immobile seppur richiesti più volte)

Capannone ad uso commerciale, sito nel Comune di Perdifumo alla frazione Vatolla – località Santa Sofia, costituito da un unico piano fuori terra, adibito per una parte a deposito e per una parte a vendita ed esposizione; indicato in NCEU fg. 9 part. 322, realizzato in assenza di concessione edilizia. In Data 22/08/1994 è stata presentata presso il comune di Perdifumo, un'istanza per la definizione dell'illecito edilizio che non ha avuto ancora esito positivo. Tale fabbricato non risulta sanabile ai sensi di legge.

Piccolo casotto adibito a porcile, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Carosi. Il piccolo casotto, identificato nel N.C.T. del Comune di Perdifumo al foglio 3, p.lla 509 (ex 277/b), è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per il quale è stata prodotta istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della Legge 47/85 con prot. n° 1476 in data 06/05/1999, evasa dalla Commissione edilizia del Comune di Perdifumo con parere favorevole come da verbale n° 71 del 04/08/2000. Tale fabbricato non risulta sanabile ai sensi di legge.

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

E' possibile vendere il bene in più lotti secondo le indicazioni riportate al punto 2 del quesito.

Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Il pignoramento è stato effettuato per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà dei beni indicati al punto 1 e 2 del quesito.

Riguardo agli immobili ricompresi nell'area del cantiere in località S. Sofia e detenuti dalla [REDACTED] [REDACTED] gli stessi non sono comodamente divisibili in quanto, per la funzione che rivestono, ossia a servizio dell'attività commerciale, avrebbero indubbiamente un notevole deprezzamento qualora venissero venduti separatamente.

Gli appartamenti indicati al lotto 6, 7 e 8, indicati nel NCEU con il fg. 8 part 358 sub 2,3 e 4, sono divisi già in lotti e verrà indicato il prezzo complessivo del singolo lotto. Una ulteriore divisione comporterebbe un eccessivo deprezzamento del bene con la conseguente modifica delle divisioni interne dei singoli lotti.



Riguardo invece ai terreni, è opportuno procedere alla eventuale divisione secondo i lotti già predisposti, in quanto una suddivisione di ogni singola particella comporterebbe necessariamente delle difficoltà di accesso ai lotti realizzati con conseguente deprezzamento degli stessi.

RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso.

In occasione del sopralluogo, gli appartamenti indicati al lotto 6, 7 e 8, indicati nel NCEU con il fg. 8 part 358 sub 2,3 e 4, erano occupati dalla debitrice trattandosi della propria residenza.

Riguardo agli immobili ricompresi nell'area del cantiere in località S. Sofia, essi sono detenuti dalla [REDACTED] così come dichiarato al custode giudiziario dall'amministratore. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate di Vallo Della Lucania, è emerso che non risultano contratti di fitto tra la suddetta e la debitrice, pur riservandosi – l'Agenzia – di effettuare ulteriori indagini tramite la sede di Eboli. L'unico contratto reperito, tramite il CTU Antonio Musto, è quello stipulato tra la [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] in data 27/06/2001 per tre anni e rinnovabile di altri tre (allegato).

Il resto degli immobili, come descritto in precedenza, sono detenuti dalla debitrice.



RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESTIONARIO

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Dagli atti pervenuti allo scrivente, l'immobile non risulta in questa condizione.

RISPOSTA AL PUNTO 11) DEL QUESTIONARIO

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dagli atti pervenuti allo scrivente, l'immobile non risulta in questa condizione.

