

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
( Provincia di Salerno )  
Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura Esecutiva  
promossa da:  
**BANCA della CAMPANIA spa**  
contro  
**(n.ro 21 /14 del R.G.E.)**



**INDICE**

Relazione; .....	pag. 01
1. Premessa; .....	pag. 02
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza; .....	pag. 03
3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.; .....	pag. 04
GRUPPO - A-	
Quesito 1.....	pag. 04
Quesito 2.....	pag. 05
Quesito 3.....	pag. 08
Quesito 4.....	pag. 09
GRUPPO - B-	
Quesito 1 .....tipologia R 1a).	pag. 10
Quesito 1 ..... dati catastali R 1b) R1e)	pag. 10
Quesito 1 ..... confinanti R 1f)	pag. 14
Quesito 1 .....Superficie commerciale R1c) Lotto 1	pag. 16
Quesito 1.....Superficie commerciale R1c) Lotto 2	pag. 21
Quesito 1 .....Superficie commerciale R1c) Lotto 3	pag. 23
Quesito 1.....altre informaz. immobili R1g)	pag. 26
Quesito 2..... pertinenze e accessori R1g)	pag. 27
Quesito 3.....	pag. 27
GRUPPO - C-	
Quesito 1 .....	pag. 30
Quesito 2 .....	pag. 31
Quesito 3 .....	pag. 31
GRUPPO - D-	
Quesito 1 .....	pag. 34
Quesito 2 .....	pag. 39
Quesito 3 .....	pag. 39
GRUPPO - E-	
Quesito 1.....	pag. 40
Quesito 2 .....	pag. 41
Quesito 3 .....	pag. 42
Quesito 4 .....	pag. 42
GRUPPO - F-	
Quesito 1 .....	pag. 42
GRUPPO - G-	
Quesito 1 .....	pag. 43
Quesito 2 .....	pag. 43
GRUPPO - H-	
Quesito 1 .....valore del Lotto 1	pag. 44
Quesito 1 .....valore del Lotto 2	pag. 50
Quesito 1 .....valore del Lotto 3	pag. 54
Quesito 1 .....valore finale Lotto1	pag. 57
Quesito 1 .....valore finale Lotto2	pag. 60
Quesito 1 .....valore finale Lotto3	pag. 60
4. Conclusioni & Riepilogo dei dati essenziali; .....	pag.61
Allegati - A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N O P Q	da pag.115 a pag.284
Parcella C.T.U. + spese documentate	CD rom: Copia informatica della Perizia.





**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**( Provincia di Salerno )**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura Esecutiva  
promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BANCA della CAMPANIA spa**  
contro  
(n.ro 21 /14 del R.G.E.)

Ill.mo Sig. G.E. Luigi BOBBIO del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore

- **Premessa**

Il giorno 06 febbraio 2017, la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Carmela Esposito con studio in Sarno alla via Piave n.3 (1° Trav.) ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno con n.960, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura esecutiva promossa dalla BANCA della CAMPANIA s.p.a. contro nato a il ,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

nato a il

nata a il nato a

il nata a ) il

, iscritta al R.E. con n.21/14, invitandomi nello stesso giorno al

giuramento di rito ed al conferimento dell' incarico.

Ancora, il G.E., ricorda all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

architetto CARMELA ESPOSITO  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

stima entro il termine perentorio del 30°giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore e a quest'ultimo anche se non costituito e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno prima dell'udienza stessa; e nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

In base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti ho redatto la presente relazione che ho diviso nei seguenti paragrafi:

1. **Premessa;**
2. **Svolgimento delle operazioni di consulenza;**
3. **Risposte ai quesiti posti dal G.E.;**
4. **Conclusioni con riepilogo dei dati essenziali.**

## 2. **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni di accesso ai luoghi hanno avuto inizio il giorno 3 marzo 2017, previo avviso consegnato a mano. Io sottoscritta, arch. Carmela Esposito, mi sono recata in SARNO (SA), in via Provinciale Amendola n.126, presso gli immobili oggetto del pignoramento e mi sono incontrata con i sig.ri , soggetti esecutati, che gentilmente mi hanno mostrato gli immobili oggetto del pignoramento. Al sopralluogo era presente l'avvocato Marzio Postiglione, nominato custode nella procedura 21/14. Io, insieme al mio collaboratore di fiducia, arch. Maurizio Altieri, ho proceduto

ad un rilievo fotografico di tutti gli immobili pignorati e al rilievo metrico di una parte di essi e precisamente la particella 3805 sub 2, deposito, e la particella 1133 sub 6, rimessa. Successivamente, in data 15 marzo 2017, mi sono recata di nuovo in Sarno alla via Provinciale Amendola n. 126, accompagnata sempre dal mio collaboratore di fiducia e alla presenza del sig. ho completato i rilievi metrici e fotografici, degli altri immobili pignorati precisamente le particelle 1133 sub 18, sub 19 e sub 20. In data 17 marzo 2017 mi sono recata presso il Comune di Sarno (SA) per protocollare la richiesta della seguente documentazione:

- richiesta di copia di concessione e/o licenza edilizia con grafici riguardo gli immobili pignorati;
- estremi del Certificato di Agibilità riguardo gli immobili pignorati; e richiesta di eventuali condoni edilizi (L.47/85 – L. 724/94 – L. 326/03);
- richiesta di notizie all'Ufficio Entrate e Tributi, e ufficio ICI, riguardo sempre gli immobili in questione;
- richiesta di notizie all'Ufficio di Stato Civile per i soggetti interessati alla procedura.

### **3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.**

**-A-**

#### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567c.p.c.**

*1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2 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, e in*

*ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa, anche anteriore, 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 ed evidenziando l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

La sottoscritta, ha verificato che la documentazione urbanistica ex art.567 co.2 c.p.c. è necessaria per i beni pignorati ed è presente in atti. La documentazione presente consiste nella certificazione notarile rilasciata dallo studio notarile del Dott. Notaio Luca Restaino, in Giffoni Valle Piana (SA), che certifica le risultanze delle ispezioni catastali e ipotecarie, con riferimento all'ultimo ventennio. (cfr. Alleg. M)

La documentazione consiste:

- a) Certificato notarile ai sensi della l. 302/98 <sup>datata(04.06.2014)</sup>
  - b) Nota di Trascrizione al 28.04.2014
- 2) Acquisisca copia del titolo di acquisto o in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistat o il bene iure hereditatis (se già risultante dalla documentazione in atti)**

**Ho acquisito la copia del titolo d'acquisto in favore dei debitori:**

**sig.ri**

**Atto di donazione repertorio N. 143035 Raccolta n.18061.** (cfr Allegato N<sub>1</sub>).

I sig.ri sono divenuti proprietari

della nuda proprietà dei beni oggetto della relazione, in ragione di 1/2, in forza di un atto di donazione a rogito del notaio Alfonso MONDA di Napoli del 26.02.2001, rep. n. 143.035 trascritto a Salerno il 27.03.2001 ai numeri di

repertorio 7803/6.184;7804/6.185; 7805/6.186;7806/6.187 (cfr. Alleg. N<sub>1</sub>)

**Ho acquisito copia titolo di cessione di diritti immobiliari in favore del debitore :**

**Atto di cessione di diritti repertorio N. 7203 Raccolta n.5293** (cfr. Alleg.N<sub>2</sub>).

i diritti immobiliari pari a

500/1000 sulle seguenti particelle identificate al N.C.E.U al foglio 28 del

Comune di Sarno alla via Provinciale Amendola:

- **particella 1133 sub 3** locale negozio con ingresso su via provinciale Amendola di circa 77mq. (oggi identificata al N.C.E.U al foglio 28 particella 1133 sub 18; particella 1133 sub 19; particella 1133 sub 20; per effetto di Divisione del 31.03.2009 n. 11244.1/2009 in atti dal 31.03.2009 prot. n. SA0157313 DIVISIONE, la consistenza riportata nel Catasto fabbricati del Comune di Sarno al **foglio 28 particella 1133 sub 3** genera la consistenza immobiliare riportata nel catasto fabbricati del citato comune al foglio 28 particella 1133 sub.18,sub 19,sub 20)
- **particella 1133 sub 6**, rimessa di circa mq.17,00 nella parte retrostante contigua alla particella 1133 sub 20
- **particella 1133 sub 7 (oggi 3805 sub 2)** deposito di circa mq.24,00 nella parte retrostante contigua alla particella 1133 sub 6  
(oggi identificata al N.C.E.U al foglio 28 particella 3805 sub 2, per effetto di variazione del 3 giugno 2010 n. 21492.1/2010 in atti dal 03.giugno 2010 prot. n. SA0274327) VARIAZIONE PER MODIFICA DI IDENTIFICATIVO) la consistenza riportata nel Catasto fabbricati del Comune di Sarno al **foglio 28 particella 1133 sub 7** genera la consistenza immobiliare riportata nel catasto fabbricati del citato comune al foglio 28 particella 3805 sub 2)
- **particella 1133 sub 8** rimessa nella parte retrostante di circa mq.20.

(per effetto di variazione del 25 maggio 2010 n. 20225.1/2010 in atti dal 25 maggio 2010 prot. n. SA0256791) DEMOLIZIONE PARZ. E COST. B.C. E F01, la consistenza riportata nel Catasto fabbricati del Comune di Sarno al **foglio 28 particella 1133 sub 8** generale la consistenza immobiliare riportata nel catasto fabbricati del citato comune al foglio 28 **particella 1133 sub.21, sub 22, sub 23**)

(per effetto di variazione del 3 giugno 2010 n. 21493.1/2010 in atti dal 03 giugno 2010 prot. n. SA0274335 SOPP. X COST. FG 28 P.3805/3 e di unità afferenti edificate su aree di corte del 3 giugno 2010 n. 5389.1/2010 in atti dal 03 giugno 2010 prot. n. SA0274306 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE la consistenza immobiliare riportata nel catasto fabbricati del comune di Sarno al **foglio 28 particella 1133 sub.21, sub 22, sub 23** generale la consistenza immobiliare riportata nel catasto fabbricati del citato comune al **foglio 28 particella 3805 sub 3** oggi SOPPRESSA.)

**Ho acquisito copia titolo di cessione di diritti immobiliari in favore del debitore :**

**Atto di cessione di diritti repertorio N. 9947 Raccolta n.7538** (cfr. Alleg.N<sub>3</sub>).

Il sig. cede a , i diritti immobiliari pari a

500/1000 sulle seguenti particelle identificate al N.C.E.U al foglio 28 del Comune di Sarno alla via Provinciale Amendola:

- **particella 1133 sub 6** rimessa, in Sarno alla via provinciale Amendola n.126 della superficie di circa mq.17 piano terra; identificato al N.C.E.U. al foglio 28 particella 1133 sub 6 categoria C6, classe 1, rendita 16,88 (ex part.1133 sub 7)
- **particella 1133 sub 19** locale sito in Sarno alla via provinciale Amendola n.126 della superficie di circa mq.25 identificato al N.C.E.U. al foglio 28

particella 1133 sub 19 categoria C1, classe 10, rendita 473,85 (ex part.1133 sub 3)

- **particella 1133 sub 20** locale commerciale sito in Sarno alla via provinciale Amendola n.126 della superficie di circa mq.52 identificato al N.C.E.U. al foglio 28 particella 1133 sub 20 categ. C1, classe 10, rendita 985,61 (ex part.1133 sub 3) (cfr. Allegato N<sub>3</sub>)

**3)** *Acquisisca, sempre se non già in atti ove necessario:*

- a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.*
- b) Visura camerale storica ove l'in testatario del bene sia una persona giuridica.*

**3a) Ho acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni del debitore:**

***nato a il*** (cfr. Alleg. H<sub>1</sub>)

in cui si legge che: con atto in data 26.10.2006 rep.5487 racc.2675 a rogito del notaio Areniello Antonio, i coniugi, hanno scelto il regime di separazione dei beni. (cfr. Allegato H<sub>1</sub>)

• **Ho acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni del debitore:**

***nato a icfr.*** Allegato H<sub>2</sub>)

in cui si legge che gli sposi, hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Con atto in data 12.04.2013 rep.20808 a rogito del notaio Petraglia Claudia del distretto notarile di Salerno, i coniugi, hanno costituito un fondo patrimoniale.

(cfr. Allegato H<sub>2</sub>)

• **Ho acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni del debitore:**

***nato a il*** (cfr. Allegato H<sub>3</sub>)

in cui si legge che gli sposi, hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Con negoziazione assistita dagli avv. Giordano Laura e D'Angelo Ugo concluse in data 19.12.2015 è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi (cfr. Allegato H<sub>3</sub>)

**4 )** Nella sola ipotesi che non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse, diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

**Allego alla presente relazione la certificazione notarile agli atti**, dove sono elencate l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative dei beni pignorati a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico. (cfr. Alleg. M).

**Inoltre ho effettuato una ispezione ipotecaria degli immobili, nel periodo scoperto dalla relazione notarile, e precisamente dal 04.06.2014 al 26.04.2017, ed è risultata un'altra formalità pregiudizievole riguardo gli immobili oggetto del nostro pignoramento:**

**TRASCRIZIONE del 20.12.2016 reg. part. 38081 Reg. Generale 49208**

**Pubblico Ufficiale Tribunale Nocera Inferiore Ufficio UNEP rep. 5768 del 12**

**12 2016.** (cfr. Alleg. L<sub>1</sub>, L<sub>2</sub>, L<sub>3</sub>). La nuova trascrizione riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

**-B-**

**Identificazione e Descrizione attuale dei beni pignorati**

- 1) proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi all'uopo indicando:
- a) **la loro tipologia**, altresì specificando se trattasi di terreno o fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa ecc.)
  - b) **i dati reali e attuali relativi a Comune**, località via numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. le mutazioni intervenute previa indagine toponomastica;
  - c) **la superficie commerciale utile**;
  - d) **la loro tipologia e natura, reale e catastale**;
  - e) **tutti i riferimenti catastali attuali**;
  - f) **almeno tre confini reali**, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
  - g) **Descriva, le ulteriori caratteristiche dei beni**.

