



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ELABORATO PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA: N. R.G.E. 394/14
G. E.: Dott. Alessandro BRANCACCIO
UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DI VENDITA: 31.03.2015

CREDITORE PROCEDENTE: BNL – BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A
c/o Avv. Giuseppe TREZZA – Lungomare Trieste n. 84 | 84122 Salerno (SA)

DEBITORE: Omissis

Salerno, li 09.02.2015

L'esperto
Dott. Ing. Roberto S. MAZZEI





PREMESSA	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
2. RISPOSTA AI QUESITI	8
2.1 Quesito 1- 3 – ANALISI DOCUMENTAZIONE PREVISTA DALL'ART. 567 COD. PROC. CIV	8
2.2 Quesito 4 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE	8
2.2.1 Analisi Documentazione Catastale	8
2.2.2 Analisi Documentazione Ipotecaria	10
2.2.3 Descrizione dei Beni Pignorati	15
2.2.3.1 Descrizione Immobile 1 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.IIa 135, sub. 11	15
2.2.3.2 Descrizione Immobile 2 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 19	17
2.2.3.3 Descrizione Immobile 3 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 22	19
2.2.3.4 Descrizione Immobile 4 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 25	20
2.2.3.5 Descrizione Immobile 5 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 7	21
2.3 Quesito 5 – PROVENIENZA DEI BENI	22
2.3.1 Provenienza Immobile 1 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.IIa 135, sub. 11	22
2.3.2 Provenienza Immobile 2 - N.C.E.U. di SALERNO al FG 12, p.IIa 12, sub. 19	22
2.3.3 Provenienza Immobile 3 e 4 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, subb. 22 e 25	22
2.3.4 Provenienza Immobile 5 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 7	22
2.4 Quesito 6 – DIVISIBILITÀ DEI BENI	22
2.5 Quesito 7 – STATO DI POSSESSO	23
2.6 Quesito 8 – DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE	23
2.6.1 Valori medi	23
2.6.2 Canone locazione Immobile 1 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.IIa 135, sub. 11	24
2.6.3 Canone locazione Immobile 2 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 19	24
2.6.4 Canone locazione Immobile 3 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 22	24
2.6.5 Canone locazione Immobile 4 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 25	24
2.6.6 Canone locazione Immobile 5 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 7	24
2.7 Quesito 9 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	24
2.8 QUESITO 10 – FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE, A CARICO DELL'ACQUIRENTE	24
2.9 Quesito 11 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE, NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE	25
2.9.1 Formalità Immobile 1 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.IIa 135, sub. 11	25
2.9.2 Formalità Immobile 2 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 19	25
2.9.3 Formalità Immobile 3 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 22	26
2.9.4 Formalità Immobile 4 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 25	26
2.9.5 Formalità Immobile 5 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 7	26
2.10 Quesito 12 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE ED IPOTECARIA	26
2.11 Quesito 13 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	26
2.11.1 Destinazione Urbanistica	26
2.11.2 Titoli edilizi	28
2.11.3 Verifica regolarità edilizia ed urbanistica Immobile 1 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.IIa 135, sub. 11	28
2.11.4 Verifica regolarità edilizia ed urbanistica immobile 2, 3, 4 e 5 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 19, 22, 25, 7	29
2.11.4.1 Immobile 2 - N.C.E.U. Fg. 12, P.IIa 12, Sub. 19	30
2.11.4.2 Immobile 3 - N.C.E.U. Fg. 12, P.IIa 12, Sub. 22	31
2.11.4.3 Immobile 4 - N.C.E.U. Fg. 12, P.IIa 12, Sub. 25	31
2.11.4.4 Immobile 5 - N.C.E.U. Fg. 12, P.IIa 12, Sub. 7	32
2.12 Quesito 14 – STIMA	33
2.12.1 Criterio di stima diretto	33
2.12.2 Criterio di Calcolo Superficie Commerciale	34
2.12.2.1 Calcolo superficie commerciale Immobile 1 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.IIa 135, sub. 11	36
2.12.2.2 Calcolo superficie commerciale Immobile 2 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 19	36
2.12.2.3 Calcolo superficie commerciale Immobile 3 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 22	37
2.12.2.4 Calcolo superficie commerciale Immobile 4 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 25	37
2.12.2.5 Calcolo superficie commerciale Immobile 5 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 7	37
2.12.3 - Determinazione del prezzo di vendita	38
2.12.3.1 Valore Immobile 1 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.IIa 135, sub. 11	38
2.12.3.2 Valore Immobile 2 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 19	39
2.12.3.3 Valore Immobile 3 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 22	39
2.12.3.4 Valore Immobile 4 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 25	39
2.12.3.5 Valore Immobile 5 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 7	40
2.13 QUESITO 15 – SPESE OCCORRENTI PER LA RIMOZIONE, IL TRASPORTO E LA DISMISSIONE DEI BENI MOBILI O DEI MATERIALI DI RISULTA	40
2.14 Quesito 16 – QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO	40
LOTTO 1	41
LOTTO 2	42
LOTTO 3	43
LOTTO 4	44
LOTTO 5	45
2.15 - Quesito 17 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	46
CONCLUSIONI	47





TRIBUNALE DI SALERNO
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.Reg. 394/2013

Ill.mo G.E. dott. A. BRANCACCIO

PREMESSA

Lo scrivente Ing. Roberto Saverio MAZZEI, C.F. MZZ RRT 76R06H 703F, con studio in Salerno alla Via Giovanni Lanzalone n. 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5523 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, in data 11.11.2014 veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro BRANCACCIO, nel procedimento esecutivo N.R.G.E. 394/14, iniziato ad istanza della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe TREZZA, contro IL Sig. **Omissis**.

Nell'udienza del 19.11.2014, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva quindi mandato (Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti di seguito formulati, e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
4. per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;





7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramento, trascrizioni di sequestri conservativi, ect.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;





15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;
16. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun immobile, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e , il valore del bene da porre a base d'asta;
17. estraiga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. RISPOSTA AI QUESITI
3. CONCLUSIONI
4. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando, nel seguito, le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
19.11.2014	Accettazione incarico e giuramento di rito
24.11.2014	Ritiro copia fascicolo
01.12.2014	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio - Servizi catastali
05.12.2014	Invio convocazioni alle parti per accesso ai luoghi
11.12.2014	Accesso c/o S.U.E. del Comune di Salerno
18.12.2014	Primo Accesso ai luoghi in SALERNO - Via degli Etruschi
22.12.2014	Accesso c/o Ufficio Anagrafe - Stato Civile Comune di SALERNO - Istanze
15.01.2015	Secondo Accesso ai luoghi in SALERNO - Via Rufoli
20.01.2015	Accesso c/o S.U.E. del Comune di SALERNO - Ritiro Copie Documentazione Edilizia
27.01.2015	Accesso c/o S.U.E. del Comune di SALERNO - Ritiro CDU
03.02.2015	Presentazione istanza al G.E. - Autorizzazione Rettifiche Catastali
03.02.2015	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare
05.02.2015	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio - Servizi catastali - Rettifiche catastali
06.02.2015	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio - Servizi catastali

Nell'udienza del 19 Novembre 2014, il sottoscritto, previo giuramento di rito, accettava l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva N.R.G.E. 394/14. Esaminata la documentazione agli atti, il sottoscritto procedeva con la convocazione delle parti a mezzo PEC e/o raccomandata con ricevuta di ritorno (Cfr. Allegato B - Convocazioni Accesso ai Luoghi), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 18 Dicembre 2014 presso gli immobili oggetto della procedura ubicati nel Comune di Salerno alla Via degli Etruschi ed alla Via Rufoli.

In data 1 Dicembre 2014, lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Salerno - Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure planimetriche ed estratti di mappa (Cfr. Allegato D - Documentazione Catastale).

In data 11 Dicembre 2014, lo scrivente eseguiva accertamenti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di SALERNO, protocollando istanza di accesso agli atti, richiedendo C.D.U., nonché attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono e del certificato di agibilità relativamente agli immobili oggetto della presente (Cfr. Allegato G - Istanza SUE).

In data 18 Dicembre 2014, previa convocazione inviata alle parti a mezzo PEC e lettera raccomandata A/R (Cfr. Allegato B - Convocazioni Accesso ai Luoghi), lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi completando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica relativamente ai cespiti pignorati ubicati alla Via degli Etruschi in Località Matierno e rinviando il prosieguo delle operazioni a data da concordarsi tra le parti (Cfr. Allegato C - Verbale Accesso ai Luoghi).

In data 22 Dicembre 2014, lo scrivente effettuava accesso presso il settore Servizi Demografici del Comune SALERNO presentando istanza di richiesta del certificato di matrimonio con estratto per riassunto dell'esecutato Sig.ra Omissis (Cfr. Allegato J - Documentazione Stato Civile).

In data 15 Gennaio 2015, lo scrivente, previo accordi telefonici con il soggetto esecutato, eseguiva ulteriore accesso ai luoghi completando definitivamente le operazioni di rilevazione metrica e fotografica (Cfr. Allegato C - Verbale Accesso ai Luoghi).

In data 20 Gennaio 2015, lo scrivente eseguiva accesso presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di SALERNO - Archivio Storico estraendo copia dei titoli abilitativi (Cfr. Allegato H - Documentazione Edilizia ed Urbanistica) relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.





In data 27 Gennaio 2015, lo scrivente eseguiva accesso presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di SALERNO – Ufficio Urbanistica ritirando Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla particelle di terreno su cui insistono i beni da staggire (Cfr. Allegato H – Documentazione Edilizia ed Urbanistica).

In data 03 Febbraio 2015, lo scrivente presentava istanza al G. E. per procedere con le rettifiche catastali ritenute necessarie (Cfr. Allegato F – Istanza al G. E.) per una corretta descrizione ed identificazione dei beni.

In data 3 Febbraio 2014, lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Salerno – Ufficio Pubblicità immobiliare, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (Cfr. Allegato D – Documentazione Ipotecaria).

In data 5 Febbraio 2015, a seguito di provvedimento emesso da G.E., (Cfr. Allegato F – Istanza al G. E.), lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Salerno – Ufficio Territorio – protocollando n. 2 DoCFA, prot. n° SA0038823 e prot. n° SA0038827 per Giusta rappresentazione grafica (Cfr. Allegato D – Documentazione Catastale).

In data 6 Febbraio 2015 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Salerno – Ufficio Territorio – verificando l'esito delle variazioni catastali richieste ed estraendo visure e planimetrie catastali aggiornate (Cfr. Allegato D – Documentazione Catastale).