RISPOSTA AL PUNTO 12) DEL QUESTIONARIO

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta coi provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una, nuda proprietà);

Procedimento sintetico comparativo per Punti di merito

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento estimativo sintetico comparativo per "punti di merito", che consente di



pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo e si fonda sostanzialmente sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

- Caratteristiche **posizionali estrinseche**, es. :
 - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità
 - Qualificazione ambientale
- Caratteristiche **posizionali intrinseche**, es.:
 - Panoramicità, orientamento, soleggiamento
- Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche**, es. :
 - Qualità edilizia, tipologia, stato conservativo
- Caratteristiche **produttive**, es. :
 - Stato di occupazione

Le caratteristiche **estrinseche** sono le qualità relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere e alla zona particolare in cui è ubicato l'immobile. La loro importanza discende dal fatto che la domanda è fortemente localizzata e le condizioni dell'ambiente esterno concorrono in misura rilevante a determinare la rispondenza alle esigenze delle persone.

Le caratteristiche **intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono nel criterio che considera la **qualità edilizia e tipologica** dell'immobile (signorile; media; economica). criterio riferito all'**epoca di costruzione e allo stato manutentivo** dell'immobile (nuovo o ristrutturato, recente, usato, da ristrutturare).

Tra le condizioni che influiscono sul valore di un fabbricato vi sono i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, da rapporti con terzi: la loro esistenza va accertata con attenzione perché possono avere una grande incidenza. In particolare bisogna far riferimento alla conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche e paesaggistiche.

Incidenza delle caratteristiche sul valore attraverso il metodo moltiplicativo:

Il valore di riferimento è il valore medio unitario di mercato scaturente dalle indagini effettuate e quindi da fonti dirette o indirette. Attraverso i *coefficienti moltiplicatori* è possibile ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento, es. Se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore

rispetto al bene di riferimento, al contrario assumendo coefficienti maggiori di 1 si indica che il bene di stima è superiore al bene di riferimento



Procedimento di stima:

$$V_{m \text{ di stima}} = V_{\text{medio}} * K * S_b$$

dove:

V_m = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

V_{medio} = prezzo unitario medio rilevato dal mercato;

K = prodotto dei coefficienti attribuiti;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione delle unità immobiliari in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo per punti di merito, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario medio di mercato corrente (V_{medio}).

Lotto 1

Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Chiaie, riportato nel N.C.T. al Foglio 7, p.lla 216, per una superficie complessiva di mq. 3.982,00. Vi si accede tramite una strada comunale asfaltata. Esso è coltivato a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni.

Calcolo della Superficie Commerciale

Di seguito verrà riportato il calcolo della superficie commerciale da porre a base del calcolo del valore venale:

- 100% della superficie del lotto;

FONTE	(V_{medio})
Listino Dei Valori Immobiliari Dei Terreni (Pubblicazioni)	3,00 – 4,00 €/mq
Quotazioni Immobiliari (rivista di Salerno e Provincia)	3,00 - 4,00 €/mq



Prezzo unitario ordinario rilevato (p _o)	3,50 €/mq
---	-----------

Coefficienti moltiplicatori

Fertilità		Giacitura		Accesso		Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Ottima	1.0	Pianeggiante	1.0	Buono	1.0	Regolare	1.0	Eccellente	1.0	Medio	1.0
Buona	0.9	Acclive	0.95	Sufficiente	0.95	Normale	0.95	Normale	0.95	Piccolo	0.95
Discreta	0.8	Mediocre	0.9	Insufficiente	0.9	Penalizz.	0.9	Cattiva	0.9	Grande	0.9

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario (V_{medio}) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{mercato}) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

Valore stimato:

$$V_{\text{m tot}} = V_{\text{medio}} \times S_b \times K = 3982 \text{ mq} \times 3,50 \times 0,86 = 11.986,00 \text{ €}$$

Con riferimento alla quota pari ad 1/2, pertanto risulta che il valore del lotto, arrotondando il valore scaturito, risulta:

Valore di mercato Lotto 1 , tenendo conto della quota pari ad 1/2, è 6'000,00 euro