\*\*\*\*\*

Gli immobili pignorati sono:

**R.1a) -TIPOLOGIA-**

- Locale commerciale adibito a Bar. -part. 1133 sub 18
- Locale commerciale adibito a sala Giochi -part. 1133 sub 19
- Locale commerciale adibito a Pizzeria -part. 1133 sub 20

I tre locali sopra elencati possono costituire il primo lotto di questa

relazione. (part.1133,sub18, part.1133sub19, part. 1133 sub 19) - **LOTTO 1**

-Locale adibito ad uso rimessa -T- part. 1133 sub 6 - **LOTTO 2**

-Locale adibito ad uso deposito -T- part. 3805 sub 2 - **LOTTO 3**

\*\*\*\*\*

**R.1b)1e) -DATI CATASTALI- degli immobili pignorati-**

**-Locale commerciale adibito a BAR-**

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno,

Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola n.126 piano T.

Foglio	part.	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast:	Rendita
28	1133	18	C/1;	10	49 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	€ 928,74

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>1</sub>)

nato a il -nuda proprietà- 1/3.

nato a il -nuda proprietà- 500/1000.

nato a il -nuda proprietà- 1/3.

**Possiamo affermare che i dati catastali ri portati nell'atto di pignoramento del**

**31.01.2014 corrispondono ai dati catastali attuali.**

\*\*\*\*\*

**-Locale commerciale adibito a SALA GIOCHI-**

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno,  
Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola n.128 piano T.

Foglio	part.	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast:	Rendita
28	1133	19	C/1	10	25 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	€ 473,85

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>2</sub>)

nato a il -Usufrutto- 1000/1000.

nato a il -nuda proprietà- 1000/1000.

**Possiamo affermare che i dati catastali ri portati nell'atto di pignoramento del**

**31.01.2014 corrispondono ai dati catastali attuali.**

\*\*\*\*\*

**-Locale commerciale adibito a PIZZERIA-**

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno,  
Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Provinciale Amendolan.128 piano T.

Foglio	part.	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast:	Rendita
28	1133	20	C/1	10	52 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	€ 985,61

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>3</sub>)

nato a il -Usufrutto- 1000/1000.

nato a il -nuda proprietà- 1000/1000.

**Possiamo affermare che i dati catastali ri portati nell'atto di pignoramento del  
31.01.2014 corrispondono ai dati catastali attuali.**

Tutti i dati attuali degli immobili fin qui elencati derivano per effetto di Divisione del 31.03.2009  
n. 11244.1/2009 in atti dal 31.03.2009 prot. N. SA0157313 DIVISIONE.

\*\*\*\*\*

**-Locale adibito a RIMESSA-**

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno,  
Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola n.126 piano T.

Foglio	part.	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast:	Rendita
28	1133	6	C/6	1	17 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	€ 16,68

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>4</sub>)

nato a il -Usufrutto- 1000/1000.

nato a il -nuda proprietà- 1000/1000.

**Possiamo affermare che i dati catastali ri portati nell'atto di pignoramento del  
31.01.2014 corrispondono ai dati catastali attuali.**

**-Locale adibito a DEPOSITO-**

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola n.126 piano T.

Foglio	part.	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita
28	3805	2	C/2	3	24 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	€ 26,03

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>5</sub>)

nato a il -Usufrutto- 1000/1000.

nato a il -nuda proprietà- 1000/1000.

Tutti i dati attuali dell'immobile sopra elencato deriva dalla Variazione del 03.06.2010 n. 21492.1/2010 in atti dal 03.06.2010 prot. N. SA0274327 VARIAZIONE per MODIFICA di IDENTIFICATIVO.

**Possiamo affermare che i dati catastali ri portati nell'atto di pignoramento del 31.01.2014 corrispondono ai dati catastali attuali.**

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola n.126 piano T.

**Foglio 28 part.3805 sub3 in corso di costruzione è stata SOPPRESSA**

(Cfr. Allegato C<sub>6</sub>)

la consistenza immobiliare riportata nel catasto fabbricati del comune di Sarno al foglio 28 particella 1133 sub.21, sub 22, sub 23 (in precedenza sub 8) per effetto di variazione del 3 giugno 2010 n. 21493.1/2010 in atti dal 03 giugno 2010 prot. n. SA0274335 SOPP. X COST. FG 28 P.3805/3 e di unità afferenti edificate su aree di corte del 3 giugno 2010 n. 5389.1/2010 in atti dal 03 giugno 2010 prot. n. SA0274306 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE la consistenza immobiliare riportata nel catasto fabbricati del comune di Sarno al foglio 28 particella 1133 sub.21, sub 22, sub 23 genera la consistenza immobiliare riportata nel catasto

fabbricati del citato comune al foglio 28 **particella 3805 sub 3 oggi SOPPRESSA.**)

**Possiamo affermare che tutti i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento del 31.01.2014 corrispondono ai dati catastali attuali.**



\*\*\*\*\*

**R.1f) -I CONFINANTI-**

**CONFINANTI locale adibito a BAR part.1133 sub 18** sito in Sarno, alla Via

Provinciale Amendola, 126 al piano T **confina a:**



- **NORD** – *particella 1133 sub 4 -*
- **EST** – *con via provinciale Amendola*
- **SUD** – *particella 1133 sub9 (cassa scale del fabbricato) e 1133 sub19 -*
- **OVEST**- *corte comune e part. 1133 sub20*

\*\*\*\*\*

**CONFINANTI Locale adibito a SALA GIOCHI part.1133 sub 19** sito in Sarno, alla

Via Provinciale Amendola, 126 al piano T **confina a:**



- **NORD** - *part.1133 sub 18-*
- **EST** – *con particella 1133 sub9 (cassa scale del fabbricato)*
- **SUD** – *part.515 sub 1 -*
- **OVEST**- *part.1133 sub 20-*

\*\*\*\*\*

**CONFINANTI - Locale adibito a PIZ ZERIA part.1133 sub 20** sito in Sarno, alla Via

Provinciale Amendola, 126 al piano T **confina a:**

- **NORD** – *corte*



- EST – particella 1133 sub19
- SUD –con part.1311
- OVEST- particella 1133 sub6 e corte



L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno,  
Sezione Terreni, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola

**Foglio part. sub Qualità Classe Sup Catast: Redd. Dom. Redd. Agra.**

Foglio	part.	sub	Qualità	Classe	Sup Catast:	Redd. Dom.	Redd. Agra.
28	1311	-	sem.irriguo	2	11are24 ca	€ 33,67	€ 14,22

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>0</sub>)

nato a il proprietà

\*\*\*\*\*

**CONFINANTI - Locale adibito a –RIMESSA- part.1133 sub 6 sito in Sarno, al la Via**

*Provinciale Amendola,126 al piano T confina a:*

- *NORD – corte*
- *EST – particella 1133 sub20*
- *SUD – con part.1311*
- *OVEST- particella 3805 sub2*



\*\*\*\*\*

**CONFINANTI - Locale adibito a –DEPOSITO- part.3805 sub 2 sito in Sarno, alla Via**

*Provinciale Amendola,126 al piano T confina a:*

- *NORD- corte*
- *EST- con part.1133 sub 6*
- *SUD - con part.1311*



- *OVEST – stessa ditta*

\*\*\*\*\*

***R.1c) superficie commerciale utile di ogni singolo immobile pignorato***

**-Locale commerciale ad uso –BAR** -sito in Sarno, via Provinciale Amendola n.126 al piano  
Terra foglio 28 part.1133 sub 18.

Il locale , oggetto della relazione, è parte di un fabbricato più ampio sito in Sarno alla via Provinciale Amendola, 126/128, costituito da due piani fuori terra avente strutture verticali in muratura di tufo e i solai in parte a volte in muratura, e in parte solai piani in calcestruzzo misto a laterizio. Il locale, è allocato al piano terra di detto fabbricato, con accesso dalla via provinciale Amendola. (cfr. Alleg.B foto 01-10). Il locale commerciale, oggetto del nostro pignoramento, presenta una forma regolare molto allungata ed composto da una zona ingresso, dove è posizionata la cassa, e da una zona più interna dove è allocato il banco del bar. Esso è dotato di pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono intonacate, la porta di ingresso è l'unica apertura del locale che garantisce il ricambio di aria.

Lo stato in cui versano le rifiniture interne del Bar- (*particella 1133 sub 18*) quali pavimenti, pitturazione, infissi esterni, sono discrete; così come lo stato di manutenzione degli impianti idrico ed elettrico. (cfr. Alleg.B1 foto-bar- 01-08).

L'altezza netta interna è circa di ml.4,00. Il locale ha una superficie netta interna di circa 52,00mq.

Contigua al bar vi è la sala slot o sala giochi, ottenuta mediante l'abbattimento di un tramezzo che ha permesso di collegare il bar con questa nuova sala definita

sala-giochi. L'abbattimento del tramezzo ha permesso il collegamento della particella 1133 sub 18, con la particella 1133 sub 19, che catastalmente si presentano separate (cfr. Alleg. D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>; fo to B<sub>2</sub> 01-08). L'abbattimento del tramezzo è stato realizzato grazie ai lavori di ristrutturazione eseguiti con una SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Lavori del 08.11.2013 prot. n.0018428.

Possiamo dire che per l'immobile sopra descritto precisamente per la particella 1133 sub 18 esiste la relativa scheda catastale (cfr. Alleg. D<sub>1</sub>) **ma non è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017.**

**La superficie commerciale del BAR - particella 1133 sub18 è:**

Locale commerciale adibito a BAR	
Ambiente	Superficie (mq)
BAR	52,00 mq

Pertanto il locale commerciale, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a: **52,00mq**

Superficie Lorda rilevata è pari a circa **62,00mq**

**Caratteristiche:**

Infissi	in alluminio con inserto in vetro-camera il tutto in buono stato di manutenzione.
Pavimenti	in discreto stato di manutenzione.
Finiture pareti e soffitti	Presenza di controsoffitto. Manutenzione buona

\*\*\*\*\*

**-Locale commerciale adibito a -SALA GIOCHI -sito in Sarno, vi a Provinciale**

*Amendola n.126 al piano Terra foglio 28 part.1133 sub 19.*

Il locale commerciale, è posto al piano terra del già citato fabbricato sito Sarno alla via Provinciale Amendola. L'accesso all'immobile in questione avviene attraversando il bar ad esso contiguo. Il locale adibito a -Sala Giochi- è identificato al N.C.E.U al foglio 28 particella 1133 sub19 categoria C/1 confina a nord *particella 1133 sub 18;* ad est con *Via provinciale Amendola;* a sud *particella 501 sub1;* a ovest con *particella 1133 sub 20.*

Il locale, identificato in questa relazione come sala giochi, presenta una forma trapezoidale ed composto da un unico vano. L'abbattimento del tramezzo a nord, ha permesso di collegare la sala giochi con il bar, precisamente l'abbattimento del tramezzo ha permesso il collegamento della *particella 1133 sub 19, con la particella 1133 sub 18,* che catastalmente, invece, si presentano separate (*cf. Alleg.D<sub>1</sub>e D<sub>2</sub>fotoB<sub>1</sub>*). Il locale identificato in questa relazione come sala giochi, è dotato di pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono intonacate, ed è presente anche una piccola apertura, nella sala-giochi, che garantisce il minimo di ricambio d'aria. Lo stato in cui versano le rifiniture interne della Sala Giochi- (*particella 1133 sub 19*) come pavimenti, pitturazione, infissi sono discrete. (*cf. Alleg.B<sub>1</sub>foto-sala giochi- 05-08*). L'altezza netta interna è circa di ml. 4,00.

**Possiamo dire che per l'immobile sopra descritto precisamente la particella 1133 sub 19 esiste la relativa scheda catastale (cf. Alleg.D<sub>2</sub>) ma non è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017.**

**La superficie commerciale della SALA GIOCHI-particella 1133 sub19 è:**

SALA GIOCHI	
Ambiente	Superficie (mq)
Sala Giochi	25,00 mq

Pertanto il locale commerciale, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a: **25,00mq**

*Superficie Lorda rilevata è pari a circa 34.00mq*

**Caratteristiche:**

Infissi	Presenta un solo piccolo infisso a lume ingrediente
Pavimenti	in discreto stato di manutenzione..
Finiture pareti e soffitti	Presenza di controsoffitto, pareti in intonaco liscio. Manutenzione sufficiente

**Locale commerciale ad uso –PIZ ZERIA** -sito in Sarno, Provinciale Amendola n.126 al piano Terra foglio 28 part.1133 sub 20.

Il terzo locale commerciale, è posto sempre al piano terra del già citato fabbricato sito Sarno alla via Provinciale Amendola. L'accesso all'immobile in questione avviene attraversando il bar e la sala giochi ma si potrebbe accedere allo stesso mediante un ingresso sul retro raggiungibile da un vicolo che fiancheggia il fabbricato. Questo vicolo conduce prima ad una corte comune per passare poi ad una corte privata dalla quale si può accedere al locale commerciale adibito a pizzeria. Il locale adibito a Pizzeria è identificato al N.C.E.U al foglio 28 particella 1133 sub20 categoria C/1 e confina a nord con cortile comune; ad est con particella 1133 sub 19, a sud con particella 1311; ad

ovest con corte privata e particella 1133 sub 6.

Il locale commerciale, oggetto del nostro pignoramento, presenta una forma alquanto irregolare ed composto da una zona dove è allocato il forno, una piccola cucina ed un bagno con relativo antibagno. Esso è dotato di pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono intonacate, presenta un'ampia apertura nella sala dove è allocato il forno; la cucina presenta il rivestimento sulle pareti ed una grande finestra alta che garantisce il ricambio d'aria. Il bagno e l'antibagno sono stati realizzati ex novo. Lo stato in cui versano le rifiniture interne della pizzeria- (*particella 1133 sub 20*) quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono del tipo commerciale come si può constatare dalle foto allegate alla presente relazione (*cf. Alleg. B<sub>1</sub> foto- 07-18*). Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico. L'altezza netta interna è di circa di ml. 4,00. Il locale ha una superficie netta di circa 52,00mq.

Anche il locale pizzeria mediante l'apertura di vani interni, è comunicante con la sala giochi e con il bar, precisamente l'apertura di due vani ha permesso il collegamento della *particella 1133 sub 20*, con la *particella 1133 sub 19*, e la *particella 1133 sub 18*, che invece, catastalmente si presentano separate (*cf. Alleg. D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub> D<sub>3</sub>*). Inoltre nel sopralluogo del 15.03.2017 è stato riscontrato un wc con relativo antibagno autorizzato con la SCIA del 08.11.2013 prot. n.0018428 che non è riportato nella planimetria catastale attuale della *particella 1133 sub 20*. (*cf. Alleg. D<sub>3</sub>*).