2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1 Quesito 1- 3 – ANALISI DOCUMENTAZIONE PREVISTA DALL'ART. 567 COD. PROC. CIV

La documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed estratta in copia presso la Cancelleria della III Sez. Civile del Tribunale di Salerno – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, risulta idonea e completa.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti:

• Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto a ruolo l'11.07.2014 a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO** P.IVA n. 09339391006 con sede legale e direzione generale in Roma alla Via Vittorio Veneto n° 119, elettivamente domiciliata in Salerno alla via Lungomare Trieste n° 84, nello studio dell' Avv. Giuseppe TREZZA, contro **Omissis**, C.F. OMISSIS, nato a il e residente in

- Notifica dell'Ufficiale Giudiziario del 17.01.2014;
- Nota di iscrizione a ruolo, procedimento N.R.G.E. 394/2014 del 09.07.2014;
- Istanza di Vendita depositata in data 10.11.2014;
- Documentazione Ipotecaria – Relazione notarile a firma del notaio Sabina APONTE depositata in data 11.11.2014;
- Nota di Trascrizione del Pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, R. G. n. 26326, R. P. n. 21931, presentazione n. 83 del 31.07.2014;
- Atto di avviso ai creditori iscritti (Art. 498 c.p.c.) del 17.11.2014;
- Deposito intervento di EQUITALIA SUD S.P.A per un credito di euro 56.990,371 del 27.01.2015;
- Deposito intervento di EQUITALIA SUD S.P.A per un credito di euro 634.241,875 del 27.01.2015.

Verificata la completezza della documentazione prevista dall'ex art. 597 c.p.c. si procede con la risposta ai quesiti successivi.

2.2 Quesito 4 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE

Con atto di Pignoramento Immobiliare dell'11.07.2014, trascritto il 31.07.2014, R. G. n. 26326, R. P. n. 21931, venivano sottoposti a pignoramento i beni immobili, **per la quota di 1/1 di proprietà del Sig. OMISSIS, così come nel seguito individuati.**

1. Comune di Salerno (SA) – Laboratorio artigianale in Via Degli Etruschi n° 45 (già Vi a Francesco Spirito, 31), riportato al N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.lla 135, sub. 11, cat. C/3, classe 1, piano terra, metri quadri 129, r.c. Euro 752,84;
2. Comune di Salerno (SA) – Fraz. OGLIARA - Appartamento in Via Rufoli n° 19 (già civico 3), riportato al N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12, sub. 19, cat. A/2, classe 3, piano primo, vani 5, r.c. Euro 438,99;
3. Comune di Salerno (SA) – Fraz. OGLIARA - Deposito in Via Rufoli n° 22 (già civico 3), riportato al N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12, sub. 22, cat. C/2, classe 1, piano terzo, metri quadri 43, r.c. Euro 104,38;
4. Comune di Salerno (SA) – Fraz. OGLIARA - Deposito in Via Rufoli n° 19 (già civico 3), riportato al N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12, sub. 25, cat. C/2, classe 6, piano terra, metri quadri 38, r.c. Euro 202,14;
5. Comune di Salerno (SA) – Fraz. OGLIARA - Deposito in Via Rufoli n° 19 (già civico 3), riportato al N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12, sub. 7, cat. C/2, classe 1, piano terra, metri quadri 41, r.c. Euro 99,52.

2.2.1 Analisi Documentazione Catastale

Al fine di verificare la congruenza tra i dati catastali in atti ed i dati riportati nell'atto di pignoramento Immobiliare dell'11.07.2014 e nella relativa nota di trascrizione del 31.07.2014, R. G. n. 26326, R. P. n. 21931, lo scrivente ha effettuato accesso presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di SALERNO, estraendo aggiornate visure catastali per immobile e per soggetto, acquisendo le planimetrie catastali nonché gli estratti di mappa. I dati desunti dalla documentazione acquisita ed allegata alla presente relazione (Cfr. Allegato D – Documentazione Catastale), sono nel seguito riportati, al fine di avere un quadro sinottico dei dati con i quali gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti all'attualità.





Immobile 1. N.C.E.U. Foglio 10, Particella 135, sub. 11 - Comune di SALERNO (SA) - Visura storica del 17.12.2014 n. SA0427983 (Cfr. Allegato D – Documentazione Catastale)

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 20.12.2002								
N.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA	DATI DERIVANTI DA
1	10	135	11	C/3	1	129 mq	€ 752.84	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20.12.2002 n. 17544.1/2002 in atti dal 20.12.2012 (protocollo n. 457904) - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA DEGLI ETRUSCHI n. 45 piano: T;								
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 20.12.2001								
1	Omissis nato a _____ il _____							Proprietà
DATI DERIVANTI DA								
VARIAZIONE del 20/12/2001 n. 10937.1/2001 in atti dal 20/12/2001 (protocollo n. 488321) Registrazione: FUSIONE-ABITAZIONE-LABORATORIO								

L'immobile 1 deriva dalla soppressione del Fg. 10 p. lla 135, sub. 1 e 10, giusta variazione per fusione e cambio di destinazione d'uso da abitazione a laboratorio del 20.12.2001, prot. n. 488321, originati a loro volta dal classamento della originaria scheda U.T.E. prot. n. 2352 del 28.12.1983.

Immobile 2. N.C.E.U. Foglio 12, Particella 12, sub. 19 - Comune di SALERNO (SA) - Visura storica del 17.12.2014 n. SA0427949 (Cfr. Allegato D – Documentazione Catastale)

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 02.02.1996								
N.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA	DATI DERIVANTI DA
1	12	12	19	A/2	3	5 vani	438,99	VARIAZIONE del 02.02.1996 n. 125.1/1996 in atti dal 13.01.1998 FRAZIONAMENTO
Indirizzo: VIA Rufoli piano: 1;								
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 16.02.2007								
1	Omissis nato a _____ il _____							Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA								
VOLTURA D'UFFICIO del 08.11.2005 Voltura n. 39250.112005 in atti dal 13.12.2005 (protocollo n. SA0353281) Repertorio n.: 67129 Rogante: ANSALONE Sede: FISCIANO Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N. 39264/2005								

L'immobile 2 deriva dalla soppressione del Fg. 12 p.la 12, sub. 8, giusta variazione per frazionamento del 02.02.1996 prot. n. 125.1/1996 in atti dal 13.01.1998.

Immobile 3. N.C.E.U. Foglio 12, Particella 12, sub. 22 - Comune di SALERNO (SA) - Visura storica del 17.12.2014 n. SA0427980 (Cfr. Allegato D – Documentazione Catastale)

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 02.02.1996								
N.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA	DATI DERIVANTI DA
1	12	12	22	C/2	1	43 mq	104,38	VARIAZIONE del 02.02.1996 n. 125.1/1996 in atti dal 13.01.1998 FRAZIONAMENTO
Indirizzo: VIA Rufoli piano: 3;								
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 08.11.2005								
1	Omissis nato a _____ il _____							Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA								
VOLTURA D'UFFICIO del 08.11.2005 Voltura n. 39250.112005 in atti dal 13.12.2005 (protocollo n. SA0353281) Repertorio n.: 67129 Rogante: ANSALONE Sede: FISCIANO Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N. 39264/2005								

L'immobile 3 deriva dalla soppressione del Fg. 12, p.la 12, sub. 9, giusta variazione per frazionamento del 02.02.1996 prot. n. 126.1/1996 in atti dal 13.01.1998.

Immobile 4. N.C.E.U. Foglio 12, Particella 12, sub. 25 - Comune di SALERNO (SA) - Visura storica del 17.12.2014 n. SA0427982 (Cfr. Allegato D – Documentazione Catastale)

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 28.08.2006								
N.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA	DATI DERIVANTI DA
1	12	12	25	C/2	6	38 mq	202,14	VARIAZIONE del 28.08.2006 n. 23852.1/2006 in atti dal 28.08.2006 (protocollo n. SA0272887) ripr. consist. per err. acquisizione.
Indirizzo: VIA Rufoli piano: T;								
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 08.11.2005								
1	Omissis nato a _____ il _____							Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA								
VOLTURA D'UFFICIO del 08.11.2005 Voltura n. 39250.112005 in atti dal 13.12.2005 (protocollo n. SA0353281) Repertorio n.: 67129 Rogante: ANSALONE Sede: FISCIANO Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N. 39264/2005								

GIUDIZIARIE.it





L'immobile 4 deriva dalla soppressione del Fg. 12 p.IIa 12 sub. 5, giusta variazione per divisione del 09.05.2005 prot. n. SA0149722.

Immobile 5. N.C.E.U. Foglio 12, Particella 12, sub. 7 - Comune di SALERNO (SA) - Visura storica del 17.12.2014 n. SA0427946 (Cfr. Allegato D – Documentazione Catastale)

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 01.01.1994								DATI DERIVANTI DA		
N.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA			
1	12	12	7	C/2	1	41 mq	99,52	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01.01.1994 n. 100000.1/994 in atti dal 16.03.1994 RETTIFICA Z. censuaria Art.2 Legge del 24/3/93 N. 75		
Indirizzo: VIA Rufoli n. 3 piano: T;										
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 08.11.2005										
1	Omissis nato a			il						Proprietà per ¼
2	Omissis nata a			il						Proprietà per ¼
3	Omissis nata a			l						Proprietà per ¼
4	Omissis nato a			il						Proprietà per ¼
DATI DERIVANTI DA										
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18.12.1991 Voltura n. 4274.5/1992 in atti dal 03.11.2000 (protocollo n. 277839) Repertorio n.: 40486 Rogante: GENTILE M. Sede: EBOLI Registrazione: UR Sede: EBOLI n: 38 del 02.01.1992 DONAZIONE										

Da quanto esposto nei paragrafi precedenti, risulta verificata la piena convergenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con quanto riportato nella documentazione catastale estratta presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di SALERNO.

SI PRECISA CHE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE, RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE 5 RISULTA PIGNORATO L'INTERO IN LUOGO DEL REALE DIRITTO DI PROPRIETÀ PARI AD ¼.

Dall'analisi della documentazione catastali, ed in particolare dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto rilevato in fase di accesso ai luoghi lo scrivente riscontrava:

- Errata rappresentazione grafica degli immobili di cui ai precedenti punti 3 e 4; in particolare l'erronea rappresentazione grafica dell'immobile di cui al punto 4 ha comportato una diminuzione della consistenza reale.

A seguito di provvedimento emesso dal G. E., lo scrivente ha provveduto ad effettuare le necessarie rettifiche catastali al fine di dare una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, protocollando presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Salerno:

- DoCFA prot. n° SA0290485 del 05.02.2015 per GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA Foglio 12 – P.IIa 12 – Sub. 22;
- DoCFA prot. n° SA0290484 del 05.02.2015 per GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA Foglio 12 – P.IIa 12 – Sub. 25;

Dette variazioni hanno comportato l'aggiornamento della consistenza relativa all'immobile di cui al punto 4; si riportano nel seguito i dati catastali aggiornati:

Immobile 4. N.C.E.U. Foglio 12, Particella 12, sub. 7 - Comune di SALERNO (SA) – Ricevuta di avvenuta denuncia di Variazione del 06.02.2015 Protocollo n.: SA0038827 (Cfr. Allegato D – Documentazione Catastale)

IDENTIFICATIVO CATASTALE											
n.	Op.	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
1	V	12	12	25	VIA RUFOLI n. 13, 15, - p. T	3	C/2	6	43	50	228,74

2.2.2 Analisi Documentazione Ipotecaria

Lo scrivente ha estratto presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, aggiornate ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto riferite al ventennio ed oltre, antecedente la data di trascrizione del pignoramento (Cfr. Allegato E - Documentazione Ipotecaria).