Lotto 2

- 1) Capannone ad uso commerciale, sito nel Comune di Perdifumo alla frazione Vatolla – località Santa Sofia, costituito da un unico piano fuori terra, adibito per una parte a deposito e per una parte a officina. L'immobile è stato accatastato ed è distinto in N.C.E.U. con il **fg. 9 part. 328**, realizzato in assenza di concessione edilizia. Il capannone, ha una superficie lorda complessiva di mq. 645 mq;

Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. S. Sofia per una superficie complessiva di mq. 15.154,00. Vi si accede tramite una strada provinciale denominata Tempelelle. L'intero lotto è adibito a piazzale di manovra, asfaltato, a servizio dei manufatti indicati in precedenza, adibiti ad attività commerciale denominata [REDACTED].

Piccolo fabbricato a servizio del capannone, con struttura in cemento armato e infissi in PVC, avente una superficie lorda di mq. 48 circa, così suddiviso: un locale di pesa di mq. 26 e due servizi igienici (uomo, donna), ciascuno di mq 6. Anche questo fabbricato è stato accatastato e i dati catastali sono: N.C.E.U. fg. 9 part. 322.

Calcolo della Superficie Commerciale

Di seguito verrà riportato il calcolo della superficie commerciale da porre a base del calcolo del valore venale:

- 100% delle superfici interne e dei divisori, il 100 % delle superfici dei muri perimetrali: 645 + 48 = 693 mq;
- 2 % delle aree esterne a servizio di 15154,00 = 303. mq;

La superficie commerciale totale è = circa **996 mq**

FONTE	(V _{medio})
Quotazioni Immobiliari	300 - 400 €/mq
Prezzo unitario ordinario rilevato (p _o)	350 €/mq

Coefficienti moltiplicatori

Tipologia	Capannone	1.00
Vetustà	Da 20 a 30 anni	0.95
Finiture	scadenti	0.85
Manutenzione	sufficiente	0.8
Servizi Igienici	doppio	1
Parcheggio	Privato	1.05
Esposizione	Via principale	1.05
K		0.75

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario (V_{medio}) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{mercato}) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:



Valore stimato:

$$V_{m \text{ tot}} = V_{\text{medio}} \times S_b \times K = 996 \text{ mq} \times 350 \times 0.75 = 261'500,00 \text{ €}$$

Con riferimento alla condizione giuridica menzionata in precedenza, si stima un ulteriore deprezzamento del 25% per la minore appetibilità sul mercato, pertanto risulta che il valore del lotto, arrotondando il valore scaturito, risulta:

$$\text{Valore di mercato} = 261500,00 \times 0.75 = \underline{197'000,00 \text{ euro}}$$

- 2) Fabbricato ad uso promiscuo, sito nel Comune di Perdifumo alla frazione Vatolla – località Santa Sofia, costituito da un piano terra e due piani in elevazione. L'immobile insiste sull'appezzamento di terreno riportato in N.C.T. di detto comune al foglio 9 p.lla 228, per complessivi mq. 180 circa. L'orientamento, l'esposizione e l'ubicazione sono buoni. Il fabbricato attualmente è condotto dalla ditta [REDACTED]
- a) Il piano terra, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 p.lla 228/2, è costituito da quattro locali ad uso ufficio, il primo di mq. 20, il secondo di mq. 15, il terzo di mq. 18 ed il quarto adibito a sala accettazione di circa mq. 27,00, l'altezza interna è di ml. 2,80 e la superficie lorda è mq. 95.
 - b) Il piano primo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 p.lla 228/3, è adibito ad abitazione, l'altezza interna è di ml. 2,80 e la superficie lorda è di mq. 96,00. L'abitazione è costituita: da un ingresso – soggiorno con angolo cottura di mq. 46, da un disimpegno di mq. 2, da una camera da letto di mq. 17, da una seconda camera da letto di mq. 10, da un bagno di mq. 5, e da due piccoli terrazzini, rispettivamente di mq. 3 e mq. 5.
 - c) Il piano secondo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 p.lla 228/4, è adibito ad ufficio, l'altezza interna è di ml. 3,00 e la superficie lorda è di mq. 45. L'unità immobiliare è costituita da un unico vano di forma circolare di mq. 36 e da un ampio terrazzo a livello di mq. 58.