**Possiamo dire che per l'immobile sopra descritto precisamente la particella**

**1133 sub 20 esiste la relativa scheda catastale (cfr. Alleg.D.) ma non è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017.**

**La superficie commerciale della PIZZERIA-particella 1133 sub20 è:**

PIZZERIA	
Ambiente	Superficie (mq)
Sala forno	37,25 mq
cucina	9,42 mq
Bagno+ antibagno	5,33 mq
<i>Totale sup. utile</i>	52,00 mq

Pertanto il locale commerciale, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a: **52,00mq**

*Superficie Lorda rilevata è pari a circa 67.00mq*

\*\*\*\*\*

Infine fanno parte di questa relazione altri due locali adibiti a **rimessa** e **deposito** a servizio dei locali commerciali Bar- SalaGiochi – Pizzeria.

**Locale commerciale ad uso –RIMESSA** -sito in Sarno, Provinciale Amendola al piano Terra foglio 28 part.1133 sub 6.

Il locale commerciale, è posto sempre al piano terra del già citato fabbricato sito Sarno alla via Provinciale Amendola. L'accesso all'immobile in questione avviene o attraversando il bar, la sala giochi e la pizzeria; ma si potrebbe accedere anche dal retro percorrendo un vicioletto che fiancheggia il fabbricato. Da questo vicioletto si giunge prima ad una corte comune successivamente alla corte privata e quindi all'ingresso del locale adibito a rimessa. Il locale ad uso rimessa è identificato al N.C.E.U al foglio 28 particella 1133 sub6 categoria C/6 e confina a nord con corte privata a est con particella 1133 sub 20 ; a sud.

con *particella 1311* e ad ovest con *particella 3802 sub2*.

Il locale, oggetto del nostro pignoramento, presenta una forma alquanto irregolare. All'interno di detto locale è stato ricavato un wc con ingresso solo dall'esterno composto di antibagno e bagno; la restante parte di tale locale è adibita a rimessa. (cfr. Alleg. B2 foto- wc- 01-08). Il locale adibito a rimessa è dotato di una piccola apertura che garantisce insieme con la grande porta di ingresso il ricambio d'aria.

L'altezza netta interna è pari di ml. 3,10. Il locale ha una superficie netta di circa 17,00mq. Le rifiniture del locale sopra descritto sono molto scadenti come si può constatare dalle foto allegate alla presente relazione (cfr. Alleg. B2 fo to- wc- 01-08).

**Possiamo dire che per l'immobile sopra descritto precisamente la particella 1133 sub 6 esiste la relativa scheda catastale (cfr. Alleg. D.4) ed è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017.**

**La superficie commerciale del locale adibito a rimessa-particella 1133 sub6 è:**

Locale RIMESSA	
Ambiente	Superficie (mq)
Locale rimessa	15,12 mq
Bagno+ antibagno	2,30 mq
<i>Totale sup. utile</i>	17,42 mq

Pertanto il locale adibito a rimessa, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a: **17,00mq**

**Superficie Lorda rilevata è pari a circa 23,86mq**

**Caratteristiche:**

Infissi	Una finestra piccola in legno in cattivo stato di manutenzione, porta in ferro
Pavimenti	in pessimo stato di conservazione
Apparecchi igienici e rubinetterie	esiste un servizio igienico nel locale adibito a rimessa in pessimo stato di manutenzione

\*\*\*\*\*

**Locale commerciale ad uso –DEPOSITO** -sito in Sarno, Provinciale Amendolan.126 al piano Terra foglio 28 part.3802 sub2.

Il locale adibito a deposito, è allocato sempre al piano terra del già citato fabbricato sito Sarno alla via Provinciale Amendola. L'accesso all'immobile in questione avviene o attraversando i locali bar, sala giochi e pizzeria, poi uscire fuori alla corte privata e quindi accedere al locale in questione; oppure si potrebbe accedere allo stesso dal retro, percorrendo un vicolo che fiancheggia il fabbricato, attraversando prima la corte comune, giungere successivamente alla corte privata e quindi all'ingresso del locale adibito a deposito.

Il locale ad uso deposito è identificato al N.C.E.U al foglio 28 particella 3805 sub2 categoria C/2 e confina a nord con corte privata a est con particella 1133 sub 6; a sud con particella 1311 e ad ovest con stessa ditta.

Il locale, oggetto del nostro pignoramento, presenta una forma regolare esso è quasi un quadrato perfetto. (cfr. Alleg.E3). E' dotato di pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono intonacate, presenta un'ampia apertura di ingresso ed una grande finestra che garantiscono il riciclo d'aria.

L'altezza netta interna è pari circa a ml. 3,10. Il locale ha una superficie netta di

circa 24,00mq. Le rifiniture del locale sono del tipo commerciale appena sufficienti come si può constatare dalle foto allegate alla presente relazione (cfr. Alleg.B<sub>3</sub>foto-deposito 01-06).

**Possiamo dire che per l' immobile sopra descritto precisamente la particella**

**3805 sub 2 (ex particella 1133 sub 7) esiste la relativa scheda catastale (cfr. Alleg.D<sub>3</sub>)**

**ed è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017.**

**La superficie commerciale del locale DEPOSITO-particella 3805 sub2 è:**

Locale RIMESSA	
Ambiente	Superficie (mq)
Locale deposito	24,28 mq

Pertanto il locale commerciale, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a:

***Snr = 24,00mq***

***Superficie Lorda rilevata è pari a circa 36.00mq***

**Caratteristiche:**

Infissi	In alluminio, la porte esterna e la finestra
Pavimenti	in monocottura discreto stato di manutenzione.
Apparecchi igienici e rubinetterie	Non esiste servizio igienico nel deposito
Impianto di riscaldamento	Non c'è impianto di riscaldamento

Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente il 15.03.2017 sono state riscontrate

**alcune difformità catastali.**

Per gli immobili pignorati, **il bar**, (part. 1133 sub18) **la sala giochi**, (part. 1133 sub19) e **la pizzeria** (part. 1133 sub20) le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati, (cfr. Alleg. D<sub>1</sub>; D<sub>2</sub>; D<sub>3</sub>) si presentano separate tra loro, **in realtà i tre locali commerciali, nel sopralluogo del 15.03.2017, si presentano unificati tra loro grazie all'apertura di alcuni vani e l'abbattimento di una parete divisoria.** Questi lavori di ristrutturazione sono stati realizzati con SCIA n.0018428 del 8.11.2013. Inoltre nella planimetria catastale della particella 1133 sub20 non è riportato il bagno e l'antibagno del locale pizzeria.

E' stata reperita, la planimetria al Comune di Sarno (Cfr. Alleg. E'), la quale è stata confrontata con la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente, (cfr. Alleg. E') e si è potuto constatare la piena corrispondenza rispetto a quanto concesso regolarmente dal comune di Sarno.

**Quindi possiamo asserire la piena corrispondenza, e quindi piena regolarità edilizia, rispetto a quanto concesso dal comune di Sarno (cfr. Alleg. F<sub>1</sub>-F<sub>2</sub>-F<sub>3</sub>).**

Per meglio comprendere quanto sopra descritto si rimanda al confronto della planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente nel sopralluogo del 15.03.2017 (Cfr. Alleg. E), con le planimetrie catastali degli immobili in questione, reperite presso l'ufficio del Territorio di Salerno. (Cfr. Alleg. D<sub>1</sub>; D<sub>2</sub>; D<sub>3</sub>) e con la planimetria reperita al Comune di Sarno (SCIA n.0018428 del 8.11.2013 Cfr. Alleg. E')

**Per la correzione della planimetria catastale dei beni in questione, sarebbe necessario fare prima una fusione dei tre locali e poi redigere una nuova ed**

unica scheda catastale, rappresentando l'immobile, così come esso si presenta attualmente (cfr. Alleg. E).

Per eseguire la fusione e l'aggiornamento della nuova planimetria catastale la scrivente deve essere autorizzata dal G.E. Luigi Bobbio.

\*\*\*\*\*

***R.1g) Descriva, le ulteriori caratteristiche dei beni.***

**Per i beni pignorati in Castel Sarro alla via Provinciale Amendola n.126/128:**

Gli immobili oggetto del nostro pignoramento, sono tutti immobili facente parte del fabbricato per civili abitazioni, sito nel Comune di Sarro (SA) alla via Provinciale Amendola n. 126/128. Al fabbricato si accede dalla via Provinciale Amendola ed è costituito da due piani fuori terra ed è servito da una unica scala di collegamento, e non è dotato di impianto ascensore. Le strutture verticali si presentano in muratura di tufo e pietrame misto, mentre i solai sono in parte a volta e in parte in calcestruzzo misto a laterizi.

L'accesso ai due locali adibiti a rimessa e deposito, precisamente le particelle identificate al N.C.E.U al foglio 28 1133 sub 6, e 3805 sub2, che sono a servizio dei locali commerciali Bar-Sala Giochi e Pizzeria, si può accedere anche da un vicoletto che fiancheggia il fabbricato di cui sopra, attraversando prima una corte comune e poi una giungendo ad una corte privata. Anche il locale pizzeria identificato al N.C.E.U al foglio 28 1133 sub 20 potrebbe usufruire di tale ingresso dal retro.

**2)** Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi, ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati, epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati.

Per gli immobili pignorati, non si sono desunti dai titoli di provenienza particelle che possano essere identificate come pertinenze e/o accessori.

**Sono state allegate alla relazione le planimetrie dello stato dei luoghi, redatte dalla scrivente e le foto per ogni immobile pignorato:**

- per il LOTTO 1: planimetria (cfr. Alleg. E<sub>1</sub>) -foto (cfr. Alleg. B<sub>1</sub> 01-18)
- per il LOTTO 2: planimetria (cfr. Alleg. E<sub>2</sub>) -foto (cfr. Alleg. B<sub>2</sub> 01-08)
- per il LOTTO 3: planimetria (cfr. Alleg. E<sub>3</sub>) -foto (cfr. Alleg. B<sub>3</sub> 01-06)

**3)** Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater disp. Att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

*Identificazione pregressa dei beni*

1. Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
  - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.
  - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole
  - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione
  - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti

*Ai fini di cui sopra alleggi:*

*visura catastale storica, estratto di mappa, planimetrie catastali attuali e pregresse.*

**R. 3.1)** Non ci sono terreni e/o aree non urbane negli immobili pignorati

2. Segnali ogni difformità emersa dalle indagini ni tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine e della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78 conv. in L.30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**R. 3.2) LOTTO 1-** (foglio 28 part. 1133 sub 18-19-20 bar-sala giochi-pizzeria -T-)

Per gli immobili costituenti il LOTTO 1 e precisamente le particelle mn.1133 sub18; 1133 sub19; 1133 sub20; piano T, esistono le relative singole schede catastali. (cfr. Alleg. D<sub>1</sub> D<sub>2</sub> D<sub>3</sub>). Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente il 15.03.2017 **sono state riscontrate difformità** rispetto alle planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Salerno. **In realtà i tre locali commerciali si presentano uniti tra loro** grazie all'apertura di alcuni vani e l'abbattimento di una parete divisoria. I lavori di ristrutturazione sono stati realizzati con SCIA n.0018428 del 8.11.2013. Inoltre è stata confrontata, la planimetria reperita al Comune di Sarno (Cfr. Alleg. E' <sub>1</sub>), con la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente, (cfr. Alleg. E<sub>1</sub>) e si è potuto constatare la piena corrispondenza rispetto a quanto concesso dal comune di Sarno con SCIA n. 0018428 del

08.11.2013 e quindi asserire la **piena regolarità edilizia.** (cfr. Alleg.F<sub>3</sub>).

**Per la correzione della planimetria catastale dei beni in questione, sarebbe necessario fare prima una fusione dei tre locali e poi redigere una nuova ed unica scheda catastale, rappresentando l'immobile, così come esso si presenta attualmente** (cfr. Alleg.E).

**LOTTO 2-** (foglio 28 part. 1133 sub 6-Locale adibito arimessa -T-)

Per il locale al piano Terra adibito a rimessa, precisamente la particella pignorata n.1133 sub 6, costituente il LOTTO 2, esiste la relativa scheda catastale. (cfr. Alleg.D<sub>2</sub>). Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente il 15.03.2017 non è stata riscontrata alcuna difformità planimetrica, rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'ufficio del Territorio di Salerno (Cfr. Alleg.D<sub>2</sub>).

**Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale** (cfr. Alleg.D<sub>2</sub>) **ed è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017** (cfr. Alleg. E<sub>2</sub>).

**LOTTO 3-** (foglio 28 part. 3805 sub2 - deposito -T-)

Per il locale adibito ad deposito precisamente la particella pignorata n.3805 sub2, costituente il LOTTO 3, esiste la relativa scheda catastale. (cfr. Alleg.D<sub>3</sub>).

La pianta del deposito è stata confrontata con la planimetria redatta dalla scrivente (cfr. Alleg. E<sub>3</sub>) ed anche con la planimetria catastale dell'immobile acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati (cfr. Alleg.D<sub>3</sub>) e **non è stata riscontrata alcuna difformità.** **Di conseguenza per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale** (cfr. Alleg.D<sub>3</sub>) **ed è conforme a quanto**

riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017 (cfr. Alleg. E<sub>3</sub>).

**-C-**  
**Stato di Possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

**LOTTO 1 – locali commerciali adibiti a Bar-Sala Giochi – Pizzeria -**

identificato al N.C.E.U del Comune di Sar no al F. 28, part.1133 sub 18 part.1133 sub 19;  
part.1133 sub 20 alla Via provinciale Amendola- n.126/128 al piano T.

**Il sig. occupa il locale bar in qualità di nudo insieme**

**alla sorella. Inoltre il sig. occupa**

**senza titolo la rimanente porzione del Lotto 1 -Sala Giochi part.1133 sub 19; e**

**Pizzeria part.1133 sub 20 -**

**Il sig. , il locale Bar-Sala Giochi-Pizzeria da prima**

**dell'atto di pignoramento che è del 31.01.2014.**

**LOTTO 2 – Locale adibito a Rimessa**

identificato al N.C.E.U del Comune di Sar no al foglio28 part. 1133 sub6 alla Via  
provinciale Amendola- n.126/128 al piano T.