Ispezione n. T169357 del 03/02/2015

OMISSIS - Luogo di nascita - Data di nascita - Codice fiscale OMISSIS.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/1984 - Registro Particolare 2546, Registro Generale 2943, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE;





2. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/1986 - Registro Particolare 24046, Registro Generale 28987, ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE;

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/1988 - Registro Particolare 2070, Registro Generale 20017, SOGGETTO DEBITORE;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3304 del 06/09/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. Annotazione n. 3828 del 17/10/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3848 del 18/10/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)



4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/1991 - Registro Particolare 24406, Registro Generale 30022, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO, Repertorio 40381 del 02/12/1991, ATTO TRA VIVI - COMPRASSENTITA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE;

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/1991 - Registro Particolare 26045, Registro Generale 31950, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO, Repertorio 40486 del 18/12/1991, ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DONATARIO;

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/1993 - Registro Particolare 26965, Registro Generale 33526, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO, Repertorio 44879 del 23/12/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRASSENTITA - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO VENDITORE;

7. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/1994 - Registro Particolare 1784, Registro Generale 15584, Pubblico ufficiale FILIPPO ANSALONE, Repertorio 687 del 06/06/1994, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3870 del 16/12/1994 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 631 del 19/05/2000 (VARIAZIONE DI TASSO DI INTERESSE)
3. Comunicazione n. 2520 del 03/06/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/09/2009. Cancellazione totale eseguita in data 04/06/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 85/1993)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/1995 - Registro Particolare 1524, Registro Generale 13670, Pubblico ufficiale FILIPPO ANSALONE, Repertorio 1767 del 16/05/1995 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE;

9. ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/1999 - Registro Particolare 4959, Registro Generale 26896, Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE SALERNO, Repertorio 626/99 del 17/04/1999 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE;

10. ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2001 - Registro Particolare 765, Registro Generale 4906, Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 1766 del 21/10/2000 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - SOGGETTO DEBITORE;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3098 del 30/07/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2001 - Registro Particolare 24072, Registro Generale 31502, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 2514/2001 del 16/10/2001 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in SALERNO (SA);

12. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2002 - Registro Particolare 4905, Registro Generale 33871, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO, Repertorio 71411 del 16/09/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE;

13. ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2003 - Registro Particolare 1761, Registro Generale 11078, Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A, Repertorio 828/14 del 08/06/2001 - IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS 26/02/1999 N. 46 E - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE;





14. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/12/2005 - Registro Particolare 39264, Registro Generale 60144, Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO, Repertorio 67129 del 08/11/2005 - ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE Immobili siti in SALERNO (SA);

15. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/12/2005 - Registro Particolare 39265, Registro Generale 60145, Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO, Repertorio 67130 del 08/11/2005 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Immobili siti in SALERNO (SA);

16. ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE ;

1. Annotazione n. 3508 del 18/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in SALERNO (SA).

Ispezione n. T176291 del 03/02/2015

Immobile: Comune di SALERNO (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 10 - Particella 135 - Subalterno 11

1. ISCRIZIONE del 19/09/2002 - Registro Particolare 4905, Registro Generale 33871, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO Repertorio 71411 del 16/09/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

2. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3508 del 18/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Ispezione n. T174744 del 03/02/2015

Immobile: Comune di SALERNO (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 12 - Particella 12 - Subalterno 19

1. TRASCRIZIONE del 07/12/2005 - Registro Particolare 39264, Registro Generale 60144, Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO, Repertorio 67129 del 08/11/2005 - ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

2. TRASCRIZIONE del 07/12/2005 - Registro Particolare 39265, Registro Generale 60145, Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO, Repertorio 67130 del 08/11/2005 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;

3. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3508 del 18/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.





Ispezione n. T176127 del 03/02/2015

Immobile: Comune di SALERNO (SA)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 12 - Particella 12 - Subalterno 22

1. TRASCRIZIONE del 07/12/2005 - Registro Particolare 39264, Registro Generale 60144, Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO, Repertorio 67129 del 08/11/2005 - ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
2. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3508 del 18/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Ispezione n. T175613 del 03/02/2015

Immobile: Comune di SALERNO (SA)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 12 - Particella 12 - Subalterno 25

1. TRASCRIZIONE del 07/12/2005 - Registro Particolare 39264, Registro Generale 60144, Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO, Repertorio 67129 del 08/11/2005 ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
2. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3508 del 18/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Ispezione n. T175241 del 03/02/2015

Immobile: Comune di SALERNO (SA)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 12 - Particella 12 - Subalterno 7

1. TRASCRIZIONE del 20/12/1991 - Registro Particolare 26045, Registro Generale 31950, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO, Repertorio 40486 del 18/12/1991 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
2. ISCRIZIONE del 13/09/1999 - Registro Particolare 4959, Registro Generale 26896, Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE SALERNO, Repertorio 626/99 del 17/04/1999 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. ISCRIZIONE del 24/02/2001 - Registro Particolare 765, Registro Generale 4906, Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 1766 del 21/10/2000 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3098 del 30/07/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 21/03/2003 - Registro Particolare 1761, Registro Generale 11078, Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A, Repertorio 828/14 del 08/06/2001 - IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N. 46 E;
5. TRASCRIZIONE del 07/12/2005 - Registro Particolare 39264, Registro Generale 60144, Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO, Repertorio 67129 del 08/11/2005 - ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE;





6. **ISCRIZIONE** del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3508 del 18/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. **TRASCRIZIONE** del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dalle risultanze della documentazione ipocatastale si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

1. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 31/07/2014 ai nn. 26326/21931 emesso dal Tribunale di SALERNO notificato il 09/07/2014 contro OMISSIS nato in il a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, **gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di tutti gli immobili di cui alla presente.**
2. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 10/11/2001 ai nn. 31502/24072 emesso dal Tribunale di SALERNO e notificato il 16/10/2001 contro OMISSIS nato in il a favore della BANCA CARIME SPA con sede in COSENZA, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Carmine Bucciarelli in Battipaglia (SA) Via Barassi n °122, **gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Prof. 2352 Anno 1983, all'attualità Fg. 10 p.lla 195 sub. 11 (Immobile 1).**

ISCRIZIONI

1. **Iscrizione ipotecaria** accesa presso la Conservatoria di Salerno il 24/11/2006 ai nn. 63966/18091 **derivante da ipoteca legale** del 06/05/2006 per EURO 147.356,68 a garanzia di un debito di EURO 73.678,34 contro OMISSIS nato in il a favore della E. TR. ESAZIONE TRIBUTI SPA con sede in COSENZA elettivamente domiciliata in Cosenza (CS) Via delle Calabrie n °1, **gravante sulla quota di ¼ di piena proprietà dell'immobile 5, e gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili 1, 2, 3 e 4.**
2. **Iscrizione ipotecaria** accesa presso la Conservatoria di Salerno il 21/03/2003 ai nn. 11078/1761 **derivante da ipoteca legale** del 08/06/2001 per EURO 72.373,90 a garanzia di un debito di EURO 36.186,95 contro OMISSIS nato in il a favore della E. TR. SPA con sede in SALERNO elettivamente domiciliata in Cosenza (CS) contrada Vaglio Lise, **gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fg. 10, P.lla 135 sub. 11 (Immobile 1), sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile al Fg. 12, p.lla 12, sub. 8, ad oggi piena proprietà dell'immobile al Fg. 12, p.lla 12, sub. 19 (Immobile 2), e sull'immobile 5.**
3. **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 19/09/2002 ai nn. 33871/4905 atto notarile pubblico per notar GENTILE MARIO (SALERNO) del 16/09/2002, rep. 71411, per EURO 150.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 75.000,00 contro OMISSIS nato in il a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA, elettivamente domiciliata presso la propria filiale in Salerno (SA) Corso Vittorio Emanuele n° 118, **gravante sull'immobile 1.**
4. **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 13/09/1999 ai nn. 26896/4959 emesso dal Tribunale di SALERNO il 17/04/1999 per LIRE 10.000.000 a garanzia di LIRE 3.810.632 contro OMISSIS nato in il a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA SPA con sede in ROMA, elettivamente domiciliata presso lo studio dell' Avv. Guglielmo Camaggio in Salerno (SA) Corso Garibaldi n ° 154, **gravante sull'immobile 5.**
5. **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 17/05/1995 ai nn. 13670/1524 atto notarile pubblico per notar FILIPPO ANSALONE (FISCIANO) del 16/05/1995, rep. 1767, per LIRE 230.000.000 a garanzia di un mutuo di LIRE 115.000.000 contro OMISSIS nato in il a favore della CASSA DI RISPARMIO SALERNITANA SPA con sede in SALERNO, elettivamente domiciliata presso la propria filiale in Salerno (SA) Via Giovanni Cuomo n ° 29, **gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Prof. 2352 Anno 1983, all'attualità Fg. 10 p.lla 195 sub. 11 (Immobile 1).**





Si precisa che il pignoramento immobiliare N.R.G.E. 48/2001, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 10/11/2001 ai nn. 31502/24072, emesso dal Tribunale di SALERNO e notificato il 16/10/2001 contro OMISSIS nato in il a favore della BANCA CARIME SPA con sede in COSENZA, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Carmine Bucciarelli in Battipaglia (SA), Via Barassi n °122, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Prot. 2352 Anno 1983, oggi Fg. 10, p.lla 135, sub. 11 , risulta estinto per rinuncia in data 08.02.2005.

Da quanto analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati, non risultano discrasie tra le risultanze delle stesse ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, a meno dell'erronea indicazione della piena proprietà attribuita a Omissis, relativamente all'immobile 5 al N.C.E.U. di SALERNO al Fg 12, P.lla 12, Sub. 7, in luogo del reale diritto di proprietà per la quota pari ad ¼.

Lo scrivente ritiene opportuno sottolineare che dall'atto di donazione del 18/12/1991, rep. 40486 a rogito del notaio GENTILE MARIO (Cfr. Allegato I – Titoli di Provenienza), la corte comune al fabbricato (Fg. 12, P.lla 12) in cui insistono parte dei beni pignorati, risulta di proprietà per la quota di ¼ del Sig. Omissis, con annesso diritto perpetuo di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso al fondo individuato al Fg. 12, P.lla 11.

2.2.3 Descrizione dei Beni Pignorati

Nel seguito si riporta la descrizione degli immobili che costituiranno lotti separati così come nel seguito individuati:

1. **Immobile 1** - Comune di Salerno (SA) - **LABORATORIO ARTIGIANALE** in VIA DEGLI ETRUSCHI, 45 (già Vi a Francesco Spirito, 31) riportato al N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.lla 135, sub. 11, cat. C/3 , piano T;
2. **Immobile 2** - Comune di Salerno (SA) – Fraz. OGLIARA - **APPARTAMENTO** in VIA RUFOLI, 19 (già civico 3) riportato al N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12 sub. 19, cat. A/2 , piano 1;
3. **Immobile 3** - Comune di Salerno (SA) – Fraz. OGLIARA – **SOTTOTETTO** in Via Rufoli, 19 (già civico 3) riportato al N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12 sub. 22, cat. C/2 , piano 3;
4. **Immobile 4** - Comune di Salerno (SA) – Fraz. OGLIARA - **DEPOSITO** in Via Rufoli, 19 (già civico 3) riportato al N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12 p. lla 12 sub. 25 , cat . C/2, piano T;
5. **Immobile 5** - Comune di Salerno (SA) – Fraz. OGLIARA - **DEPOSITO** in Via Rufoli, 19 (già civico 3) ri portato al N.C.E.U. di SALERNO di SALERNO al Fg. 12 p . lla 12, sub. 7, cat C/2, piano T.