Calcolo della Superficie Commerciale

Di seguito verrà riportato il calcolo della superficie commerciale da porre a base del calcolo del valore venale:

- 100% delle superfici interne e dei divisori, il 100 % delle superfici dei muri perimetrali: $95 + 96 + 45 = 693 \text{ mq}$;
- 25% delle superfici dei balconi: $(58 + 8) \times 0.25 = 16.5 \text{ mq}$

La superficie commerciale totale è = circa **252.5 mq**

FONTE	(V _{medio})
Agenzia Delle Entrate	570 - 730 €/mq
Borsino Immobiliare	800,00 €/mq
Prezzo unitario ordinario rilevato (p _o)	725 €/mq

Coefficienti moltiplicatori

Tipologia	Capannone	1.00
Vetustà	Da 20 a 30 anni	0.95
Finiture	normali	0.95
Manutenzione	sufficiente	0.9
Servizi Igienici	doppio	1
Parcheggio	Privato	1.05
Esposizione	Via principale	1.05
K		0.9

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario (V_{medio}) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{mercato}) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

Valore stimato:

$$V_{m \text{ tot}} = V_{\text{medio}} \times S_b \times K = 252 \text{ mq} \times 725 \times 0.9 = 164'430,00 \text{ €}$$

Valore di mercato = 164'000,00 euro

Valore del lotto 2, tenendo conto della quota pari ad 1/2 è: 180'500,00 euro

Lotto 3

Appezamento di terreno, alla Loc. Castiglioni riportato nel N.C.T. al Foglio 15, p.lle 99, 100, 154, 155, 156, 157, 158 e 194, per una superficie complessiva di **mq 43.124,00**. Vi si accede tramite una strada vicinale denominata Leccuso, posta tra le p.lle 154 e 100. L'intero lotto è coltivato a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni.

Appezamento di terreno, in Loc. Castiglioni riportato nel N.C.T. al Foglio 15, p.lle 102, 103, 104, 105, 153, 161 (quest'ultima è la strada di accesso ai fondi sopra elencati) e 175, per una superficie complessiva di **mq 11.638,00**. Vi si accede tramite la p.lla 161, che ha origine dalla strada vicinale Leccuso. L'intera superficie è coltivata a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni.

Calcolo della Superficie Commerciale

Di seguito verrà riportato il calcolo della superficie commerciale da porre a base del calcolo del valore venale:

- 100% della superficie del lotto: 54762 mq;

FONTE	(V _{medio})
Listino Dei Valori Immobiliari Dei Terreni (Pubblicazioni)	3,00 – 4,00 €/mq
Quotazioni Immobiliari (rivista di Salerno e Provincia)	3,00 - 4,00 €/mq
Prezzo unitario ordinario rilevato (p ₀)	3,50 €/mq

Coefficienti moltiplicatori

Fertilità		Giacitura		Accesso		Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Ottima	1.0	Pianeggiante	1.0	Buono	1.0	Regolare	1.0	Eccellente	1.0	Medio	1.0
Buona	0.9	Acclive	0.95	Sufficiente	0.95	Normale	0.95	Normale	0.95	Piccolo	0.95
Discreta	0.8	Mediocre	0.9	Insufficiente	0.9	Penalizz.	0.9	Cattiva	0.9	Grande	0.9

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario (V_{medio}) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{mercato}) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

Valore stimato:

$$V_{m \text{ tot}} = V_{\text{medio}} \times S_b \times K = 54762 \text{ mq} \times 3,50 \times 0.78 = \underline{150.500,00 \text{ €}}$$



Valore del lotto 2, tenendo conto della quota pari ad 1/2 è: 74'750,00 euro

Lotto 4

Appezamento di terreno, sito nel Comune di Perdifumo (Sa), alla Loc. Carosi riportato nel N.C.T. al Foglio 3, p.lle 303 e 420, per una superficie complessiva di mq. 1.095,00. Vi si accede tramite la strada vicinale Carosi. Il predetto fondo è coltivato a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni.