**L'immobile è occupato, dal sig. in qualità di**

**usufruttuario 1000/1000, e dal Sig. figlio, che detiene la**

**nuda proprietà 1000/1000 entrambi debitori esecutati**

**LOTTO 3 – Locale adibito a Deposito –**

identificato al N.C.E.U del Comune di Sar no al foglio28 part. 3805 sub2 alla Via  
provinciale Amendola- n.126/128 al piano T.

è occupata dal sig. in qualità di usufruttuario

1000/1000, e dal sig. che detiene la nuda proprietà

1000/1000, entrambi debitori esecutati.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è occupato dai debitori esecutati

- 2)** Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Non risulta alcun contratto registrato, come confermato anche dal custode giudiziario avv. Postiglione nel verbale del 04.03.2017. (cfr.alleg. A<sub>1</sub>)

- 3)** **Determini il valore locativo del bene.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

**LOTTO 1** – locali commerciali adibiti a Bar- Sala-Giochi-Pizzeria -

identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al F. 28, part.1133 sub 18 part.1133 sub 19; part.1133 sub 20 alla Via provinciale Amendola- n.126/128 al piano T.

**Il valore locativo del bene, visti i borsini immobiliari del comune di Sarno, si ritiene congruo pari a circa 896,50 euro mensili.**

Tale valore è stato determinato in base all'ubicazione, fascia prima, per quanto riguarda l'ubicazione dei locali commerciali che è 5,5 euro/mq, , **sapendo che il**

**LOTTO1 presenta una superficie lorda commerciale pari a 163,00mq il**

**valore risulta pari a  $5,5 \cdot 163,00 = 896,50$  euro mensili** (ottocentonovantasei/50)

euro). Considerando che l'attività commerciale è costituita da tre attività commerciali appunto bar, sala giochi e pizzeria possiamo aumentare il valore locativo fino a **1200,00 euro mensili**.

Il sig. , sulla partice lla 1133 sub18 bar, detiene la nuda proprietà insieme a mentre per le particelle 1133 sub 19 e 20 la nuda proprietà 1000/1000 è detenuta dal sig. mentre il sig. detiene l'usufrutto.

**LOTTO 2** – **Locale adibito a Rimessa-** *identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al foglio28 part. 1133 sub6 alla Via Provinc. Amendola- n.126/128 al p. T.*

**Il valore locativo del bene, visti i borsin i immobiliari del comune di Sarno si ritiene congruo pari a circa 60,00 € mensili (sessanta /00euro)**

Tale valore è stato determinato in base all'ubicazione di minor pregio, fascia media, per quanto riguarda l'ubicazione dei locali adibiti a rimessa che è di 2,7 euro/mq, sapendo che il LOTTO2 presenta una superficie lorda commerciale pari a 22mq il valore risulta pari a 59,40 euro mensili che arrotondiamo a 60 euro mensili (sessanta /00 euro).

**E' occupato senza titolo dal sig. , soggetto esecutato.**

**Il sig. sulla partecella 1133 sub 6, rimessa, detiene**

**l'usufrutto 1000/1000 la nuda proprietà 1000/1000 è detenuta dal sig.**

.

**LOTTO 3** – **Locale adibito a Deposito** – *identificato al N.C.E.U del Comune di*

Sarno al foglio 28 part. 3805 sub 2 alla Via provinciale Amendola- n.126/128 al p.T.

**Il valore locativo del bene, visti i borsini immobiliari del comune di Sarno si ritiene congruo pari a circa 97,00 euro mensili. (novantasette /00euro)**

Tale valore è stato determinato in base all'ubicazione di minor pregio, fascia media, per quanto riguarda l'ubicazione dei locali adibiti a deposito che è

2,7euro/mq, sapendo che il LOTTO3 presenta una superficie lorda

**commerciale pari a 36mq il valore risulta pari a 97,20 euro mensili (dico novantasette /20 euro).**

**E' occupato dal sig. , soggetto esecutato che detiene sulla**

**particella 3805 sub 2, deposito, la nuda proprietà 1000/1000 mentre**

**l'usufrutto 1000/1000 è detenuto dal sig.**

**-D-**

***Esistenza di formalità vincoli o oneri  
anche di natura condominiale***

**1)** *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità*

Per i seguenti lotti in Sarno alla via Provinciale Amendola n.126/128 e precisamente:

**LOTTO 1 – locali commerciali adibiti a Bar-Sala Giochi-Pizzeria-**

*identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al F. 28, part.1133 sub 18 part.1133 sub*

19; part.1133 sub 20.

Per il locale commerciale identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al

**F. 28, part.1133 sub 18 :**

**è gravato da un diritto di nuda propri età di 1/3 e 1/2 del sig.**

**nato a il ) ed un diritto di nuda proprietà di 1/3 della**

**sig.ra (nata a il )**

Per il locale commerciale identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al

**F. 28, part.1133 sub 19 :**

**è gravato da un diritto reale di godimento a favore del sig.**

**, (nato a il ) usufruttuario 1000/1000; ed ancora su di**

**esso grava anche un diritto di nuda proprietà 1000/10000 del sig.**

**(nato a il ).**

Infine il locale commerciale identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al

**F. 28, part.1133 sub 20 :**

**è gravato da un diritto reale di godimento a favore del sig.**

**, (nato a il ) usufruttuario 1000/1000; ed ancora su di**

**esso grava anche un diritto di nuda proprietà 1000/10000 del sig.**

**(nato a il**

**LOTTO 2** – **Locale adibito a Rimessa-** identificato al N.C.E.U del Comune di

Sarno al foglio28 part. 1133 sub 6 alla Via provinciale Amendola- n.126/128 al p. T.

Per il locale adibito a rimessa identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al

**F. 28, part.1133 sub 6 :**

è gravato da un diritto reale di godimento a favore del sig.

(nato a il) usufruttuario 1000/1000; ed ancora su di

esso grava anche un diritto di nuda proprietà 1000/10000 del sig.

(nato a o il)

**LOTTO 3 – Locale adibito a Deposito** – *identificato al N.C.E.U del Comune di*

*Sarno al foglio 28 part. 3805 sub 2 alla Via provinciale Amendola- n.126/128 al p. T.*

Per il locale adibito a rimessa identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al

**F. 28, part.3805 sub 2 :**

è gravato da un diritto reale di godimento a favore del sig.

, (nato a il) usufruttuario 1000/1000; ed ancora su di

esso grava anche un diritto di nuda proprietà 1000/10000 del sig.

(nato a il).

- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

Non ci sono servitù attive e passive sugli immobili pignorati, **riguardo le formalità ipotecarie sugli immobili pignorati si rimanda alla relazione notarile allegata.** (Cfr Alleg. M)

- *domande giudiziali e giudizi in corso;*

Non vi sono giudizi in corso per gli immobili pignorati;

- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

Non vi sono vincoli di nessuna natura e tipo sugli immobili pignorati.

- *sequestri penali ed amministrativi;*

Non vi sono sequestri penali ed amministrativi sugli immobili pignorati

- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Non ci sono diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici sugli immobili pignorati.

- *Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni livelli, riscatto, conversione del titolo di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

***Ricerche effettuate presso l'Ufficio Entrate e Tributi del Comune di SARNO***

***risulta che per gli immobili in via Provinciale Amendola 126/128:***

1) L'immobile, accatastato al F. 28, part. 1133, sub. 6, cat. C/6, rendita 16,68, usufruttuario sig. (nato a i l) al 100% e

considerato immobile a disposizione, presenta le seguenti pendenze:

<b>Anno di riferimento</b>	<b>IMU</b>	<b>TASI</b>	<b>TARSU/TARI</b>
<b>2012</b>	<b>21,30</b>		
<b>2013</b>	<b>21,30</b>	<b>5,60</b>	<b>134,48</b>
<b>2014</b>	<b>21,30</b>	<b>5,60</b>	<b>16,81</b>
<b>2015</b>	<b>21,30</b>	<b>5,60</b>	<b>18,45</b>
<b>2016</b>	<b>21,30</b>	<b>5,60</b>	<b>22,14</b>

2) L'immobile, accatastato al F. 28, part. 1133, sub. 19, cat. C/1, rendita 473,85, usufruttuario sig. (nato a i l) al 100% e

considerato immobile a disposizione, presenta il seguente quadro pendenze:

Anno riferimento	IMU	TASI	TARSU/TARI
2012	207,98	94,02	
2013	207,98	54,73	90,20
2014	207,98	54,73	21,26
2015	207,98	54,73	23,63
2016	207,98	54,73	28,09



3) L'immobile, accatastato al F. 28, part. 1133, sub. 20, cat. C/1, rendita 985,61,

usufruttuario sig. (nato a il) al 100%

concesso in data 22/09/2011 in comodato gratuito al figlio sig.

(nato a il), per la gestione di una attività commerciale

(tipologia bar e rivendita di tabacchi), presenta il seguente quadro pendenze:

Anno riferimento	IMU	TASI
2012	432,58	
2013	432,58	113,84
2014	432,58	113,84
2015	432,58	113,84
2016	432,58	113,84

4) L'immobile accatastato al F. 28, part. 1133, sub. 18, cat. C/1, rendita 928,74

usufruttuario sig.(nato a il) al 100%

concesso in data 22/09/2011 in comodato gratuito al figlio sig.

(nato a il), per la gestione di una attività commerciale

(tipologia bar e rivendita di tabacchi), presenta il seguente quadro pendenze:

Anno di riferimento	IMU	TASI
2012	407,62	
2013	407,62	107,27
2014	407,62	107,27
2015	407,62	107,27
2016	407,62	107,27



Gli immobili accatastati al sub 3) e 4) concessi dal sig. in

data 22/09/2011 in comodato gratuito al figlio sig. per la

gestione di una attività commerciale (tipologia bar e rivendita di tabacchi),

presentano il seguente quadro penendenze TARSU/TARI:

Anno di riferimento	TARSU/TARI
2012	1.686,36
2013	294,24
2014	1.465,74
2015	1.329,45
2016	1.662,74

5) L'immobile, accatastato al F. 28, part. 3805, sub. 2, cat. C/2, rendita 26,03 usufruttuario sig., (nato a il ) al 100% è

considerato immobile a disposizione, presenta il seguente quadro penendenze:

Anno di riferimento	IMU	TASI
2012	33,24	
2013	33,24	8,75
2014	33,24	8,75
2015	33,24	8,75
2016	33,24	8,75

**Totale complessivo da versare per gli immobili oggetto della realazione**

IMU	TASI	TARSU/TARI
5.513,60	1.160,76	6.887,61

- 2)** *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

Per gli immobili in Sarno alla via Provinciale Amendola 126/128 dove insistono

il LOTTO1, LOTTO 2, LOTTO 3, non ci sono vincoli o oneri di natura

condominiale ne vincoli di limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati in quanto **non è costituito condominio.**

**3)** *Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso, l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

- *L'importo annuo spese condominiali ordinarie di gestione e manutenzione:*

Per gli immobili in Sarno alla via Provinciale Amendola 126/128 oggetto della nostra relazione non ci sono importi annui delle spese ordinarie condominiali, ne spese deliberate in quanto **non è costituito un condominio**

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*

non ci sono spese deliberate e/o lavori straordinari in quanto **non è costituito un condominio**

- *Eventuali cause in corso attive o passive*

Non vi sono cause in corso

**-E-**

#### **Regolarità edilizia e urbanistica**

**1)** *Accerti, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso i comuni di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

A seguito di ricerche presso gli uffici del comune di Sarno (SA), è emerso che gli immobili pignorati, sono parte del fabbricato per civili abitazioni costruito nel

Comune di Sarno alla via Provinciale Amendola- **prima del 01.09.1967.**

Per i locali al piano terra, del suddetto fabbricato, oggetto della nostra relazione e precisamente le particelle al F. 28, part.1133 sub 18; part.1133 sub 19; part.1133 sub20 sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni comunali:

- **DICHIARAZIONE di AGIBILITA' del 20.05.2010;** (cfr. Allegato F<sub>1</sub>)
- **DIA prot.16189 del 21.09.2011;** (cfr. Allegato F<sub>2</sub>)
- **SCIA prot.n.0018428 del 08.11.2013;** (cfr. Allegato F<sub>3</sub>)

Da ricerche effettuate presso il comune di Sarno ho potuto constatare la legittimità urbanistica degli immobili pignorati.

**Tutti i beni, oggetto del presente pignoramento, presentano una regolarità edilizia e urbanistica ed una conformità alla costruzione concessa.**

*-Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.*

La destinazione d'uso degli immobili pignorati in via **provinciale Amendola 126/128:** è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

*-Accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.*

L'intero fabbricato in via Provinciale Amendola, **cui gli immobili pignorati ne**

fanno parte, è stato costruito prima del 1967. Gli estremi delle autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto della nostra relazione sono stati espressamente sopraelencati nella risposta alla domanda E1.

**2)** *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.*

Tutti gli immobili pignorati, in Sarno, di via provinciale Amendola n.126/128, sono stati costruiti prima del 01.09.1967. Successivamente per le modifiche e

le trasformazioni degli immobili pignorati sono state richieste delle

autorizzazioni, quali DIA, SCIA rilasciate dal comune di Sarno che risultano conformi a quanto riscontrato dalla scrivente nel sopralluogo del 15.03.2017

La scrivente ha confrontato le planimetrie dei grafici concesse e depositate al comune di Sarno, (cfr a lleg. E1), con le planimetrie dello stato dei luoghi (cfr Alleg. E1), e ha potuto constatare che non sono stati realizzati volumi abusivi.

**Di conseguenza per tutti gli immobili oggetto del pignoramento non ci sono illeciti da sanare.**

**3)** *Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Per gli immobili pignorati, non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche, per cui **non ci sono costi di sanatoria o costi per la demolizione di parti abusive.**

**4)** *Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno*

risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.

Gli immobili oggetto della nostra relazione non sono terreni né fabbricati rurali.

**-F-**

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

- 1)** Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n.63, convertito in legge 3 agosto 2013 n.9; verifichi se l'immobile ne è dotato e in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero di relazionarsi con il G.E con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione non necessitano della Attestazione di Prestazione Energetica.