2.2.3.1 Descrizione Immobile 1 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.lla 135, sub. 11

Locale ad uso laboratorio ubicato in al piano terra di un fabbricato risalente alla metà dell'800, con accesso principale dal civico 45 di via degli Etruschi, località Matierno. Detto locale, si articola in un primo vano adibito ad ufficio, con una superficie utile di circa 28 mq ed altezza pari a 4.10 m, comunicante per mezzo di un arco con un retrostante vano di circa 27 mq adibito a deposito e dotato di soppalco. La struttura del soppalco risulta realizzata attraverso l'utilizzo di travi in acciaio, ancorate alla muratura opportunamente rinforzata con cordoli in cemento armato e perimetralmente delimitata da idonea balausta in ferro; l'altezza utile nella zona inferiore del soppalco risulta pari a 2.10 m, mentre è pari a 1.90 m nella zona sovrastante. Dal vano appena descritto, si accede ad una zona disimpegno dove sono collocati gli accessi dei vani spogliatoio e bagno, nonché di una zona di passaggio, attraverso la quale si accede ad un ulteriore vano ad uso deposito di circa 27 mq soppalcato. La zona soppalcata, accessibile attraverso una scala in ferro, risulta caratterizzata da una copertura a doppia falda con altezza media di circa 2.10 m, mentre la zona sottostante presenta altezza utile pari a 2.30 m. Attraverso la stessa scala, si accede alla zona esterna caratterizzata da una superficie di circa 32 mq adibita a parcheggio e dotata di ulteriore accesso carrabile da strada secondaria.

La pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle in gres, il rivestimento delle pareti è ad intonaco civile con tinteggiatura in colore chiaro per tutti i vani, ad eccezione della zona bagno/spogliatoio in cui le pareti risultano rivestite con piastrelle in ceramica; le zoccolature sono realizzate con battiscopa in gres.

L'immobile ristrutturato negli anni 80, con un intervento di recupero, si presenta ad oggi in buone condizioni di manutenzione per la parte costituita dai primi due vani e disimpegno; la zona retrostante che conduce alla zona esterna, risulta caratterizzata da evidenti fenomeni di umidità, ed un mediocre stato manutentivo. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e telefonico) sono del tipo sotto traccia.

Si riporta nel seguito, un estratto della restituzione grafica del rilievo effettuato dallo scrivente in fase di accesso ai luoghi (Cfr. Allegato K1 – Planimetria da rilievo Lotto 1).



Complessivamente, il locale terraneo su descritto ha la seguente consistenza :

N	Destinazione Locale	Su Superficie Utile Vani Principali mq	Su Superficie Utile Vani Accessori mq	Su Coperta Totale mq	Su Scoperta Totale mq	Altezza m
1	Ingresso/Ufficio	28.08	-			4.10
2	Laboratorio	27.07	-			2.10
3	Deposito	27.55	-			2.30
4	Disimpegno		12.54			4.10
5	WC	-	6.66			3.80
6	Spogliatoio	-	3.32			3.80
7	Soppalco 1	-	24.47			1.90
8	Soppalco 2	-	21.73			2.10
9	Area esterna	-	-		32.19	-
Totale		82.70	68.72	151,42	32.19	-

L'unità immobiliare confina:

- Nord con altra UIU
- Sud con altra UIU
- Ovest con corte esclusiva
- Est con Via degli Etruschi

2.2.3.2 Descrizione Immobile 2 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12, sub. 19

Appartamento per civile abitazione costituente parte di un fabbricato ubicato nella frazione Ogliara di Salerno, alla via Rufoli 19, costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato adibito a deposito ed un piano sottotetto.

Il fabbricato presenta una struttura intelaiata in cemento armato, solai in laterocemento gettati in opera e tamponature in laterizi. La copertura è costituita in parte da terrazzo piano, in parte da sottotetto avente parzialmente copertura con falde inclinate in tegole su struttura lignea ed in parte a falda piana con struttura in cemento armato e laterizi. Le murature esterne presentano rifinitura ad intonaco prive di tinteggiatura. Il fabbricato è dotato di ampia corte esterna che delimita in fabbricato lungo i prospetti Nord-Est e Nord-Ovest, ed è accessibile dalla Via Rufoli attraverso cancello in metallo del tipo a doppio battente automatizzato.

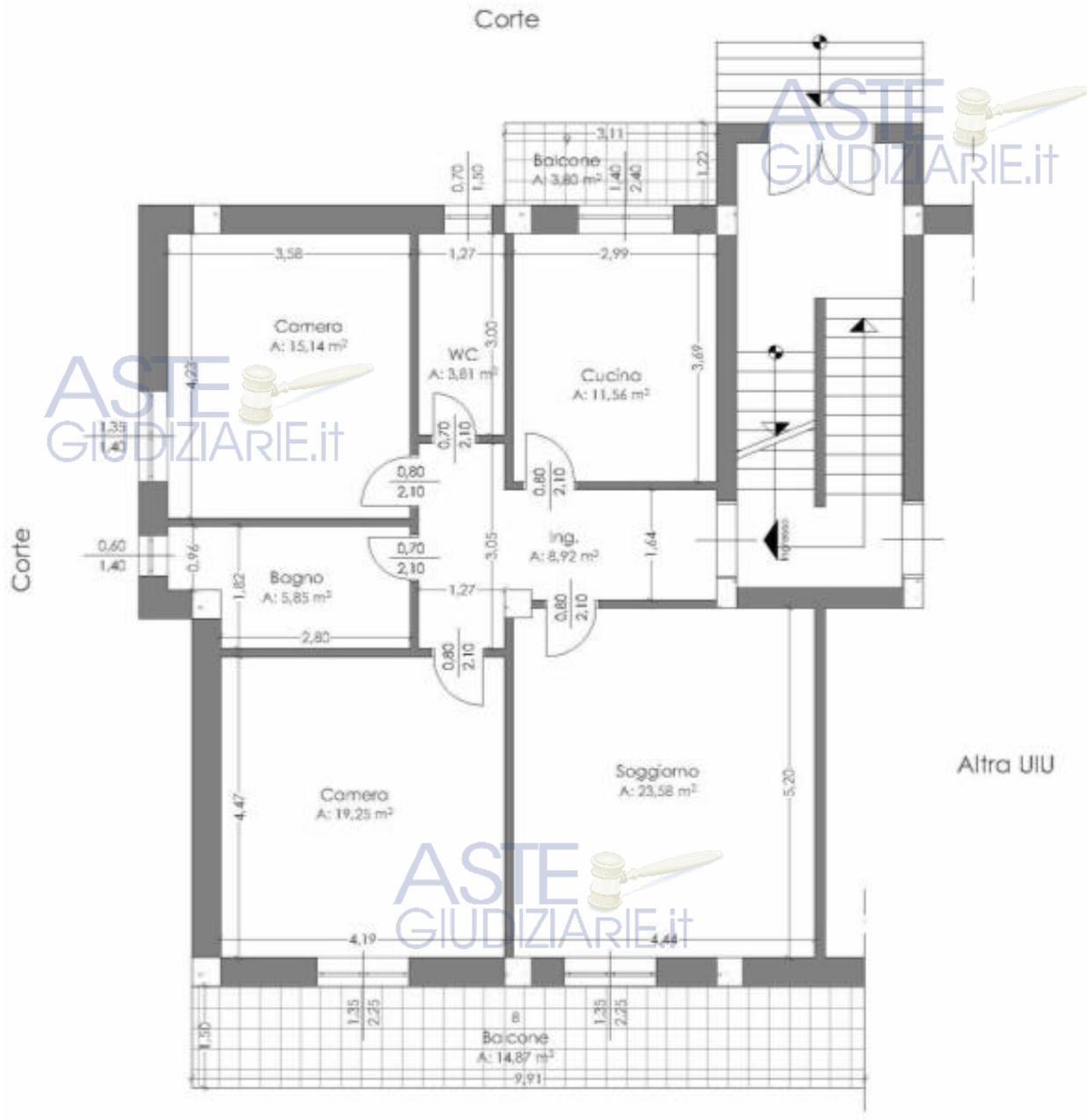
L'appartamento, ubicato al piano primo e con accesso dal vano scale attraverso portoncino blindato, risulta costituito da ingresso-disimpegno, cucina, tre camere, due bagni per una superficie utile calpestabile di circa 90 mq oltre due balconi con superficie totale di mq 19 circa. Tutti i vani presentano aperture esterne che conferiscono ai locali ottime condizioni di illuminazione ed areazione naturale. Gli infissi esterni, sono in legno/vetro con sistemi di oscuramento del tipo a battente in legno; gli infissi interni sono del tipo misto, legno e legno vetro.

La pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle in gres, mentre i bagni presentano pavimentazione con piastrelle in ceramica smaltata. Il rivestimento delle pareti è ad intonaco civile con tinteggiatura in colore chiaro, ad eccezione della zona cucina e dei bagni in cui le pareti risultano rivestite con piastrelle in ceramica; le zoccolature sono realizzate con battiscopa in gres. L'altezza utile dei vani risulta pari a 2.70 m, inferiore all'altezza di piano che risulta essere 2.90 m, a causa della presenza di controsoffittatura utilizzata come cavedio per la rete di alimentazione dell'impianto di riscaldamento a pompa di calore.

L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione anche se caratterizzato da finiture in parte risalenti probabilmente all'epoca di edificazione del fabbricato. Gli impianti tecnologici, elettrico, termico, idrico, TV, telefonico sono del tipo sotto traccia.

Si riporta nel seguito, un estratto della restituzione grafica del rilievo effettuato dallo scrivente in fase di accesso ai luoghi (Cfr. Allegato K2 – Planimetria da rilievo Lotto 2).