Calcolo della Superficie Commerciale Terreno

Di seguito verrà riportato il calcolo della superficie commerciale da porre a base del calcolo del valore venale:

- 100% della superficie del lotto di terreno: 1.095,00 mq;

FONTE	(V_{medio})
Listino Dei Valori Immobiliari Dei Terreni (Pubblicazioni)	3,00 – 4,00 €/mq
Quotazioni Immobiliari (rivista di Salerno e Provincia)	3,00 - 4,00 €/mq
Prezzo unitario ordinario rilevato (p _o)	3,50 €/mq

Coefficienti moltiplicatori

Fertilità		Giacitura		Accesso		Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Ottima	1.0	Pianeggiante	1.0	Buono	1.0	Regolare	1.0	Eccellente	1.0	Medio	1.0
Buona	0.9	Acclive	0.95	Sufficiente	0.95	Normale	0.95	Normale	0.95	Piccolo	0.95
Discreta	0.8	Mediocre	0.9	Insufficiente	0.9	Penalizz.	0.9	Cattiva	0.9	Grande	0.9

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario (V_{medio}) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{mercato}) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:



Valore stimato:

$$V_{m\ tot} = V_{medio} \times S_b \times K = 1095,00 \text{ mq} \times 3,50 \times 0,91 = 3'500,00 \text{ €}$$

Con riferimento alla quota pari ad 1/2, pertanto risulta che il valore del lotto, arrotondando il valore scaturito, risulta:

Valore di mercato Lotto 1 = $3'500,00 \times \frac{1}{2} = \underline{\underline{1'750,00 \text{ euro}}}$

Calcolo della Superficie Commerciale Fabbricato

- 100% della superficie del fabbricato adibito a stalla: 1.095,00 mq;

FONTE	(V _{medio})
Listino Dei Valori Immobiliari Dei Terreni (Pubblicazioni relative a ruderi in zona)	300,00 – 400,00 €/mq
Prezzo unitario ordinario rilevato (p _o)	350 €/mq

Coefficienti moltiplicatori

Tipologia	Rudere	0.9
Vetustà	Da 20 a 30 anni	0.95
Finiture	Civili	1.00
Manutenzione	discreta	1.00
Servizi Igienici	assenti	0.9
Spazi comuni	Cortile	1.05
Parcheggio	Privato	1.05
Infissi	Legno	0.95
Finestrature	Vetro singolo	0.95
Esposizione	cortile	0.9
	K	0.7

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario (V_{medio}) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{mercato}) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

Valore stimato:

$$V_{m \text{ tot}} = V_{\text{medio}} \times S_b \times K = 96 \text{ mq} \times 350 \times 0.7 = 23'520,00 \text{ €}$$

Con riferimento alla quota pari ad 1/2, pertanto risulta che il valore del lotto, arrotondando il valore scaturito, risulta:

$$\text{Valore di mercato stalla pari a } 1/2 = 23'520,00 \times \frac{1}{2} = 11'760,00 \text{ euro}$$

Valore di mercato del lotto 4 è: 13'520,00 euro

Lotto 5

Appezamento, in Loc. Camozze riportato nel N.C.T. al Foglio 8, p.lle 51 e 52, rispettivamente di mq. 568,00 e 14.525,00, il tutto per una superficie complessiva di mq. 15.093,00. Vi si accede per mezzo dalla strada provinciale per Matonti. L'intero lotto è coltivato a uliveto, la cui età è di circa cinquanta anni.