**-G-**

### **Formazione dei Lotti**

- 1)** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più Lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

I beni pignorati sono stati divisi in numero **3 LOTTI**:

#### **LOTTO 1 locale adibito a -BAR - SALA GIOCHI - PIZZERIA -**

identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al Foglio 28 part.1133 sub 18;19;20 alla Via Provinciale Amendola- n.126/128 al piano T.

#### **LOTTO 2 locale adibito a -RIMESSA -**

identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al Foglio 28 part.1133 sub 6 alla Via Provinciale Amendola- al piano T.

#### **LOTTO 3 locale adibito ad DEPOSITO -**

identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al Foglio 28 part.3805 sub 2 alla  
Via Provinciale Amendola- n.128 al piano T.

**2)** *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in quest o caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.*

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono stati pignorati per intero.

*Proceda, in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dagli art. 720, 722,727,e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati stimati per intero. Secondo la divisione in lotti di cui al punto 1G.

**-H-**

#### **Valore del bene e costi**

**1)** *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi della legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1, relative a:*

*diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*

*eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi, come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiari, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione procedurale;*

*considerando lo stato di conservazione dell'immobile*

*oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e perfettamente commerciabile.*



### **Determinazione del VALORE dei BENI PIGNORATI.**

La determinazione del probabile valore di mercato degli immobili in questione verrà effettuato con la "stima sintetica" e "analitica" con la comparazione dei due valori ottenuti.

#### **Stima SINTETICA-**



#### **LOTTO 1 locale adibito a -BAR - SALA GIOCHI - PIZZERIA -**

*identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al Foglio 28 part.1133 sub 18;19;20 alla Via Provinciale Amendola- n.126/128 al piano T.*

Il valore di un immobile può essere definito come "il valore di mercato, e cioè il più probabile prezzo a cui potrà verificarsi lo scambio denaro-bene offerto attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato per beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima". Tra i vari metodi di stima che la disciplina estimativa propone per la determinazione del valore degli immobili, si ritiene che rilevante importanza abbia il "metodo sintetico" essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi. Gli elementi di riscontro che sono stati utilizzati sono le pubblicazioni di agenzie immobiliari, in Sarno, quali "IDEA casa", "immobiliare.it" in cui si sono potuti riscontrare degli immobili in



vendita, similari al nostro almeno per le caratteristiche, e/o per zona. (Cfr. Alleg. I)

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni, con i balconi che vengono considerati in ragione di ¼.

Quindi la SUPERFICIE COMMERCIALE del **LOTTO 1**, come sopra definita e stata calcolata in base al seguente prospetto:

**Superficie Lorda rilevata per la part.1133 sub 18 è pari a: 62,00mq**

**Superficie Lorda rilevata per la part.1133 sub 19 è pari a: 34,00mq**

**Superficie Lorda rilevata per la part.1133 sub 20 è pari a: 67mq**

**Totale Superficie Lorda è pari a:** (cfr. Alleg.-E)

**62,00mq+34,00mq+67,00mq= 163,00mq**

**le caratteristiche di localizzazione urbana** (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio, gli immobili sono ubicati nel comune di Sarno, in via provinciale Amendola, in posizione non centralissima, ma molto trafficata quindi buona per una attività commerciale);

**le caratteristiche posizionali** (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, e dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all'ordinarietà);

**le caratteristiche tecnologiche** (età dell'edificio ricordando che il fabbricato in questione è stato costruito più di 50 anni fa (il prezzo al mq si abbatte dal 10% al 15%))

**le caratteristiche produttive** (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione)

ed ancora analizzando:

**fattori intrinseci** (la superficie, l'estetica, l'esistenza di spazi condominiali, le rifiniture interne e lo stato di conservazione, grandezza dei vani in funzione all'uso, i servizi, etc.);

**fattori estrinseci** (la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade principali, ai servizi al centro cittadino, l'efficienza dei servizi che servono la zona, il ceto sociale prevalente che caratterizza il quartiere) del nostro immobile.

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita considerando anche le quotazioni e rendimenti riferiti a aprile 2017, tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra elencate relative all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo dell'appartamento è pari a:

PREZZO MEDIO	€/mq	<b>1.300,00</b>
--------------	------	-----------------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato del locale adibito a BAR-SALA GIOCHI-PIZZERIA è:

VALORE VENALE DI MERCATO	Euro	<b>163,00mq x 1300,00 € = 211.900,00€</b>
--------------------------	------	-------------------------------------------

### **Stima ANALITICA LOTTO 1**

- a) *esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del lotto*, sono quelli già esposti per la Stima SINTETICA.
- b) *determinazione del Reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno*. Esso è presunto essendo l'immobile non in locazione. Quindi a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del canone di locazione praticato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto che l'affitto è di € 1200,00.

c) Desunto anche dal seguente calcolo:

$$\text{€ } 5,5^{(\text{euro/mq praticato in zona})} \times 163,00 \text{ mq} = \text{€ } 896,50.$$

Considerando che l'attività commerciale è costituita da tre attività commerciali: bar, sala giochi e pizzeria possiamo aumentare il valore locativo fino a **1200,00 euro mensili**.

quindi:

$$R = \text{€ } 1200,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 14.400,00 \text{ (fitto lordo annuo)}$$

d) *determinazione delle Spese medie annue.*

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso commerciale sono circa:

- spese condominiali a carico del locatore	2 %
- lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.)	4 %
- sfitto e insolvibilità	2 %
- imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)	24 %
- spese di gestione	2 %

spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il **34 %**

$$S = R \times 0,34 = \text{€ } 14.400,00 \times 0,34 = \text{€ } 4.896,00$$

e) *determinazione del Beneficio fondiario (  $B_f$  ) da capitalizzare;* il

$B_f$  si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$B_f = R - S = \text{€ } 14.400,00 - \text{€ } 4.896,00 = \text{€ } 9.504,00$$

a) *scelta del saggio di capitalizzazione (  $r_m$  ) e risoluzione della relativa*

*formula.* Il Valore capitale (  $V$  ) è dato da  $V = B_f / r_m$  . Dalla formula si

47

evidenza che capitalizzando il beneficio fondiario  $B_f$ , cioè dividendolo per  $r_m$ , è possibile conoscere il valore del capitale  $V$  capace di generarlo.

Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione  $r_m$ . Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al **4,5%**. Determinato in base a:

b) *eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato* . Una volta determinato il valore  $V$  dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, per riportare il valore alle sue reali condizioni, occorre effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle caratteristiche positive (segno negativo) o negative (segno positivo) concernenti 4 gruppi:

- I. *Caratteristica di Localizzazione urbana* (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, **parking**) ... **+0,30%**
- II. *Caratteristiche posizionali* (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, e dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all'ordinarietà).. **+0,30%**
- III. *Caratteristiche tecnologiche* (età dell'edificio, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, idoneità della struttura alle esigenze statiche) .... **-0,30%**
- IV. *Caratteristiche produttive* (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione) -

0,30 %...

Quindi il saggio  $r$  da utilizzare sarà dato:

$$r = r_m + \Delta r_I + \Delta r_{II} + \Delta r_{III} + \Delta r_{IV}$$

$$r = 4,5\% + 0,30\% + 0,30\% - 0,30\% - 0,30\% = 4,5\%$$

f) Quindi:

$$V = B_f / r_m = \text{€ } 9.504,00 / 0,054 = \text{€ } 211.200,00$$

A questo valore non aggiungiamo altro in quanto non è presente alcuna superficie non residenziale corte e/o altro.

Quindi secondo la Stima ANALITICA del locale bar-sala giochi-pizzeria è:

VALORE STIMA ANALITICA	€	€ 211.200,00 <i>(valore analitico)</i>
------------------------	---	----------------------------------------

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime:

$$(V_a + V_s) / 2 = (\text{€ } 211.200,00 + \text{€ } 211.900,00) / 2 = \text{€ } 211.550,00$$

Quindi il valore venale di mercato del **LOTTO 1** è:

<b>LOTTO 1</b> – locali adibiti a bar-sala giochi-pizzeria siti in Sarno-alla via Provinciale Amendola,126/128, piano T N.C.E.U- Fl. 28 - p.lla 1133- sub. 18- p.lla 1133- sub. 19- p.lla 1133- sub. 20-	
VALORE VENALE DI MERCATO	€ 211.550,00

Determinazione

del VALORE

**LOTTO 2**

**Stima SINTETICA-**

**LOTTO 2** **Locale adibito ad –RIMESSA-**, identificato al N.C.E.U del Comune di

Sarno al F.28 part. 1133 sub 6 sito, alla Via Provinciale Amendola- n.126 al piano

T(cfr.Alleg.E<sub>2</sub>);

Le considerazioni sulle caratteristiche di *localizzazione urbana*, *posizionali*, *tecnologiche e produttive* ed ancora le analisi dei *fattori intrinseci ed estrinseci* svolte per il LOTTO 1 possono ritenersi equivalenti per il LOTTO 2 in quanto, è parte dello stesso fabbricato dove insiste il LOTTO1. Per gli elementi di riscontro presi come riferimento rimandiamo all'allegato I (Cfr.Alleg. I<sub>4</sub>)

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e di metà dei muri perimetrali interni.

Quindi la SUPERFICIE COMMERCIALE del LOTTO 2, come sopra definita e stata calcolata in base al seguente prospetto:

*Sup. non residenziale* **Lorda rilevata** è pari a circa **23,86mq**

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, la scrivente ritiene che il valore medio unitario congruo dell'autorimessa è pari a:

PREZZO MEDIO	€/mq	<b>650,00</b>
--------------	------	---------------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato del locale rimessa è:

VALORE VENALE DI MERCATO	€uro	<b>23.86 mq x 650,00 € = 15.509,00€</b>
--------------------------	------	-----------------------------------------

**Stima ANALITICA LOTTO 2**

g) *esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato.* Sono quelli già esposti per la Stima dei lotti precedenti almeno per le *caratteristiche posizionali*

h) *determinazione del Reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno.* Esso sarà presunto essendo l'immobile non in locazione. Quindi a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del canone di locazione medio praticato per le autorimesse nel comune di Sarno nella zona dove insiste il nostro immobile, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo un affitto è pari a: **70,00** euro mensili. Quindi:

$$R = € 70,00 \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{€ 840,00} \text{ (fitto lordo annuo)}$$

i) *determinazione delle Spese medie annue.*

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso rimessa sono circa:

- spese condominiali a carico del locatore	2 %
- lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.)	2 %
- sfitto e insolubilità	2 %
- imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)	12 %
- spese di gestione	2 %
spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il	<b>20 %</b>

$$S = R \times 0,20 = € 840,00 \times 0,20 = \mathbf{€ 168,00}$$

j) *determinazione del Beneficio fondiario ( $B_f$ ) da capitalizzare;* il  $B_f$  si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il

proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$B_f = R - S = € 840,00 - € 168,00 = € 672,00$$

- c) scelta del saggio di capitalizzazione ( $r_m$ ) e risoluzione della relativa formula. Il Valore capitale ( $V$ ) è dato da  $V = B_f / r_m$ . Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario  $B_f$ , cioè dividendolo per  $r_m$ , è possibile conoscere il valore del capitale  $V$  capace di generarlo. Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione  $r_m$ . Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al 4.1 %.

$$V = B_f / r_m = € 672,60 / 0.041 = € 16.404,87$$

Quindi il probabile valore di mercato dell'immobile, capace di assicurare quel determinato fitto sarà pari a € 16.404,87

VALORE STIMA ANALITICA	€	€ 16.405,00
------------------------	---	-------------

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime:

$$(V_a + V_s) / 2 = (€ 16.405,00 + € 15.509,00) / 2 = € 15.957,00$$

Quindi il valore venale di mercato del **LOTTO2** è:

<b>LOTTO 2- Locale adibito a RIMESSA con wc esterno sito in Sarno -via Provinciale Amendola,126 piano T N.C.E.U- Fl. 28 - p.lla 1133- sub. 6 cat C/6 cl.1 mq.17 sup cat.22mq</b>	<b>VALORE VENALE DI MERCATO Euro</b>	<b>15.957,00</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	------------------

\*\*\*\*\*

**Determinazione del VALORE LOTTO 3**

**Stima SINTETICA-**

- **LOTTO 3 Locale adibito ad –DEPOSITO-**, id entificato a l N.C.E.U d el

Comune di Castel san Giorgio al F.28 part. 3805 sub 2 si to, alla Via Provinciale Amendola-  
n.126 al piano T, (cfr.Alleg.E3).

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni, con i balconi che vengono considerati in ragione di ¼.

Quindi la SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile, come sopra definita e stata calcolata in base al seguente prospetto:

*Superficie Lorda rilevata è pari a circa **36,00 mq***

L'analisi delle caratteristiche di localizzazione urbana, posizionali, tecnologiche e produttive ed ancora fattori intrinseci ed estrinseci relativi all'immobile in questione, sono simili al LOTTO 2.

All'ingresso del LOTTO 3 si giunge sempre attraversando la corte comune, per poi giungere la corte privata che porta all'accesso del lotto in questione. Rispetto al lotto 2 sopra descritto presenta il grado di rifinitura leggermente migliore.(cfr.Alleg.B3 foto 1-6). La scrivente ha ritenuto che il valore medio unitario congruo del deposito costituente il LOTTO 3, tenuto conto dell'indagine di mercato esperita, è pari a:

PREZZO MEDIO	€/mq	<b>800,00</b>
--------------	------	---------------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato dell'autorimessa è:

VALORE VENALE DI MERCATO	€uro	<b>36,00mq x 800,00 € = 28.800,00€</b>
--------------------------	------	----------------------------------------

### **Stima ANALITICA LOTTO 3**

k) *determinazione del Reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno . Esso sarà presunto essendo l'immobile non in locazione.* Quindi a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto del canone di locazione medio praticato per i depositi nel comune di Sarno (cfr Alleg. I) nella zona dove insiste il nostro immobile , la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo un affitto è pari a: **100,00** euro mensili.

l)  $R = € 100,00 \times 12 \text{ mesi} = € 1200,00$  (fitto lordo annuo)

m) *determinazione delle Spese medie annue.*

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di locali ad uso deposito sono circa:

- spese condominiali a carico del locatore 4 %
- lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.) 4 %
- sfitto e insolvibilità 2 %
- imposizioni fiscali (IRPEF, ICI) 12 %
- spese di gestione 2 %

spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il **24 %**

$S = R \times 0,24 = € 1200 \times 0,24 = € 288,00$

n) *determinazione del Beneficio fondiario ( $B_f$ ) da capitalizzare;*

il  $B_f$  si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve sostenere. Quindi:

$$B_f = R - S = € 1200,00 - € 288,00 = € 912,00$$

o) *scelta del saggio di capitalizzazione ( $r_m$ ) e risoluzione della relativa*

*formula.* Il Valore capitale ( $V$ ) è dato da  $V = B_f / r_m$ . Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario  $B_f$ , cioè dividendolo per  $r_m$ , è possibile conoscere il valore del capitale  $V$  capace di generarlo.

Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione  $r_m$ . Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al 4.1 %. (Saggio utilizzato per magazzini, depositi garage da 3% al 4%) Quindi:

$$V = B_f / r_m = € 912,00 / 0,041 = € 22.243,90$$

Quindi il probabile valore di mercato dell'immobile capace di assicurare quel determinato fitto sarà: € 22.243,90

Quindi secondo la Stima ANALITICA del bene è:

VALORE STIMA ANALITICA	€	22.243,90 <i>(deposito)</i>
------------------------	---	-----------------------------

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime analitica e sintetica:

$$(V_a + V_s) / 2 = (\text{€ } 22.243,90 + 28.800,00\text{€})/2 = \text{€ } 25.521,95$$

Quindi il valore venale di mercato del **LOTTO 3** è:



<b>LOTTO 3- locale adibito</b> <b>DEPOSITO</b> sito in Sarno -via Provinciale Amendola <b>N.C.E.U- Fl. 28 - p.lla 3805- sub. 2</b> <b>cat C/2 cl. 3 cons. 24mq- sup.cat.</b> <b>36,00mq</b>	
<b>VALORE VENALE DI MERCATO Euro</b>	<b>25.521,95</b>



\*\*\*\*\*

*Opportune decurtazioni sul prezzo di stima degli immobili pignorati:*

Gli immobili oggetto del pignoramento e precisamente quelli identificati come LOTTO 1, bar- sala slot-pizzeria; LOTTO 2, locale adibito a rimessa; LOTTO 3, locale adibito a deposito **sono tutti gravati dal diritto reale di nuda proprietà e/o di usufrutto.**

Per calcolare il valore di vendita di un immobile con usufrutto e/o nuda proprietà, bisogna conoscere il **valore della piena proprietà**, che si calcola moltiplicando la rendita catastale dell'immobile per il coefficiente moltiplicatore relativo alla categoria dell'immobile in esame e relativo anche al tasso di interesse legale che è stabilito annualmente dal ministero dell'economia e della finanza e che ad oggi (2017) è pari a **0,10%**. Successivamente il valore ottenuto, va moltiplicato per un valore percentuale, scelto in una tabella, che tiene conto anche dell'età dell'usufruttuario e del nudo proprietario. Vedi tabella allegata (cfr. Alleg.Q)

- **calcolo del valore finale del LOTTO 1**



Gli immobili costituenti il LOTTO1 e precisamente le particelle 1133 sub 18; particella 1133 sub 19 e la particella 1133 sub 20 sono tutte gravate del diritto di nuda proprietà e/o di usufrutto.



Per calcolare il **valore finale del LOTTO 1** analizziamo il valore dell' usufrutto e della nuda proprietà sulle singole particelle che lo compongono:

**Per la particella 1133 sub18** (calcolo del valore di nuda proprietà considerando che il sig. anni compiuti):

$$€ 928,74 \text{ (rendita catastale)} \times 750 \text{ (coeff. moltiplicatore)} = € 696.555 \text{ (valore piena proprietà)}$$

$$€ 696.555 \text{ (valore piena proprietà)} \times 25\% \text{ (valore \% nuda proprietà)} = \mathbf{174.138,75 \text{ (nuda proprietà)}}$$

Per la particella 1133 sub18 (calcolo del valore di nuda proprietà considerando che sig.ra ha compiuti):

$$€ 696.555 \text{ (valore piena proprietà)} \times 25\% \text{ (valore \% nuda proprietà)} = \mathbf{174.138,75 \text{ (nuda proprietà)}}$$

Il valore finale della particella **1133 sub 18** si ottiene sottraendo al valore di mercato del LOTTO1 il valore sia della nuda proprietà e quindi si ha:

$$211.550,00 \text{ (valore di mercato)} - 174.138,75 \text{ (nuda proprietà)} =$$

**37.411,25 € valore finale della particella 1133 sub18**

\*\*\*\*\*

Per la particella **1133 sub19** (calcolo del valore di usufrutto considerando che il sig ha):

$$€ 473,85 \text{ (rendita catastale)} \times 250 \text{ (coeff. moltiplicatore)} = € 118.462,50 \text{ (valore piena proprietà.)}$$

$$€ 118.462,50 \text{ (valore piena proprietà)} \times 25\% \text{ (valore \% usufrutto)} = \mathbf{29.615,60 \text{ (valore usufrutto)}}$$



Per la particella **1133 sub19** (calcolo del valore di nuda proprietà considerando che il

sig

$$€ 473,85 \text{ (rendita catastale)} \times 850 \text{ (coeff. moltiplicatore)} = € 402.772,5 \text{ (valore piena proprietà.)}$$

$$€ 402.772,5 \text{ (valore piena proprietà)} \times 15\% \text{ (valore \% nuda proprietà)} = \underline{\underline{€ 60.415,6}} \text{ (valore nuda proprietà)}$$

Il valore finale della particella **1133 sub 19** si ottiene sottraendo al valore di mercato del LOTTO1 il valore sia dell'usufrutto che della nuda proprietà e quindi si ha:

$$211.550,00 \text{ (valore di mercato)} - (€ 29.615,60 \text{ (usufrutto 1133 sub 19)} - € 60.415,60 \text{ nuda proprietà}) =$$

**121.518,80 valore finale della particella 1133 sub19**

Per la particella **1133 sub20** (calcolo del valore dell'usufrutto considerando che il sig ha compiuti):

$$€ 985,61 \text{ (rendita catastale)} \times 250 \text{ (coeff. moltiplicatore)} = € 246.402,5 \text{ (valore piena proprietà.)}$$

$$€ 246.402,5 \text{ (valore piena proprietà)} \times 25\% \text{ (valore \% usufrutto)} = \underline{\underline{€ 61.600,62}} \text{ (usufrutto)}$$

Per la particella **1133 sub20** (calcolo del valore di nuda proprietà considerando che il sig ha compiuti):

$$€ 985,61 \text{ (rendita catastale)} \times 850 \text{ (coeff. moltiplicatore)} = € 837.768,5 \text{ (valore piena proprietà.)}$$

$$€ 837.768,5 \text{ (valore piena proprietà)} \times 15\% \text{ (valore \% nuda proprietà)} = \underline{\underline{€ 125.665,27}} \text{ (nuda proprietà)}$$

Il valore finale della particella 1133 sub 20 si ottiene sottraendo al valore di mercato del LOTTO1 il valore sia dell'usufrutto che della nuda proprietà e quindi si ha:

$$211.550,00 \text{ (valore di mercato)} - (€ 61.100,60 \text{ (usufrutto 1133 sub 20)} - € 125.665,20 \text{ nuda proprietà}) =$$

**24.784,20€ valore finale della particella 1133 sub20**

**Sommando il valore finale delle tre parcellle che compongono il Lotto 1**

**otteniamo il valore finale del lotto in questione.**

$$37.411,25 \text{ (finale part.1133 sub18)} + 121.518,80\text{€ (finale part.1133 sub19)} + 24.784,20\text{€ (finale part.1133 sub20)} =$$

**183.714,05€ valore finale del LOTTO 1**

\*\*\*\*\*

- **calcolo del valore finale del LOTTO 2 part. 1133 sub 6**

*(calcolo del valore di usufrutto considerando che il sig. ha i):*

$$\text{€ } 16,68 \text{ (rendita catastale)} \times 250 \text{ (coeff. moltiplicatore)} = \text{€ } 4.170 \text{ (valore piena propriet\`a)}$$

$$\text{€ } 4.170 \text{ (valore piena propriet\`a)} \times 25\% \text{ (valore\%usufrutto)} = \underline{\underline{1.042.50}} \text{ (valore usufrutto)}$$

*(calcolo del valore di nuda propriet\`a considerando che il sig. ha :*

$$\text{€ } 16,88 \text{ (rendita catastale)} \times 850 \text{ (coeff. moltiplicatore)} = \text{€ } 14.348,00 \text{ (valore piena propriet\`a.)}$$

$$14.348,00 \text{ (valore piena propriet\`a)} \times 15\% \text{ (valore\%nudaproprieta)} = \underline{\underline{2.152.20}} \text{ (valore nuda propriet\`a)}$$

se dal valore di mercato del LOTTO 2 pari a euro € **15.957,00** sottraiamo il valore dell'usufrutto euro **1.042.50** ed ancora il valore della nuda propriet\`a pari a euro **2152.20**, il valore finale del LOTTO 2 sar\`a :

$$\text{€ } 15.957,00 \text{ (valore mercato lotto2)} - (\text{€ } 1.042.50 \text{ (val.usufrutto)}) + \text{€ } 2.152.20 \text{ (val. nuda propriet\`a)} =$$

**12.762,30 € valore finale del bene identificato come LOTTO 2**

- **calcolo del valore finale del LOTTO 3 part. 1133 sub 6**

*(calcolo del valore di usufrutto considerando che il sig. ha ):*

$$\text{€ } 26,03 \text{ (rendita catastale)} \times 250 \text{ (coeff. moltiplicatore)} = \text{€ } 6.507,50 \text{ (valore piena propriet\`a)}$$

$$\text{€ } 6.507,50 \text{ (valore piena propriet\`a)} \times 25\% \text{ (valore\%usufrutto)} = \underline{\underline{1.626,87}} \text{ (valore usufrutto)}$$

*(calcolo del valore di nuda propriet\`a considerando che il sig. ha):*

€ 26,03 (rendita catastale) x 750 (coeff. moltiplicatore) = € 19.522,50 (valore piena proprietà.)

€ 19.522,50 (valore piena proprietà) x 25% (valore%nuda proprietà) = 4.880,62 (valore nuda proprietà)

se dal valore di mercato del LOTTO 3 pari a euro € 25.521,95 sottraiamo il valore dell'usufrutto pari a euro 1.626.87 ed ancora il valore della nuda proprietà pari a euro 4.880,62, il valore finale del LOTTO 3 sarà :

€ 25.521,95 (val. lotto3) - (€1.626.87 (usufrutto) + € 4.880,62 (val. nuda proprietà) ) =

**19.014,46 € valore finale del bene identificato come LOTTO 3**

\*\*\*\*\*

**2)** *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandole singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio.*

**Non ci sono costruzioni o parti di costruzioni abusive riguardo tutti gli**

**immobili pignorati, di conseguenza a non ci sono spese da sostenere per la**

**demolizione né per le eventuali relative sanzioni da sostenere.**

E' stata effettuata la demolizione della costruzione identificata con la particella

2805 sub 3 oggi soppressa e resta solo l'area di sedime su cui insisteva il

fabbricato. Il fabbricato è stato demolito con SCIA inoltrata al comune di a

nome di nato a il e presentata il 22.01.2014

con prot. n. 1074.

*3.) Qualora gli immobili siano stati pignorati pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss cpc in caso si dovrebbe procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Tutti gli immobili pignorati sono stati pignorati per intero.

*Alleggi alla relazione:*

- a) *Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese)*
- b) *La planimetria dello stato dei luoghi o l'intera documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso a costruire, della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già in possesso del debitore e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.*
- c) *Apposito CD contenente la perizia in formato digitale sia integrale che con i dati oscurati (omissis) dati del debitore, confinanti, etc. ai fini della privacy)*

\*\*\*\*\*

#### **4. Conclusioni con riepilogo dei dati essenziali.**

##### **Descrizione sommaria dei beni pignorati: LOTTO 1**

Il LOTTO1 , oggetto della relazione, è parte di un fabbricato più ampio sito in Sarno alla via Provinciale Amendola, 126/128, costituito da due piani fuori terra avente strutture verticali in muratura di tufo e i solai in parte a volte in muratura, e in parte solai piani in calcestruzzo misto a laterizio.

Il LOTTO1 è costituito dalle tre particelle identificate al N.C.E.U al foglio 28 particelle 1133 sub 18 sub 19 e sub20.

**-Locale commerciale adibito a -BAR** è identificato al N.C.E.U al foglio 28 particella 1133 sub18 categoria C/1. Esso è allocato al piano terra di detto fabbricato, con accesso dalla via provinciale Amendola. (cfr. Alleg. B foto 01-10).  
presenta una forma regolare molto allungata ed composto da una zona ingresso,

dove è posizionata la cassa, e da una zona più interna dove è allocato il banco del bar. Esso è dotato di pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono intonacate, la porta di ingresso è l'unica apertura del locale che garantisce il ricambio di aria.

Lo stato in cui versano le rifiniture interne del Bar- (*particella 1133 sub 18*) quali pavimenti, pitturazione, infissi esterni, sono discrete; così come lo stato di manutenzione degli impianti idrico ed elettrico. (*cf. Alleg.B1 foto-bar- 01-10*).

L'altezza netta interna è pari a circa 4,00. Il locale ha una superficie netta di circa 52,00mq. Superficie Lorda rilevata è pari a circa **67,00mq**

Contigua al bar vi è la sala slot o sala giochi, ottenuta mediante l'abbattimento di un tramezzo che ha permesso di collegare il bar con questa nuova sala definita sala-giochi. L'abbattimento del tramezzo ha permesso il collegamento della *particella 1133 sub 18*, con la *particella 1133 sub 19*, che catastalmente si presentano separate (*cf. Alleg. D<sub>1</sub>eD<sub>2</sub> fotoB<sub>2</sub> 01-08*). L'abbattimento del tramezzo è stato realizzato grazie ai lavori di ristrutturazione eseguiti con una SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Lavori del 08.11.2013 prot. n.0018428.