Planimetria Immobile 2

Complessivamente, l'immobile ha la seguente consistenza :

N	Destinazione Locale	Su Superficie Utile mq	S.N.R. Sup. non residenziale mq
1	Ingresso/Disimpegno	8.92	-
2	Cucina	11.56	-
3	Camera	15.14	-
4	Camera	19.25	-
5	WC	3.81	-
6	Bagno	5.85	-
7	Soggiorno	23.58	-
9	Balcone	-	14.87
10	Balcone	-	3.80
Totale		88.11	18.67





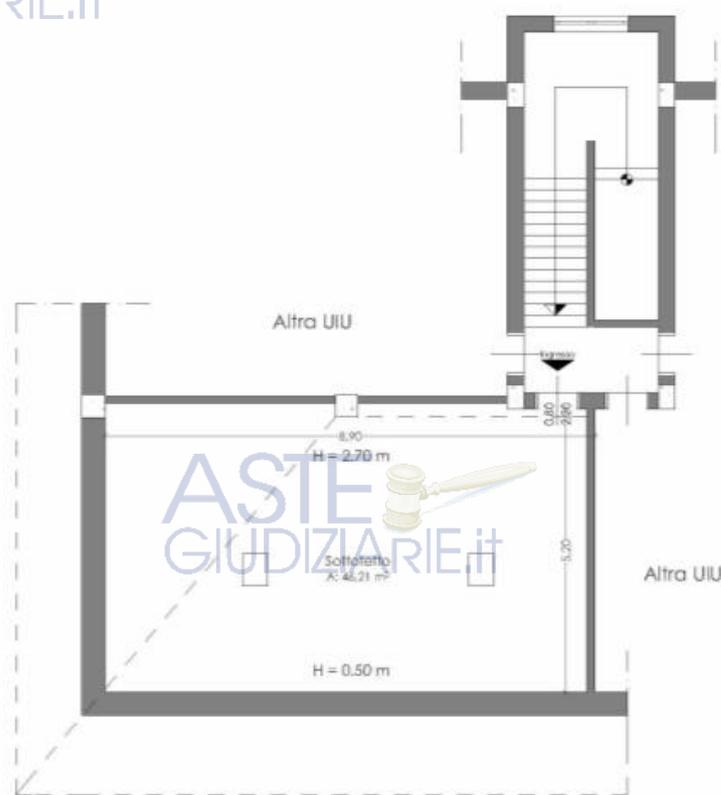
L'unità immobiliare confina:

- Nord con corte comune
- Sud con Via Rufoli
- Ovest con corte comune
- Est con vano scala ed altra UIU

2.2.3.3 Descrizione Immobile 3 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 22

Sottotetto ad uso deposito ubicato al piano terzo del fabbricato in precedenza descritto, accessibile dal vano scala attraverso porta in legno a battente. Il locale presenta una superficie di circa 46 mq e copertura a falda realizzata con travi in legno a vista e sovrastanti tegole in laterizio. L'altezza di colmo e di gronda risultano rispettivamente pari a 2.70 m e 0.50 m. Il locale, dotato di aperture con infissi del tipo vasistas, si presenta allo stato grezzo, privo di pavimentazione e di intonaco sia per quanto riguarda le tramezzature che gli elementi portanti orizzontali e verticali.

Si riporta nel seguito, un estratto della restituzione grafica del rilievo effettuato dallo scrivente in fase di accesso ai luoghi (Cfr. Allegato K3 – Planimetria da rilievo Lotto 3).



Planimetria Immobile 3

Complessivamente, l'immobile ha la seguente consistenza :

N	Destinazione Locale	Su Superficie Utile Vani Principali mq	Su Superficie Utile Vani Accessori mq	Altezza m
1	Vani principali	46.21	-	0,50 – 2,70
Totale		46.21	-	-

L'unità immobiliare confina:

- Nord con altra UIU e vano scala
- Sud con Via Rufoli
- Ovest con corte comune
- Est con altra UIU





2.2.3.4 Descrizione Immobile 4 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.la 12, sub. 25

Locale terraneo ad uso deposito dotato di doppio accesso carrabile da via Rufoli ai civici 13 e 15, costituente parte dello fabbricato su descritto, risulta caratterizzato da un unico ambiente con superficie utile di circa 40 mq oltre che piccolo locale WC. L'immobile presenta pavimentato con piastrelle in gres e pareti rifinite con intonaco civile; l'impianto elettrico ed idrico risultano del tipo sottotraccia.

Gli accessi carrabili dotati di avvolgibili metallici ad azionamento elettrico, risultano per le loro dimensioni adeguati per l'eventuale passaggio di autovetture; la superficie interna e la tipologia di accesso permettono quindi ampi spazi di manovra. L'altezza utile è pari a 3.10 m.

Si riporta nel seguito, un estratto della restituzione grafica del rilievo effettuato dallo scrivente in fase di accesso ai luoghi (Cfr. Allegato K4 – Planimetria da rilievo Lotto 4).



Planimetria Immobile 4

Complessivamente, l'immobile ha la seguente consistenza :

N	Destinazione Locale	Su Superficie Utile Vani Principali mq	Su Superficie Utile Vani Accessori mq	Altezza m
1	Vani principali	42.61	-	3.10
2	WC	-	1.50	3.10
Totale		42.61	1.50	-

L'unità immobiliare confina:

- Nord con altra UIU
- Sud con via Rufoli
- Ovest con corte comune
- Est con altra UIU

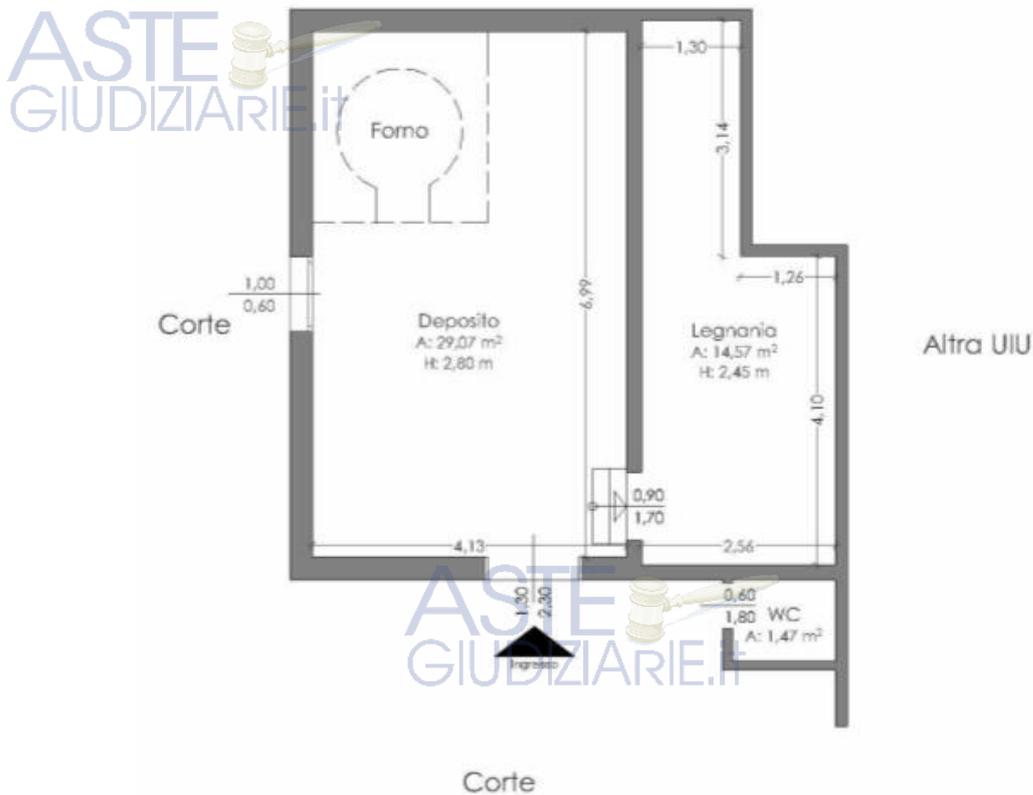




2.2.3.5 Descrizione Immobile 5 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12, sub. 7

Deposito isolato accessibile dalla corte comune al fabbricato individuato al foglio 12, p.lla 12, caratterizzato da struttura in muratura esternamente rifinita con intonaco ed internamente allo stato grezzo. Il locale presenta una zona deposito di circa 29 mq ed altezza pari a 2.80 m, dotato di piccola finestra con infisso in metallo; parte della superficie del locale risulta occupata da forno in muratura. Dal vano principale si accede ad un piccolo vano originariamente adibito a legnaia avente altezza pari a 2.45 m. Nella parte esterna, adiacente la zona di ingresso, è presente un piccolo WC in aderenza con la struttura principale.

Si riporta nel seguito, un estratto della restituzione grafica del rilievo effettuato dallo scrivente in fase di accesso ai luoghi (Cfr. Allegato K5 – Planimetria da rilievo Lotto 5).



Planimetria da rilievo – Immobile 5

N	Destinazione Locale	Su Superficie Utile Vani Principali mq	Su Superficie Utile Vani Accessori mq	Altezza m
1	Deposito	29.07	-	3.10
2	Ripostiglio/Legnania	-	14.57	2.45
2	WC	-	1.47	2.10
Totale		29.07	16.04	-

L'unità immobiliare confina:

- Nord con altra UIU
- Sud con corte comune
- Ovest con altra UIU
- Est con corte comune





2.3 Quesito 5 – PROVENIENZA DEI BENI

2.3.1 Provenienza Immobile 1 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.lla 135, sub. 11

La descritta consistenza risulta di proprietà di OMISSIS nato a _____ il _____ C.F. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuto per acquisto dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Prot. 2352 Anno 1983 fattone da OMISSIS nato a _____ il _____ da OMISSIS nato a _____ il _____ da OMISSIS nata a _____ il _____ da OMISSIS nata a _____ il _____ e da OMISSIS nato a _____ il _____ **in virtù di atto di compravendita per notar MARIO GENTILE del 23/01/1984, rep. 20175, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 28/01/1984 ai nn.2943/2546.**

2.3.2 Provenienza Immobile 2 - N.C.E.U. di SALERNO al FG 12, p.la 12, sub. 19

La descritta consistenza risulta di proprietà di OMISSIS nato a _____ il _____ C.F. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni, a lui pervenuto per divisione da se stesso e da OMISSIS nato a _____ il _____ **in virtù di atto per notar ANSALONE FILIPPO del 08/11/2005, rep. 67130/8983, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 07/12/2005 ai nn.60145/39265 e antecedente atto di identificazione catastale a rogito per notar ANSALONE FILIPPO del 08/11/2005, rep. 67129/8983, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 07/12/2005 ai nn. 60144/39264,** con il quale venivano individuate le porzioni immobiliari oggetto di divisione; Detto atto di divisione è stato originato dall'atto di donazione per notar GENTILE MARIO del 18/12/1991, rep. 40486, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 20/12/1991 ai nn. 31950/26045 con il quale OMISSIS e OMISSIS ricevono in donazione da OMISSIS nata a _____ e da OMISSIS nato a _____ il _____ l'immobile riportato al catasto Fabbricati al Fg. 12 p.la 12 sub. 8;

2.3.3 Provenienza Immobile 3 e 4 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.la 12, subb. 22 e 25

La descritta consistenza risulta di proprietà di OMISSIS nato a _____ il _____ C.F. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni a lui pervenuti in maggior consistenza **per donazione** da OMISSIS nata a _____ e da OMISSIS nato a _____ **in virtù di atto per notar GENTILE MARIO del 18/12/1991, rep. 40486, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 20/12/1991 ai nn. 31950/26045 e successivo atto di identificazione catastale per notar ANSALONE FILIPPO del 08/11/2005, rep. 67129/8983, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 07/12/2005 ai nn. 60144/39264 ;**

2.3.4 Provenienza Immobile 5 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.la 12, sub. 7

La descritta consistenza risulta di proprietà di OMISSIS nato a _____ il _____ C.F. OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà in separazione dei beni, di OMISSIS nato a _____ il _____ C.F. OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà bene personale, di OMISSIS nata a _____ il _____ C.F. OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà bene personale e di OMISSIS nata a _____ il _____ C.F. OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà bene personale a loro pervenuto **per donazione** da OMISSIS nata a _____ e da OMISSIS nato a _____ il _____ , **in virtù di atto per notar GENTILE MARIO del 18/12/1991, rep. 40486, trascritto il 20/12/1991 presso la Conservatoria di Salerno ai nn.31950/26045 e successivo atto di identificazione catastale per notar ANSALONE FILIPPO del 08/11/2005, rep. 67129/8983, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 07/12/2005 ai nn. 60144/39264;**

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento (Cfr. Allegato I – Atti di Provenienza) e non risultano passaggi mortis causa non trascritti.