Calcolo della Superficie Commerciale

Di seguito verrà riportato il calcolo della superficie commerciale da porre a base del calcolo del valore venale:

- 100% della superficie del lotto: 15.093,00 mq;

Fonte	(V_{medio})
Listino Dei Valori Immobiliari Dei	3,00 – 4,00 €/mq



Terreni (Pubblicazioni)	
Quotazioni Immobiliari (rivista di Salerno e Provincia)	3,00 - 4,00 €/mq
Prezzo unitario ordinario rilevato (p _o)	3,50 €/mq

Coefficienti moltiplicatori

Fertilità	Giacitura	Accesso	Forma	Ubicazione	Ampiezza
Ottima	1.0	Buono	1.0	Eccellente	1.0
Buona	0.9	Sufficiente	0.95	Normale	0.95
Discreta	0.8	Insufficiente	0.9	Cattiva	0.9

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario (V_{medio}) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{mercato}) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

Valore stimato:

$$V_{\text{m tot}} = V_{\text{medio}} \times S_b \times K = 15.093,00 \text{ mq} \times 3,50 \times 0,86 = 45.429,93 \text{ €}$$

Con riferimento alla quota pari ad 1/2, pertanto risulta che il valore del lotto, arrotondando il valore scaturito, risulta:

Valore del lotto 5, tenendo conto della quota pari ad 1/2 è: 22.750,00 euro

Lotto 6

Il piano terra, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8 p.lla 358/2, superficie lorda complessiva è di circa mq. 185 e il piano primo adibito ad abitazione della superficie lorda di mq 155,00 circa.



Calcolo della Superficie Commerciale

Di seguito verrà riportato il calcolo della superficie commerciale da porre a base del calcolo del valore venale:

- 100% delle superfici interne e dei divisori, il 50 % delle superfici dei muri perimetrali: 190 mq;
- 50 % dei locali accessori (depositi seminterrati, box, mansarde...): $100 = 50$ mq;
- 25 % dei balconi: $52 \text{ mq} \times 0.25 = 13$ mq.

La superficie commerciale totale è = circa **253 mq**

FONTE	Abitazioni (V_{medio})
Agenzia Delle Entrate Borsino	570,00 – 750,00 €/mq
Quotazioni Immobiliari (rivista di Salerno e Provincia)	800,00 €/mq
Prezzo unitario ordinario rilevato (p_o)	730,0 €/mq

Coefficienti moltiplicatori

Tipologia	appartamento	1.00
Vetustà	Da 20 a 30 anni	0.95
Finiture	Civili	1.00
Manutenzione	discreta	1.00
Servizi Igienici	doppio	1.00
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Condizionatore	si	1.05
Spazi comuni	Cortile	1.02
Parcheggio	Privato	1.04
Infissi	Esterni con tapparelle	1.00
Finestrature	Vetro singolo	0.95
Esposizione	strada	1.00
K		1.05

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario (V_{medio}) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato ($V_{mercato}$) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:



Valore stimato:

$$V_{m \text{ tot}} = V_{\text{medio}} \times S_b \times K = 253 \text{ mq} \times 730,00 \times 1,05 = 193'924,50 \text{ €}$$

Con riferimento alla condizione giuridica menzionata in precedenza, si stima un ulteriore deprezzamento del 15% per la minore appetibilità sul mercato, pertanto risulta che il valore del lotto, arrotondando il valore scaturito, risulta:

$$\text{Valore di mercato} = 190365,00 \times 0,85 = 164'835,83 \text{ euro}$$

Valore del lotto 6, tenendo conto della quota pari ad 1/2 è: 82'500,00 euro

Lotto 7

Il piano secondo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8 p.lla 358/3, è adibito ad abitazione, l'altezza interna è di ml. 2,80, la superficie lorda è di mq. 130,00.

Calcolo della Superficie Commerciale

Di seguito verrà riportato il calcolo della superficie commerciale da porre a base del calcolo del valore venale:

- 100% delle superfici interne e dei divisori, il 50 % delle superfici dei muri perimetrali: 111 mq;
- 25 % dei balconi: 45 mq x 0,25= 12 mq.