**-Locale commerciale adibito a -SALA GIOCHI** è identificato al N.C.E.U al foglio 28 *particella 1133 sub19* categoria C/1 confina a nord *particella 1133 sub 18*; ad est con *Via provinciale Amendola*; a sud *particella 501 sub1*; a ovest con *particella 1133 sub 20*.

Il locale commerciale, è posto al piano terra del già citato fabbricato sito Sarno alla via Provinciale Amendola. L'accesso all'immobile in questione avviene attraversando il bar ad esso contiguo. Il locale adibito a -Sala Giochi presenta una

forma trapezoidale ed composto da un unico vano, è dotato di pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono intonacate, ed è presente anche una piccola apertura, nella sala, che garantisce il minimo ricambio d'aria. Lo stato in cui versano le rifiniture interne della Sala Giochi- (*particella 1133 sub 19*) come pavimenti, pitturazione, infissi sono discrete. L'altezza netta interna è pari di ml. 4,00.

Il locale commerciale, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a di circa 25,00mq.

*Superficie Lorda rilevata è pari a circa 34,00mq*

*Alleg.B, foto-sala giochi- 01-08).*

**Possiamo dire che per l'immobile sopra descritto precisamente la particella 1133 sub 19 esiste la relativa scheda catastale (cfr. Alleg.D 2) ma non è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017.**

**La superficie interna della SALA GIOCHI-particella 1133 sub19**

**Locale commerciale ad uso -PIZZERIA** è il terzo locale commerciale costituente il LOTTO 1, è posto sempre al piano terra del già citato fabbricato sito Sarno alla via Provinciale Amendola. L'accesso all'immobile in questione avviene attraversando il bar e la sala giochi ma si potrebbe accedere allo stesso mediante un ingresso sul retro, raggiungibile da un vicioletto che fiancheggia il fabbricato. Questo vicioletto ci conduce prima ad una corte comune per passare poi ad una corte privata dalla quale si può accedere al locale commerciale adibito a pizzeria.

Il locale adibito a Pizzeria è identificato al N.C.E.U al foglio 28 particella 1133 sub 20 categoria C/1 e confina a nord con cortile comune ; ad est con

*particella 1133 sub 19, a sud con particella 1311; ad ovest con corte privata e particella 1133 sub 6.*

Il locale commerciale, oggetto del nostro pignoramento, presenta una forma irregolare ed composto da una zona dove è allocato il forno, una piccola cucina ed un bagno con relativo antibagno. Esso è dotato di pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono intonacate, presenta un'ampia apertura nella sala dove è posizionato il forno; la cucina presenta il rivestimento sulle pareti ed una grande finestra alta che garantisce il ricambio d'aria. Il bagno e l'antibagno sono stati realizzati ex novo. Lo stato in cui versano le rifiniture interne della pizzeria- (*particella 1133 sub 20*) quali pavimenti, rivestimenti, bussole, infissi esterni, sono del tipo commerciale come si può constatare dalle foto allegate alla presente relazione (*cf. Alleg. B<sub>1</sub> foto- 01-18*). Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico. L'altezza netta interna è pari di ml. 4,00. Il locale commerciale, presenta una superficie interna al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a: **52,00mq**  
*Superficie Lorda rilevata è pari a circa 67.00mq.*

Anche il locale pizzeria mediante l'apertura di vani interni, è comunicante con la sala giochi e con il bar precisamente l'apertura di due vani ha permesso il collegamento della *particella 1133 sub 20, con la particella 1133 sub 19, e la particella 1133 sub 18,* che invece, catastalmente si presenta separata. (*cf. Alleg. D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub> D<sub>3</sub>*). Inoltre nel sopralluogo del il 15.03.2017 è stato riscontrato un wc con relativo antibagno autorizzato con la SCIA del 08.11.2013 prot. n.0018428 che non è riportato nella planimetria catastale attuale della particella

1133 sub20.(cfr.Alleg.D<sub>3</sub>).

**Possiamo dire che per l'immobile sopra descritto precisamente la particella**

**1133 sub 20 esiste la relativa scheda catastale (cfr. Alleg.D<sub>3</sub>) ma non è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017.**

**-Dati catastali –LOTTO 1**

**Il LOTTO1 è costituito da tre locali commerciali identificati al N.C.E.U al foglio 28 particelle 1133 sub 18-19-20**

**-Locale commerciale adibito a BAR- foglio 28 particella 1133 sub 18**

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola n.126 piano T.

<b>Foglio</b>	<b>part.</b>	<b>sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup Catast:</b>	<b>Rendita</b>
28	1133	18	C/1;	10	49 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	€ 928,74

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>1</sub>)

-nuda proprietà- 1/3.

-nuda proprietà- 500/1000.

-nuda proprietà- 1/3.

**Possiamo affermare che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento del**

**31.01.2014 corrispondono ai dati catastali attuali.**

\*\*\*\*\*

**-Locale commerciale adibito a SALA GIOCHI- foglio 28 particella 1133 sub 19**

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola n.128 piano T.

**Foglio part. sub Categ. Classe Consistenza Sup Catast: Rendita**

28 1133 19 C/1 10 25 m<sup>2</sup> 34 m<sup>2</sup> € 473,85

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>2</sub>)

-Usufrutto- 1000/1000.

-nuda proprietà- 1000/1000.

**Possiamo affermare che i dati catastali ri portati nell'atto di pignoramento del**

**31.01.2014 corrispondono ai dati catastali attuali.**

**-Locale commerciale adibito a PIZZERIA-**

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno,

Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Provinciale Amendolan.128 piano T.

**Foglio part. sub Categ. Classe Consistenza Sup Catast: Rendita**

28 1133 20 C/1 10 52 m<sup>2</sup> 67 m<sup>2</sup> € 985,61

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>3</sub>)

-Usufrutto- 1000/1000.

-nuda proprietà- 1000/1000.

**Possiamo affermare che i dati catastali ri portati nell'atto di pignoramento del**

**31.01.2014 corrispondono ai dati catastali attuali.**

Tutti i dati attuali degli immobili fin qui elencati derivano per effetto di Divisione del 31.03.2009

n. 11244.1/2009 in atti dal 31.03.2009 prot. N. SA0157313 DIVISIONE.

\*\*\*\*\*

**I confinanti- LOTTO 1**

**R.1f) -I CONFINANTI-**

**CONFINANTI locale adibito a BAR**

**part.1133 sub 18**

sito i n Sarno, al la Vi a

Provinciale Amendola,126 al piano T **confina a:**

- *NORD – particella 1133 sub 4 -*
- *EST –con via provinciale Amendola*
- *SUD – particella 1133 sub9 (cassa scale del fabbricato) e 1133 sub19 -*
- *OVEST- corte e part. 1133 sub20*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONFINANTI Locale adibito a SALA GIOCHI part.1133 sub 19** sito in Sarno, alla

Via Provinciale Amendola,126 al piano T **confina a:**

- *NORD - part.1133 sub 18 -*
- *EST – con particella 1133 sub9 (cassa scale del fabbricato)*
- *SUD – part.515 sub 1 -*
- *OVEST- part.1133 sub 20-*

\*\*\*\*\*

**CONFINANTI - Locale adibito a PIZ ZERIA part.1133 sub 20** sito in Sarno, al la Via

Provinciale Amendola,126 al piano T **confina a:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- *NORD – corte*
- *EST – particella 1133 sub19*
- *SUD –con part.1311*
- *OVEST- particella 1133 sub 6 e corte*

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno,  
Sezione Terreni, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola

**Foglio part. sub Qualità Classe Sup Catast: Redd. Dom. Redd. Agra.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

architetto CARMELA ESPOSITO  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

28 1311 - sem.irriguo 2 11are24 ca € 33,67 € 14,22

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>6</sub>)

nato a il proprietà



• **Difformità catastali -LOTTO 1-**

Abbiamo detto che il LOTTO 1 della presente relazione è composto da tre locali commerciali identificati al N.C.E.U del comune di Sarno al foglio 28 particella 1133 sub 18 sub 19 sub20. Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente il 15.03.2017 sono state riscontrate **alcune difformità catastali.**

Per gli immobili pignorati, il bar, (*part. 1133 sub18*) la sala giochi, (*part. 1133 sub19*) e la pizzeria (*part. 1133 sub20*) le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati, (*cfr. Alleg.D<sub>1</sub> ;D<sub>2</sub> ;D<sub>3</sub>*) sono separate tra loro, **in realtà i tre locali commerciali, nel sopralluogo del 15.03.2017, si presentano unificati tra loro grazie all'apertura di alcuni vani e**

**l'abbattimento di una parete divisoria.** Questi lavori di ristrutturazione sono stati realizzati con SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Lavori del 08.11.2013 prot. n.0018428. L'abbattimento del tramezzo ha permesso il collegamento della *particella 1133 sub 18, con la particella 1133 sub 19,* l'apertura di due vani interni nel locale pizzeria, ha permesso la comunicazione dello stesso con la sala giochi e con il bar precisamente l'apertura di due vani ha permesso il collegamento della *particella 1133 sub 20, con la particella 1133 sub 19, e la particella 1133 sub 18.* Inoltre nel sopralluogo del il 15.03.2017 nel locale pizzeria, è stato riscontrato un wc con relativo antibagno, autorizzato con

la SCIA del 08.11.2013 prot. n.0018428, che non è riportato nella planimetria catastale attuale della particella 1133 sub 20.(cfr.Alleg.D<sub>3</sub>).

**Possiamo dire che per gli immobili sopra descritti precisamente la particella 1133 sub 18, la particella 1133 sub 19, la particella 1133 sub 20, esiste la relativa scheda catastale (cfr.Alleg.D<sub>1</sub>; D<sub>2</sub>; D<sub>3</sub>) ma non è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017.**

\*\*\*\*\*

• **Stato di possesso del bene: -LOTTO 1**

**LOTTO 1** – locali commerciali adibiti a Bar, Sala-Giochi, e Pizzeria -  
identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al F. 28, part.1133 sub 18 part.1133 sub 19;  
part.1133 sub 20 alla Via provinciale Amendola- n.126/128 al piano T.

Il sig. occupa il locale bar in qualità di nudo proprietario della particella 1133 sub18 insieme alla sorella

Inoltre il sig. occupa senz a titolo la rimanente porzione del LOTTO 1 –Locale Sala Giochi part .1133 sub 19 e Pizzeria part.1133 sub 20

Il sig. omissis, occupa, i locali Bar- Sala Giochi-Pizzeria da prima dell'atto di pignoramento che è del 31.01.2014.

\*\*\*\*\*

• **Descrizione sommaria dei beni pignorati: LOTTO 2**

**Locale commerciale ad uso –RIMESSA** -sito in Sarno, Provinciale Amendola al piano Terra foglio 28 part.1133 sub 6.

Il locale commerciale, è posto sempre al piano terra del già citato fabbricato sito Sarno alla via Provinciale Amendola. L'accesso all'immobile in questione avviene o attraversando il bar, la sala giochi e la pizzeria; ma si potrebbe accedere anche dal retro percorrendo un vicioletto che fiancheggia il fabbricato. Da questo vicioletto si giunge prima ad una corte comune successivamente alla corte privata e quindi all'ingresso del locale adibito a rimessa. Il locale ad uso rimessa è identificato al N.C.E.U al foglio 28 particella 1133 sub6 categoria C/6 e confina a nord con corte privata a est con particella 1133 sub 20 ; a sud con particella 1311 e ad ovest con particella 3802 sub2.

Il locale, oggetto del nostro pignoramento, presenta una forma alquanto irregolare. All'interno di detto locale è stato ricavato un wc con ingresso solo dall'esterno composto di antibagno e bagno; la restante parte di tale locale è adibita a rimessa. (cfr. Alleg. B2 foto 01-08). Esso è dotato di pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono intonacate, presenta una piccola apertura che garantisce insieme alla grande porta di ingresso in ferro il ricambio d'aria.

L'altezza netta interna è circa di ml. 3,10. Il locale ha una superficie netta di circa 17,00mq. Le rifiniture del locale sopra descritto sono molto scadenti come si può constatare dalle foto allegate alla presente relazione (cfr. Alleg. B2 foto 01-08).

**La superficie commerciale della locale adibito a rimessa- part. 1133 sub6** al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a: **17,00mq**

*Superficie Lorda rilevata è pari a circa 22,00mq*

- **Dati catastali- LOTTO 2**

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno,  
Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola n.126 piano T.

Foglio	part.	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast:	Rendita
28	1133	6	C/6	1	17 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	€ 16,68

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>4</sub>)

-Usufrutto- 1000/1000.

-nuda proprietà- 1000/1000.

**Possiamo affermare che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento del  
31.01.2014 corrispondono ai dati catastali attuali.**

### **I confinanti- LOTTO 2**

**CONFINANTI - Locale adibito a -RIMESSA- part.1133 sub 6** sito in Sarno, al la Via

Provinciale Amendola,126 al piano T **confina a:**

- *NORD – corte*
- *EST – particella 1133 sub20 (locale pizzeria)*
- *SUD – con part.1311*
- *OVEST- particella 3805 sub2 (locale deposito)*

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno,  
Sezione Terreni, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola

Foglio	part.	sub	Qualità	Classe	Sup Catast:	Redd. Dom.	Redd. Agra.
28	1311	-	sem.irriguo	2	11are24 ca	€ 33,67	€ 14,22

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>6</sub>)

proprietà

### **Difformità catastali LOTTO 2**

**LOTTO 2-** (foglio 28 part. 1133 sub 6-Locale adibito a Rimessa -T-)

Per il locale al piano Terra adibito a rimessa, precisamente la particella pignorata n.1133 sub 6, esiste la relativa scheda catastale. (cfr.Alleg.D<sub>2</sub>). Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente il 15.03.2017 non è stata riscontrata alcuna difformità planimetrica, rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'ufficio del Territorio di Salerno (Cfr. Alleg.D<sub>2</sub>).

**Di conseguenza a per l'immobile sopra citato esiste la relativa scheda catastale (cfr.Alleg.D<sub>2</sub>) ed è conforme a quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017 (cfr. Alleg. E<sub>2</sub>).**

### **Stato di possesso del bene**

**LOTTO 2 -Locale adibito a Rimessa** identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al foglio 28 part. 1133 sub 6 alla Via provinciale Amendola- n.126/128 al piano T.