2.4 Quesito 6 – DIVISIBILITÀ DEI BENI

L'immobile individuato al N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.la 12, sub. 7 risulta di proprietà di OMISSIS nato a _____ il _____ C.F. OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà; lo stesso costituisce un deposito di modesta consistenza, che per caratteristiche tipologiche non risulta divisibile.

I restanti cespiti sono di proprietà esclusiva dell'esecutato.





2.5 Quesito 7 – STATO DI POSSESSO

Come appreso nell'espletamento delle operazioni peritali (Cfr. Allegato C – Verbale di Accesso ai Luoghi), i beni immobili pignorati, risultano:

Immobile 1: nel possesso dell'esecutato, ed occupato dalla comodato d'uso gratuito non registrato presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO.

Immobile 2: nel possesso dell'esecutato ed occupato dallo stesso.

Immobile 3: nel possesso dell'esecutato ed utilizzato come deposito.

Immobile 4: nel possesso dell'esecutato ed utilizzato come deposito.

Immobile 4: nel possesso dell'esecutato ed dei comproprietari ed utilizzato come deposito.



2.6 Quesito 8 – DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Al fine di determinare il più probabile canone di locazione, lo scrivente ha svolto indagini presso diverse fonti, quali agenzie immobiliari presenti sul territorio, intermediari, siti internet che si occupano dell'intermediazione e delle vendite giudiziarie. I dati così acquisiti sono stati quindi comparati con i dati ottenuti dalla consultazione della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Cfr. Allegato M – Quotazioni Immobiliari).

2.6.1 Valori medi

Analisi mercato immobiliare

Dalle indagini effettuate, i valori medi unitari C_{medio} dei canoni di locazione mensili, riferiti alla Superficie Lorda, risultano:

Fonte O.M.I.

- Abitazione - C_{medio} : 4,00 €/mq
- Laboratorio - C_{medio} : 5,00 €/mq
- Deposito/Sottotetto - C_{medio} : 1,00 €/mq
- Deposito Terraneo - C_{medio} : 1,10 €/mq
- Deposito con accesso carrabile assimilabile ad autorimessa C_{medio} : 2,70 €/mq

Fonte FIAIP - Agenzie Immobiliari

- Abitazione - C_{medio} : 6,00 €/mq
- Laboratorio - C_{medio} : 4,50 €/mq
- Deposito/Sottotetto - C_{medio} : 1,15 €/mq
- Deposito Terraneo - C_{medio} : 1,20 €/mq
- Deposito con accesso carrabile assimilabile ad autorimessa - C_{medio} : 3,30 €/mq

Tenendo conto di quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, stante i requisiti degli immobili e, tenendo conto della transitorietà della locazione in seno al procedimento espropriativo, a parere dello scrivente, è congruo attribuire al canone di locazione unitario C_{lu} , riferito cioè al metro quadrato di superficie commerciale, i valori nel seguiti riportati.

Canone di locazione unitario C_{lu}

- Abitazione - C_{medio} : 5,00 €/mq
- Laboratorio - C_{medio} : 4,00 €/mq
- Deposito/Sottotetto - C_{medio} : 1,00 €/mq
- Deposito Terraneo - C_{medio} : 1,15 €/mq
- Deposito con accesso carrabile assimilabile ad autorimessa - C_{medio} : 3,00 €/mq





2.6.2 Canone locazione Immobile 1 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.IIa 135, sub. 11

Considerando una Superficie Commerciale S_c pari a 174,35 mq (Cfr. par. 2.12.2.1)

Il canone di locazione C_i risulta:

$$C_i = C_{lu} (\text{€/mq mese}) \times S_c (\text{mq}) = 4,00 (\text{€/mq mese}) \times 174,35 (\text{mq}) = 697,40 \text{ €/mese}$$

Valore Canone Locazione Immobile 1 in c.t. = 700,00 €/mese

(Settecento/00 Euro al mese)

2.6.3 Canone locazione Immobile 2 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 19

Considerando una Superficie Commerciale S_c pari a 110,60 mq (Cfr. par. 2.12.2)

Il canone di locazione C_i risulta:

$$C_i = C_{lu} (\text{€/mq mese}) \times S_c (\text{mq}) = 5,00 (\text{€/mq mese}) \times 110,60 (\text{mq}) = 553,00 \text{ €/mese}$$

Valore Canone Locazione Immobile 2 in c.t. = 550,00 €/mese

(Cinquecentocinquanta/00 Euro al mese)

2.6.4 Canone locazione Immobile 3 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 22

Considerando una Superficie Commerciale S_c pari a 53,00 mq (Cfr. par. 2.12.2)

Il canone di locazione C_i risulta:

$$C_i = C_{lu} (\text{€/mq mese}) \times S_c (\text{mq}) = 1,00 (\text{€/mq mese}) \times 53,00 (\text{mq}) = 53,00 \text{ €/mese}$$

Valore Canone Locazione Immobile 3 in c.t. = 53,00 €/mese

(Cinquantatre/00 Euro al mese)

2.6.5 Canone locazione Immobile 4 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 25

Considerando una Superficie Commerciale S_c pari a 51,00 mq (Cfr. par. 2.12.2)

Il canone di locazione C_i risulta:

$$C_i = C_{lu} (\text{€/mq mese}) \times S_c (\text{mq}) = 3,00 (\text{€/mq mese}) \times 51,00 (\text{mq}) = 153,00 \text{ €/mese}$$

Valore Canone Locazione Immobile 4 in c.t. = 150,00 €/mese

(Centocinquanta/00 Euro al mese)

2.6.6 Canone locazione Immobile 5 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 7

Considerando una Superficie Commerciale S_c pari a 53,50 mq (Cfr. par. 2.12.2)

Il canone di locazione C_i risulta:

$$C_i = C_{lu} (\text{€/mq mese}) \times S_c (\text{mq}) = 1,15 (\text{€/mq mese}) \times 53,50 (\text{mq}) = 61,52 \text{ €/mese}$$

Valore Canone Locazione Immobile 5 in c.t. = 60,00 €/mese

(Sessanta/00 Euro al mese)

2.7 Quesito 9 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dai Registri degli Atti di Matrimonio del Comune di SALERNO (SA), come certificato dall'ufficio Stato Civile il 05.01.2015 (Cfr. Allegato J – Documentazione Anagrafe e Stato Civile) risulta che:

- **Omissis** nato a _____ il _____ e de _____ nato ad _____ il _____ il giorno _____ hanno contratto matrimonio in _____ e con atto del 2 Dicembre 1991 a rogito del notaio Mario GENTILE, Rep. N° 40380 hanno scelto il regime di separazione dei beni.

2.8 QUESITO 10 – FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE, A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Rimarranno a carico dell'aggiudicatori gli oneri dovuti per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica così come dettagliatamente argomentato nella risposta al quesito 13 (Cfr. Par. 2.11). Si precisa che in merito agli oneri condominiali, gli immobili costituiscono porzioni di fabbricati di maggiore consistenza, per i quali non risulta





costituito alcun Condominio; le spese della gestione ordinaria sono bonariamente ripartite tra i singoli condomini. Non risultano in corso né in via di approvazione interventi di manutenzione straordinaria.

2.9 Quesito 11 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE, NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, il cui costo di cancellazione andrà a carico dell'aggiudicatario.

Costi di cancellazione formalità

Formalità	Tassa Ipotecaria COD 778 T	Imposta di Bollo COD 456 T	Imposta ipotecaria COD 649 T	Totale
Ipoteca Volontaria	€ 35,00	-	-	€ 35,00
Ipoteca Legale	-	-	-	-
Trascr. pignoramento	€ 35,00	€ 59,00	€ 168,00	€ 262,00

2.9.1 Formalità Immobile 1 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.la 135, sub. 11

1. ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/1995 - Registro Particolare 1524, Registro Generale 13670, Pubblico ufficiale FILIPPO ANSALONE, Repertorio 1767 del 16/05/1995 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2002 - Registro Particolare 4905, Registro Generale 33871, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO Repertorio 71411 del 16/09/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2002 - Registro Particolare 4905, Registro Generale 33871, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO, Repertorio 71411 del 16/09/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE;
4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2003 - Registro Particolare 1761, Registro Generale 11078, Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A, Repertorio 828/14 del 08/06/2001 - IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N. 46 E - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE
5. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2001 - Registro Particolare 24072, Registro Generale 31502, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 2514/2001 del 16/10/2001 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in SALERNO (SA)
7. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità, è pari a 594,00 €.

2.9.2 Formalità Immobile 2 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.la 12, sub. 19

1. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2002 - Registro Particolare 4905, Registro Generale 33871, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO, Repertorio 71411 del 16/09/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2003 - Registro Particolare 1761, Registro Generale 11078, Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A, Repertorio 828/14 del 08/06/2001 - IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N. 46 E - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE
3. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;
4. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità, è pari a 297,00 €.





2.9.3 Formalità Immobile 3 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12, sub. 22

1. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;
2. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità è pari a 262,00 €.

2.9.4 Formalità Immobile 4 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12, sub. 25

1. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
2. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità è pari a 262,00 €.

2.9.5 Formalità Immobile 5 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12, sub. 7

1. ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/1999 - Registro Particolare 4959, Registro Generale 26896, Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE SALERNO, Repertorio 626/99 del 17/04/1999 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2002 - Registro Particolare 4905, Registro Generale 33871, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO Repertorio 71411 del 16/09/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2003 - Registro Particolare 1761, Registro Generale 11078, Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A, Repertorio 828/14 del 08/06/2001 - IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTTO DA ART. 16 DEL D.LGS 26/02/1999 N. 46 E - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE
4. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;
5. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità è pari a 297,00 €.

2.10 Quesito 12 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE ED IPOTECARIA

L'Esperto allega aggiornate visure catastali (Cfr. Allegato D – Documentazione Catastale) ed ispezioni ipotecarie (Cfr. Allegato E – Documentazione Ipotecaria) per immobile e per soggetto a favore e contro, riferite almeno al ventennio antecedente la data del pignoramento. Le risultanze delle stesse a seguito di controllo incrociato sono state esposte ai punti 2.2.1 e 2.2.2.

2.11 Quesito 13 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui alla presente, lo scrivente ha estratto presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di SALERNO (SA), copia dei titoli abilitativi, nonché Certificato di Destinazione Urbanistica relativa alla particelle ai terreni su cui insistono i cespiti in esame.