La superficie commerciale totale è = circa **123 mq**

FONTE	Abitazioni (V _{medio})
Agenzia Delle Entrate Borsino	570,00 – 750,00 €/mq
Quotazioni Immobiliari (rivista di Salerno e Provincia)	800,00 €/mq

Prezzo unitario ordinario rilevato (p _o)	730,0 €/mq
---	------------

Coefficienti moltiplicatori

Tipologia	appartamento	1.00
Vetustà	Da 20 a 30 anni	0.95
Finiture	Civili	1.00
Manutenzione	discreta	1.00
Servizi Igienici	doppio	1.00
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Condizionatore	si	1.05
Spazi comuni	Cortile	1.02
Parcheggio	Privato	1.04
Infissi	Esterni con tapparelle	1.00
Finestrature	Vetro singolo	0.95
Esposizione	strada	1.00
K		1.05

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario (V_{medio}) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{mercato}) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

Valore stimato:

$$V_{\text{m tot}} = V_{\text{medio}} \times S_b \times K = 123 \text{ mq} \times 730,00 \times 1.05 = 94'280,00 \text{ €}$$

Con riferimento alla condizione giuridica menzionata in precedenza, si stima un ulteriore deprezzamento del 15% per la minore appetibilità sul mercato, pertanto risulta che il valore del lotto, arrotondando il valore scaturito, risulta:

$$\text{Valore di mercato} = 94'280,00 \text{ €} \times 0.85 = 80'138,00 \text{ euro}$$

In riferimento alla quota il valore è :

Valore del lotto 7, tenendo conto della quota pari ad 1/2 è: 40'000,00 euro

Lotto 8

Il piano terzo, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8 p.lla 358/4, è adibito ad abitazione.

Calcolo della Superficie Commerciale

Di seguito verrà riportato il calcolo della superficie commerciale da porre a base del calcolo del valore venale:

- 100% delle superfici interne e dei divisori, il 50 % delle superfici dei muri perimetrali: 94 mq;
- 25 % dei balconi: $45 \text{ mq} \times 0.25 = 12 \text{ mq}$.

La superficie commerciale totale è = circa **106 mq**

FONTE	Abitazioni (V_{medio})
Agenzia Delle Entrate Borsino	570,00 – 750,00 €/mq
Quotazioni Immobiliari (rivista di Salerno e Provincia)	800,00 €/mq
Prezzo unitario ordinario rilevato (p_o)	730,0 €/mq

Coefficienti moltiplicatori

Tipologia	appartamento	1.00
Vetustà	Da 20 a 30 anni	0.95
Finiture	Civili	1.00
Manutenzione	discreta	1.00
Servizi Igienici	doppio	1.00
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Condizionatore	si	1.05
Spazi comuni	Cortile	1.02
Parcheggio	Privato	1.04
Infissi	Esterni con tapparelle	1.00
Finestrature	Vetro singolo	0.95
Esposizione	strada	1.00
K		1.05



In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario (V_{medio}) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{mercato}) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

Valore stimato:

$$V_{m \text{ tot}} = V_{\text{medio}} \times S_b \times K = 106 \text{ mq} \times 730,00 \times 1.05 = 77'380,00 \text{ €}$$

Con riferimento alla condizione giuridica menzionata in precedenza, si stima un ulteriore deprezzamento del 15% per la minore appetibilità sul mercato, pertanto risulta che il valore del lotto, arrotondando il valore scaturito, risulta:

$$\text{Valore di mercato} = 77'380,00 \times 0.85 = 65'773,00 \text{ euro}$$

Valore del lotto 2, tenendo conto della quota pari ad 1/2 è: 32'800,00 euro

Convinto di aver espletato, in ogni sua parte, il suo incarico, il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Nallo Della Lucania, li 05.12.2016