**L'immobile è occupato, dal sig. in qualità di usufruttuario 1000/1000, e dal Sig. , figlio, che detiene la nuda proprietà 1000/1000 entrambi debitori esecutati.**

### **Descrizione sommaria dei beni pignorati: LOTTO 3**

**Locale commerciale ad uso –DEPOSITO** -sito in Sarno, Provinciale Amendola n.126 al piano Terra foglio 28 part.3802 sub2.

Il locale adibito a deposito, è allocato sempre al piano terra del già citato fabbricato sito Sarno alla via Provinciale Amendola. n. 126/128. L'accesso all'immobile in questione avviene o attraversando i locali bar, sala giochi e

pizzeria per poi, uscire fuori alla corte privata, e quindi accedere al locale in questione; oppure si potrebbe accedere allo stesso dal retro, percorrendo un vicolo che fiancheggia il fabbricato, attraversando prima la corte comune, giungere successivamente alla corte privata e quindi all'ingresso del locale adibito a deposito.

Il locale, oggetto del nostro pignoramento, presenta una forma regolare esso e quasi un quadrato perfetto. (cfr. Alleg. E<sub>3</sub>). E' dotato di pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono intonacate, presenta un'ampia apertura di ingresso ed una grande finestra che garantiscono il riciclo d'aria. L'altezza netta interna è pari di ml. 3,10. Il locale ha una superficie netta di circa 24,00mq. Le rifiniture del locale sono del tipo commerciale appena sufficienti come si può constatare dalle foto allegate alla presente relazione (cfr. Alleg. B<sub>3</sub> foto- 01-06).

**La superficie interna commerciale del locale DEPOSITO-particella 3805 sub2**

al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi pari a: ***Snr = 24,00mq***

***Superficie Lorda rilevata è pari a circa 36.00mq***

**Dati catastali-**

**LOTTO 3-Locale adibito a DEPOSITO-**

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola n.126 piano T.

<b>Foglio</b>	<b>part.</b>	<b>sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup Catast:</b>	<b>Rendita</b>
28	3805	2	C/2	3	24 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	€ 26,03

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>5</sub>)

-Usufrutto- 1000/1000.

-nuda proprietà- 1000/1000.

Tutti i dati attuali dell'immobile sopra elencato deriva dalla Variazione del 03.06.2010

n. 21492.1/2010 in atti dal 03.06.2010 prot. N. SA0274327 VARIAZIONE per MODIFICA di IDENTIFICATIVO.

**Possiamo affermare che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento del 31.01.2014 corrispondono ai dati catastali attuali.**

**I confinanti- LOTTO 3**

CONFINANTI - Locale adibito a –DEPOSITO- part.3805 sub 2 sito in Sarno, alla Via

Provinciale Amendola,126 al piano T **confina a:**

- *NORD- corte*
- *EST- con part.1133 sub 6*
- *SUD - con part.1311*
- *OVEST – area di sedime stessa ditta*

L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione Terreni, Comune di Sarno, via Provinciale Amendola

**Foglio part. sub Qualità Classe Sup Catast: Redd. Dom. Redd. Agra.**

28 1311 - sem.irriguo 2 11are24 ca € 33,67 € 14,22

intestati a: (Cfr. Allegato C<sub>6</sub>)

proprietà

**Difformità catastali**

**LOTTO 3** (foglio 28 part. 3805 sub2 – deposito –T-)

Per il locale adibito ad deposito precisamente la particella pignorata n.3805 sub2, esiste la relativa scheda catastale. (cfr.Alleg.D3).

La pianta del deposito è stata confrontata con la planimetria redatta dalla scrivente(cfr.Alleg.E3) ed anche con la planimetria catastale dell'immobile acquisita presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati (cfr. Alleg.D3) e **non è stata**

**riscontrata alcuna difformità.** Di conseguenza per l'immobile sopra citato

esiste la relativa scheda catastale (cfr.Alleg.D3) ed è conforme a quanto

riscontrato nel sopralluogo effettuato il 15.03.2017 (cfr. Alleg. E3).

### **Stato di possesso del bene –LOTTO 3**

#### **LOTTO 3 – Locale adibito a Deposito –**

identificato al N.C.E.U del Comune di Sarno al foglio28 part. 3805 sub2 alla Via provinciale Amendola- n.126/128 al piano T.

**è occupato dal sig. in qualità di usufruttuario**

**1000/1000, e dal sig. che detiene la nuda proprietà**

**1000/1000, entrambi debitori eseguiti.**

**L'immobile, oggetto del pignoramento, è occupato dai debitori eseguiti**

**sopra elencati da prima dell'atto di pignoramento che è del 31.01.2014.**

\*\*\*\*\*

### **Legittimità urbanistica e situazione amministrativa:**

*Per gli immobili in Sarno alla via Provinciale Amendola 126/128:*

**LOTTO 1** –Locale adibito a BAR-SALA GIOCHI-PIZZERIA part. 1133 sub 18-19-20,

**LOTTO 2** – Locale adibito ad “RIMESSA” Foglio 28 part. 1133 sub6

**LOTTO 3 – Locale adibito ad “DEPOSITO” Foglio 28 part. 3805 sub2**

A seguito di ricerche presso gli uffici del comune di Sarno (SA), è emerso che gli immobili pignorati, sono parte del fabbricato per civili abitazioni costruito nel Comune di Sarno alla via Provinciale Amendola- **prima del 01.09.1967.**

Per i locali al piano terra, del suddetto fabbricato, oggetto della nostra relazione e precisamente le particelle al F.28, part.1133 sub 18; part.1133 sub 19; part.1133 sub20 sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni comunali:

- **DICHIARAZIONE di AGIBILITA' del 20.05.2010;** (cfr. Allegato F<sub>1</sub>)
- **DIA prot.16189 del 21.09.2011;** (cfr. Allegato F<sub>2</sub>)
- **SCIA prot.n.0018428 del 08.11.2013;** (cfr. Allegato F<sub>3</sub>)

Da ricerche effettuate presso il comune di Sarno ho potuto constatare la conformità dei singoli immobili pignorati con i grafici approvati al comune. Ho potuto constatare la legittimità urbanistica degli immobili pignorati.

**Tutti i beni, oggetto del presente pignoramento, presentano una regolarità edilizia e urbanistica ed una conformità alla costruzione concessa.**

La destinazione d'uso dell'intero fabbricato in via Provinciale Amendola è di civile abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo. Per gli immobili pignorati c'è conformità con quella censita in catasto.

La scrivente ha confrontato le planimetrie dei grafici concessi e depositate al comune di Sarno (cfr. Alleg. E' <sub>1</sub>), con le planimetrie dello stato dei luoghi e ha potuto constatare che non sono state realizzati volumi abusivi. **Di conseguenza a**

**per tutti gli immobili oggetto del pignoramento non ci sono illeciti da sanare e di conseguenza non ci sono costi di sanatoria o costi per la demolizione di parti abusive.**

\*\*\*\*\*

**Valore assegnato ai beni pignorati**

Tutti i beni pignorati sono stati valutati confrontando due valori di stima: STIMA SINTETICA e STIMA ANALITICA e facendo una media tra i due valori. Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni analizzati ampiamente nella domanda -H- di questa relazione si è giunti a ritenere congruo un prezzo medio pari a:

**LOTTO 1 – Locale adibito a BAR-SALA GIOCHI-PIZZERIA**

*identificato al N.C.E.U del Comune di Sar no al F. 28, part.1133 sub 18, part.1133 sub 19, part.1133 sub 20, alla Via Provinciale Amendola- n.126/128 al piano T.*

***Il prezzo base di vendita del LOTTO 1, è pari a circa € 211.550,00***

***dico (Euro duecentoundicimilacinquecentocinquanta/00).***

**LOTTO 2 – Locale adibito ad uso “RIMESSA”**

*identificato al N.C.E.U del di Sarno al F. 28, part.1133 sub 6, alla Via Provinciale Amendola- n.126/128 al piano T.*

***Il prezzo base di vendita del LOTTO 2, è pari a circa 15.957,00***

***dico (Euro quindicimilanovecentocinquantesette/00).***

**LOTTO 3 – Locale adibito ad uso “DEPOSITO”**

*identificato al N.C.E.U del di Sarno al F. 28, part.3805 sub 2, alla Via Provinciale*

Amendola- n.126/128 al piano T.

**Il prezzo base di vendita del LOTTO 2, è pari a circa € 25.521,95  
dico (Euro venticinquemilacinquecentoventuno/95).**



\*\*\*\*\*

**Valore finale dei beni pignorati**

**Valore finale dei beni pignorati decurtati del valore di nuda proprietà e  
dell'usufrutto:**

LOTTO 1 valore finale del bene € **183.714,05**

LOTTO 2 valore finale del bene € **12.762,30**

LOTTO 3 valore finale del bene € **19.014,46**

\*\*\*\*\*

**Attestato di Certificazione Energetica:**

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento non necessitano dell'Attestato di  
Prestazione Energetica.



**Trascrizioni ed iscrizioni risultanti dai registri immobiliari:**

Per le Trascrizioni ed Iscrizione in ordine cronologico anteriori al ventennio si  
rimanda alla Certificazione Ipotecaria allegata alla presente relazione. (cfr. Alleg.  
M). **Inoltre la scrivente ha effettuato una ispezione ipotecaria degli immobili,  
nel periodo scoperto dalla relazione notarile, e precisamente dal 04.06.2014  
al 26.04.2017, ed è risultata un' altra formalità pregiudizievole riguardo gli  
immobili oggetto del nostro pignoramento.**



**TRASCRIZIONE del 20.12.2016 reg. part. 38081 Reg. Generale 49208**

**Pubblico Ufficiale Tribunale Nocera Inferiore Ufficio UNEP rep. 5768 del**

**12. 12. 2016. Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili** (cfr Alleg. L). La

nuova Trascrizione riguarda i seguenti immobili:

Foglio 28 part. 1133 sub 6 (*rimessa*); Foglio 28 part. 1133 sub 19 (*Sala Giochi*);

Foglio 28 part. 1133 sub 20 (*Pizzeria*).

\*\*\*\*\*

**Altre informazioni per l'acquirente:**

Non c'è un importo annuo delle spese ordinarie condominiali, ne spese deliberate in quanto **non è costituito un condominio.**

***Ricerche effettuate presso l'Ufficio En trate e Tributi del Comune di SARNO***

***risulta che per gli immobili, oggetto della nostra relazione, in via Provinciale amendola126/128:***

1) L'immobile, accatastato al F. 28, part. 1133, sub. 6, cat. C/6, rendita 16,68, usufruttuario sig. (nato a il ) al 100% e

considerato immobile a disposizione, presenta le seguenti pendenze:

<b>Anno di riferimento</b>	<b>IMU</b>	<b>TASI</b>	<b>TARSU/TARI</b>
<b>2012</b>	<b>21,30</b>		
<b>2013</b>	<b>21,30</b>	<b>5,60</b>	<b>134,48</b>
<b>2014</b>	<b>21,30</b>	<b>5,60</b>	<b>16,81</b>
<b>2015</b>	<b>21,30</b>	<b>5,60</b>	<b>18,45</b>
<b>2016</b>	<b>21,30</b>	<b>5,60</b>	<b>22,14</b>

2) L'immobile, accatastato al F. 28, part. 1133, sub. 19, cat. C/1, rendita 473,85, usufruttuario sig. (nato a il ) al 100% e

considerato immobile a disposizione, presenta il seguente quadro penendenze:

Anno di riferimento	IMU	TASI	TARSU/TARI
2012	207,98	94,02	
2013	207,98	54,73	90,20
2014	207,98	54,73	21,26
2015	207,98	54,73	23,63
2016	207,98	54,73	28,09

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3) L'immobile, accatastato al F. 28, part. 1133, sub. 20, cat. C/1, rendita 985,61, usufruttuario sig. (nato a il ) al 100%

concesso in data 22/09/2011 in comodato gratuito al figlio sig.

(nato a il), per la gestione di una attività commerciale

(tipologia bar e rivendita di tabacchi), presenta il seguente quadro penendenze:

Anno di riferimento	IMU	TASI
2012	432,58	
2013	432,58	113,84
2014	432,58	113,84
2015	432,58	113,84
2016	432,58	113,84

4) L'immobile accatastato al F. 28, part. 1133, sub. 18, cat. C/1, rendita 928,74

usufruttuario sig. (nato a ) al 100%

concesso in data 22/09/2011 in comodato gratuito al figlio sig.

(nato a il , per la gestione di una attività commerciale

(tipologia bar e rivendita di tabacchi), presenta il seguente quadro penendenze:

Anno di riferimento	IMU	TASI
2012	407,62	
2013	407,62	107,27
2014	407,62	107,27
2015	407,62	107,27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2016                                      407,62                                      107,27

Gli immobili accatastati al sub 3) e 4) concessi dal sig. in data 22/09/2011 in comodato gratuito al figlio sig. per la gestione di una attività commerciale (tipologia bar e rivendita di tabacchi), presentano il seguente quadro penendenze TARSU/TARI:



Anno di riferimento	TARSU/TARI
2012	1.686,36
2013	294,24
2014	1.465,74
2015	1.329,45
2016	1.662,74

5) L'immobile, accatastato al F. 28, part. 3805, sub. 2, cat. C/2, rendita 26,03

usufruttuario sig. , (nato a il ) al 100% è

considerato immobile a disposizione, presenta il seguente quadro penendenze:

Anno di riferimento	IMU	TASI
2012	33,24	
2013	33,24	8,75
2014	33,24	8,75
2015	33,24	8,75
2016	33,24	8,75

**Totale complessivo da versare per gli immobili sopra elencati:**

IMU	TASI	TARSU/TARI
5.513,60	1.160,76	6.887,61

\*\*\*\*\*

Si allegano direttamente alla presente relazione gli allegati elencati nell'INDICE compreso la documentazione fotografica. Inoltre si allega alla presente relazione, altro supporto informatico, nel quale è stata omessa l'indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità nonché eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle



procedure di vendita in corso (in conformità alla prescrizione del Garante per la Protezione dei dati personali pubblicata sulla G.U del 25 febbraio 2008). Infine si allega attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n.82 pagine intere fino a questo punto e di pagine n.183 considerando anche gli allegati, fino alla fine, escludendo la parcella professionale e le spese, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sarno, 11.06.2017

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
(arch. Carmela Esposito)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it