2.11.1 Destinazione Urbanistica

Gli immobili individuati nel Catasto Terreni del Comune di Salerno al Foglio di mappa n. 12, particella n. 12 e Foglio di mappa n. 10, particella n. 135, sono compresi nell'area che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), classifica come segue (Cfr Allegato H – Documentazione Edilizia ed Urbanistica):





- **FOGLIO N. 10 PARTICELLA N. 135 - Zona Omogenea B3: "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A".**

- **FOGLIO N. 12 PARTICELLA N. 12 - Zona Omogenea B11: "le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A".**

Nella zona "B" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Abitative: DA;
- Destinazioni, Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9, DT/10, DT/11;
- Destinazioni Produttive: DP/1, DP/2 ;
- Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3, DTR/5;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiale, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo (DA) e turistico ricettivo (DTR/1, DTR/2, DTR/3).

È sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei manufatti ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, indicati nelle relative tavole del P.U.C., sono così articolati per l'immobile come sopra catastalmente individuato:

- A - interventi di manutenzione ordinaria;
- B - interventi di manutenzione straordinaria;
- C2 - interventi di risanamento conservativo e ripristino;
- D - interventi di ristrutturazione edilizia

Nelle zone A e B, in tutte le aree attualmente libere da fabbricati, non comprese negli ambiti di riqualificazione e/o di ristrutturazione urbanistica, nelle Aree di Trasformazione (AT) e in quelle destinate a Standard (AS) e, comunque, non interessate da specifiche previsioni di PUC, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della legge regionale 191/2001 e del suo regolamento, previa convenzione, che disciplini la cessione al Comune del soprassuolo, laddove questo espliciti un interesse pubblico la cui valutazione è di competenza della Giunta Municipale. Nelle zone A e B, i giardini, gli orti e in generale tutte le aree private destinate a verde, non comprese nelle Aree di Trasformazione e nelle Aree Standard, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.

In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è possibile la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, ecc. Con esclusione dei giardini compresi nella zona A, il sottosuolo potrà accogliere box pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 191/2001 e del suo regolamento, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi.

Nelle aree attrezzate per l'esercizio della pratica sportiva, legittimamente esistenti è consentita la copertura, con strutture reversibili, dei campi da tennis, di calcetto, pallavolo, ecc ..

Sulle aree libere di cui ai paragrafi precedenti, ma di dimensioni pari o superiori a mq. 2000, è sempre che non confligga con il mantenimento del verde, con l'orografia dei luoghi e con gli eventuali vincoli di natura idrogeologica, ambientale e paesaggistica, è consentito lo svolgimento delle seguenti attività:

- sportive
- di svago
- culturali

Per l'esercizio di tali attività, sempre che ad esse sia riservato un immobile minimo di 2000 mq., che non sia di pertinenza o comunque a servizio di un fabbricato o di gruppi di fabbricati, è ammessa la installazione di arredi e di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, etc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità. Le tipologie e le caratteristiche dimensionali dei





manufatti da installare nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività ed il rapporto pubblico-privato, saranno oggetto di apposito regolamento da redigersi in fase attuativa a cura dell'Amministrazione. Al fine di offrire maggiori servizi alle diverse tipologie di utenza turistica, è consentita l'utilizzazione delle aree libere della città compatta aventi dimensioni non inferiori a mq. 1000, e sempre che ciò non confligga con il mantenimento del verde, con l'orografia dei luoghi, con gli eventuali vincoli di natura idrogeologica, ambientale e paesaggistica, per spazi attrezzati di sosta per camper dotati di servizi per i turisti, quali panchine, raccolta rifiuti, illuminazione, tavoli per pic-nic, etc. a condizione che venga conservato ed implementato il verde esistente, nel rispetto di un indice di permeabilità (Ip) non inferiore 0,5.

Le particelle indicate rientrano nella Perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del territorio (nuovo P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele, adottato con delibera del Comitato Istituzionale n°10 del 28/03/2011 e pubblicato sul 3.U.R.C. n° 26 del 26/04/2011; in particolare:

- foglio n. 12 particella n. 12 - R2 - Rischio medio;
- foglio n. 10 particella n. 135 - parte R1 - Rischio moderato e parte R2 - Rischio medio aree a RISCHIO FRANE
- non ricadono nelle aree a RISCHIO COLATA
- non ricadono nelle aree a RISCHIO IDRAULICO.

2.1.1.2 Titoli edilizi

Nel seguito si riporta l'indicazione dei titoli abilitativi estratti in copia e comprensivi dei relativi allegati (Cfr. Allegato H – Documentazione Edilizia ed Urbanistica).

- Immobile 1 - Comune di SALERNO – Fg 10 P.Illa 135, Sub 11

L'immobile, parte di un fabbricato di maggiore consistenza il cui impianto risale alla metà dell'800, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n. 160 del 1985**.

- Immobili 2, 3, 4, 5 - Comune di SALERNO – Fg 12 P.Illa 12, Subb. 7, 19, 22 e 25

Detta consistenza, costituisce porzione di fabbricato oggetto di **istanza di Condono Edilizio prof. n. 28750 del 27.03.1986** avente ad oggetto la realizzazione abusiva di un fabbricato per civili abitazioni costituito da 3 piani fuori terra, individuato al N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, P.Illa 12, e di un fabbricato adibito a deposito, forno e legnaia identificato al N.C.E.U. di SALERNO al al Fg. 12, P.Illa 12, sub 7.

In data 25 Settembre 2003 veniva rilasciata **Concessione Edilizia in SANATORIA n° 153/2003 ai sensi dell' ex-art 31 L. n°47/85 del 28.02.1985**.

2.1.1.3 Verifica regolarità edilizia ed urbanistica Immobile 1 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.Illa 135, sub. 11

Dall'analisi della documentazione edilizia/urbanistica, si è appurato che l'immobile 1, risulta sostanzialmente conforme al progetto di ristrutturazione assentito con concessione edilizia n. 160 del 1985 a meno della realizzazione di un soppalco di circa 27 mq.

Da quanto riportato all'art. 199¹ del Regolamento Edilizio ed Urbanistico del Comune di SALERNO, la realizzazione dei soppalchi, anche ad uso non abitativo, è subordinata al rispetto di determinati requisiti. In particolare, da quanto rilevato (Cfr. Allegato K1 – Planimetria da rilievo Lotto 1), il soppalco realizzato, risulta difforme da quanto previsto dal vigente strumento edilizio ed urbanistico in quanto "la superficie del soppalco, al netto della scala di accesso, non può superare 1/3 della superficie del vano in cui esso è ricavato".

L'abuso riscontrato quindi è suscettibile di sanatoria in quanto:

¹ Art.199. Soppalco (R.U.E.C. Comune di SALERNO)

199.01. Il soppalco è una struttura praticabile finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

199.02. La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa per la permanenza di persone alle seguenti condizioni congiunte:

a. la superficie del soppalco, al netto della scala di accesso, non può superare 1/3 della superficie del vano in cui esso è ricavato;
b. l'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco non deve risultare inferiore a ml. 2,10 e la medesima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito del locale soppalcato.

199.03. Qualora le altezze come definite alla precedente lettera b) siano entrambe almeno ml. 2,30, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.

199.04. Nella realizzazione dei soppalchi vanno rispettate le seguenti norme:

- il soppalco deve avere almeno un lato completamente aperto protetto da balaustra di altezza non inferiore a metri 1,05;
- le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

199.05. La regolarità dell'areoilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva.

199.06. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e come tale non produce effetti ai fini del computo del volume.

199.07. Se il soppalco rispetta le caratteristiche di cui ai precedenti comma 199.02, 199.03 e 199.04 la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie lorda di solaio.

199.08. Se l'altezza del soppalco è inferiore a quelle fissate ai precedenti comma, il soppalco costituisce pertinenza dell'unità immobiliare nella quale è realizzato e può avere una destinazione a deposito.





- Non ricorrono i presupposti per avvalersi dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 comma 1 del DPR 380/01, essendo l'abuso conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso, ma non conforme al vigente strumento urbanistico ed edilizio.
- Non ricorrono i presupposti per avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/01 e di cui all'art. 40, comma 6, L. 47/85 in quanto le ragioni del credito risultano successive al 2 Ottobre 2003, data relativa all'entrata in vigore della L. 326/03.

I costi per la demolizione del manufatto abusivo, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata, sono stimati in € 1.500,00.

Si riporta, nel seguito, un confronto grafico tra lo stato progetto come da Concessione Edilizia n. 160 del 1985 (Cfr. Allegato H – Documentazione Edilizia ed Urbanistica) e lo stato di fatto rilevato, con individuazione del soppalco realizzato in difformità dal titolo abilitativo.



Stato di Progetto



Stato di fatto

Come riscontrato presso l'U.T. del Comune di SALERNO non risulta, per l'immobile di cui sopra, alcuna istanza di condono né certificato di agibilità. Quest'ultimo, previa demolizione del manufatto abusivo, potrà essere richiesto dall'aggiudicatario secondo le modalità previste dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01.

Il costo totale per il rilascio del certificato di agibilità è stimato in € 1.480,00 quale somma delle voci:

- Verifica e Rilascio certificato di Conformità degli Impianti ai sensi del D.M. 37/08: € 600,00
- Diritti di segreteria e di istruttoria € 80,00
- Spese Tecniche 800,00

2.11.4 Verifica regolarità edilizia ed urbanistica immobile 2, 3, 4 e 5 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12, sub. 19, 22, 25, 7

Gli immobili in oggetto risultano costituire porzione di fabbricato di maggiore consistenza edificato in assenza di titolo abilitativo e successivamente oggetto di istanza di Condono Edilizio conclusasi con Concessione Edilizia in SANATORIA n° 153/2003 ai sensi dell' ex-art 31 L. n°47/85 del 28.02.1985.

Si precisa che per gli immobili costituente il fabbricato su identificato, risulta agli atti istanza di rilascio di certificato di agibilità del 14.03.2006 Prot. N. 26692.





2.11.4.1 Immobile 2 - N.C.E.U. Fg. 12, P.Ila 12, Sub. 19

La descritta consistenza deriva dal frazionamento dell'intero piano primo del fabbricato, realizzato in assenza di titolo abilitativo e soltanto catastalmente formalizzato con giusta denuncia di variazione del 02.02.1996 n. 125.1/1996 in atti dal 13.01.1998.

Si riporta, nel seguito, un confronto grafico tra lo stato di progetto come da Concessione Edilizia in SANATORIA n° 153/2003 (Cfr. Allegato H – Documentazione Edilizia ed Urbanistica) e lo stato di fatto rilevato, con individuazione della maggior consistenza da cui deriva l'unità immobiliare.



Stato di Progetto

Stato di Fatto

Con le recenti modifiche al D.P.R. 380/2001 "Testo unico in materia edilizia" apportate dal D.L. 133/2014 modificato in sede di conversione dalla legge n. 164/2014 art. 17 "Semplificazione ed altre misure in materia edilizia"- gli interventi di frazionamento di unità immobiliari, ai sensi dell'art. 3² comma 1 Lett. b, rientrano nella tipologia di interventi di manutenzione straordinaria, purché non venga modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso ed ai sensi dell'articolo 6 comma 2 Lett a del D.P.R. 380/2001 rientrano nell'ambito degli interventi di edilizia libera, realizzabili previa Comunicazione di Inizio Lavori.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 6³ del D.P.R. 380/2001, la mancata Comunicazione dell'Inizio dei Lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro.

2 Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:
 - a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

3 Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
 - (lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
 2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - (lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapepedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
 - (lettera così modificata dall'art. 7, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2011)
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
 - e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
 7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.





Costi di regolarizzazione urbanistica:

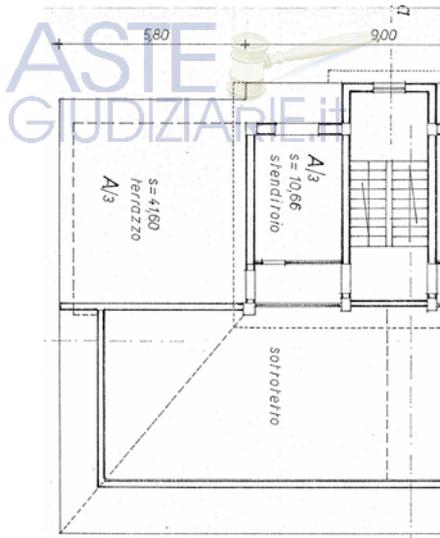
- € 300,00 Diritti di segreteria ed Istruttoria per Comunicazione di Inizio Lavori per opere già eseguite;
- € 1.000,00 Sanzione art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01;
- € 1.000,00 Spese Tecniche.

Il costo totale ammonta a € 2.200,00

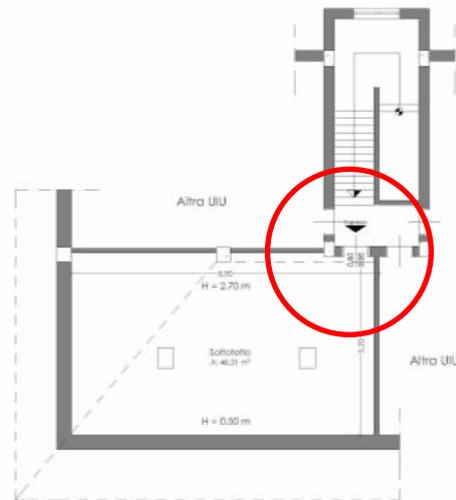


2.11.4.2 Immobile 3 - N.C.E.U. Fg. 12, P.IIa 12, Sub. 22

Il locale oggetto di verifica, come da elaborati di progetto nel seguito riportati in estratto (Cfr. Allegato H – Documentazione Edilizia ed Urbanistica), rappresentava originariamente un volume tecnico; allo stato attuale, il locale risulta accessibile dal vano scala tramite porta a attente in legno, in difformità dal titolo abilitativo.



Stato di Progetto



Stato di Fatto

Si precisa, che l'apertura di vano porta non ha in alcun modo comportato un cambiamento della destinazione d'uso del locale, avete principalmente funzione di "camera d'aria".

Gli interventi di apertura di porte interne, ai sensi dell'articolo 6 comma 2 Lett a del D.P.R. 380/200, rientrano nell'ambito degli interventi edilizia libera, realizzabili previa Comunicazione di Inizio Lavori. Come già precedentemente riportato, la mancata Comunicazione dell'Inizio dei Lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro.

Costi di regolarizzazione urbanistica:

- € 300,00 Diritti di segreteria ed Istruttoria per Comunicazione di Inizio Lavori per opere già eseguite;
- € 1.000,00 Sanzione art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01;
- € 1.000,00 Spese Tecniche.

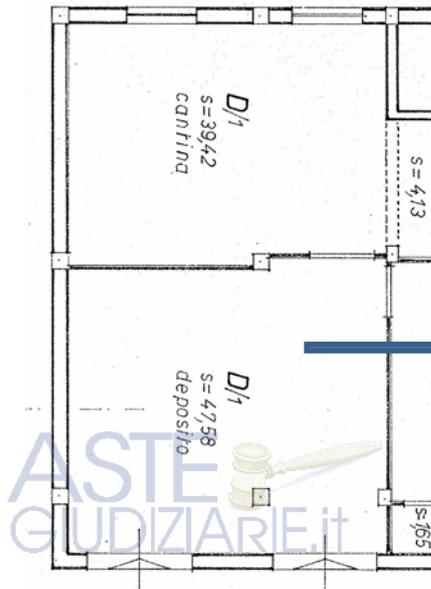
Il costo totale ammonta a € 2.200,00

2.11.4.3 Immobile 4 - N.C.E.U. Fg. 12, P.IIa 12, Sub. 25

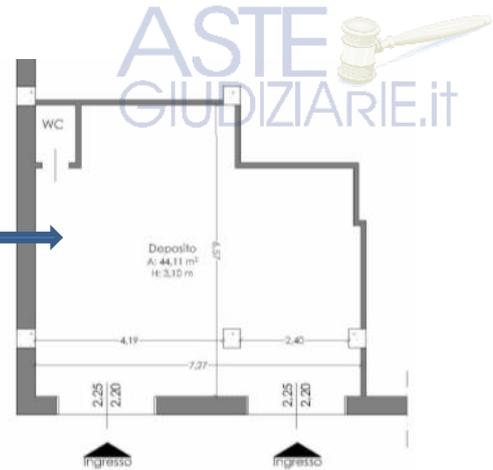
Negli elaborati grafici di progetto (Cfr. Allegato H – Documentazione Edilizia ed Urbanistica), Il locale terraneo oggetto della presente verifica, risultava porzione di immobile di maggiore consistenza costituito da 2 vani individuati come D/1, privi di vano WC. Vista l'assenza in atti di istanze di denuncia dell'intervento di frazionamento e di diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di vano WC, tali interventi risultano realizzati in assenza/difformità dal titolo abilitativo.

Si precisa che il frazionamento è stato catastalmente formalizzato con giusta denuncia di variazione per divisione del 09.05.2005 prot. n. SA0149722.





Stato di Progetto



Stato di Fatto

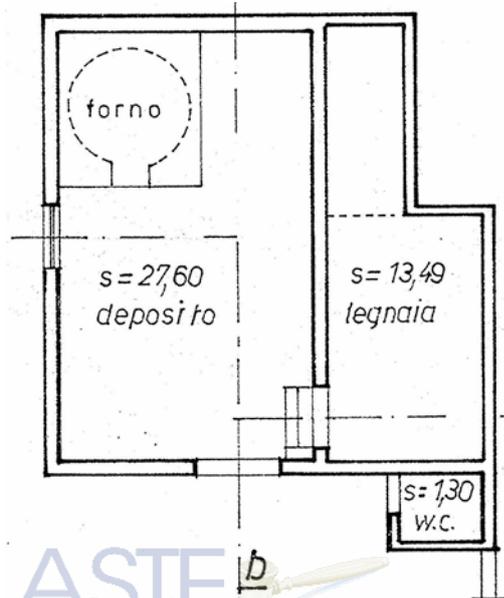
Le tipologie di intervento realizzate in difformità da quanto originariamente assentito, rientrano, come già in precedenza affermato, negli interventi di edilizia libera soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori e, per quanto esposto nei paragrafi precedenti, la regolarizzazione urbanistica dell'immobile in oggetto sarà soggetta al pagamento della sanzione prevista del comma 7 dell'art. 6 D.P.R. 380/01 per omessa Comunicazione di Inizio Lavori.

Costi di regolarizzazione urbanistica risultano pari a:

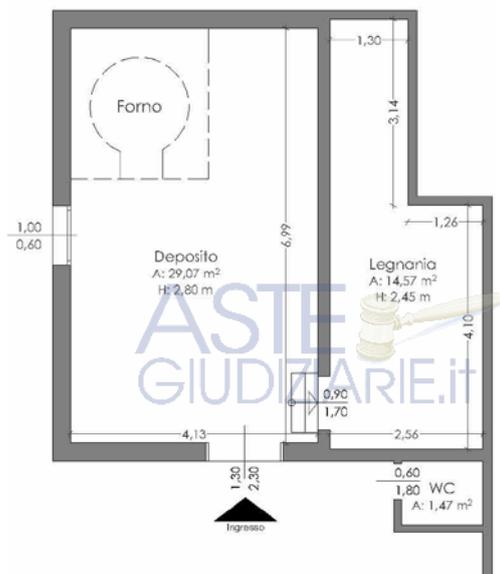
- € 300,00 Diritti di segreteria ed Istruttoria per Comunicazione di Inizio Lavori per opere già eseguite;
- € 1.000,00 Sanzione art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01;
- € 1.000,00 Spese Tecniche.

2.11.4.4 Immobile 5 - N.C.E.U. Fg. 12, P.IIa 12, Sub. 7

Coma da confronto nel seguito riportato, lo stato di fatto risulta conforme a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto assentiti con Concessione Edilizia in SANATORIA n° 153/2003 (Cfr. Allegato H – Documentazione Edilizia ed Urbanistica).



Stato di Progetto



Stato di Fatto



2.12 Quesito 14 – STIMA

I beni oggetti della presente relazione costituiscono porzioni di due fabbricati ubicati nella zona alta di SALERNO, nelle località di Matierno ed Ogliara. Si riportano nel seguito due immagini satellitari con individuazione dei siti ospitanti i cespiti sottoposti ad esecuzione immobiliare.



2.12.1 Criterio di stima diretto

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale del compendio immobiliare oggetto di stima, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Si intende cioè ricercare il più probabile valore attribuito ai beni immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Nella fattispecie, la stima del più probabile valore di mercato è operata attraverso il procedimento *sintetico* o diretto di tipo *monoparametrico*, basato sull'indagine di mercato, e sulla comparazione del bene immobile oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene immobile oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di *superficie commerciale*. In base ad esso si è determinata per l'immobile una quotazione unitaria di mercato, cioè la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale. La *superficie commerciale* di un immobile è data dalla somma della *superficie coperta lorda* e di opportune aliquote delle superfici delle pertinenze; per *superficie coperta lorda* si intende la somma della superficie utile, della superficie sulla quale insistono i tramezzi o muri divisori in genere ed i muri perimetrali e della metà della superficie sulla quale insistono i muri di confine con le altre unità immobiliari o con le parti comuni.

Inoltre, si tiene conto dell'incidenza delle pertinenze considerando per le stesse una superficie "virtuale" corrispondente ad una frazione della superficie effettiva.

La superficie commerciale S_c può dunque dedursi con la formula:



$$S_c = S_{cL} + k_1 \cdot S_1 + k_2 \cdot S_2 + \dots + k_n \cdot S_n$$





dove:

S_c = superficie commerciale

S_{CL} = superficie coperta lorda;

k_1, k_2, \dots, k_n = coefficienti da applicare alle superfici delle pertinenze;

S_1, S_2, \dots, S_n = superfici delle pertinenze.

In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il *valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato.

2.1.2.2 Criterio di Calcolo Superficie Commerciale

Il calcolo delle superfici è elaborato secondo il criterio proposto dall'Allegato C del DPR 138/1998 definito "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe di estimo in esecuzione alla Legge 662/96" che per le **Unità immobiliari a destinazione residenziale**, definisce la superficie commerciale come la somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e
 - del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per quanto attiene alle **Unità immobiliari a destinazione deposito/magazzino**, è opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata:

- al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)
- al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile ad un'autorimessa o laboratorio)
- laboratorio)
- in un capannone "tipico".



il criterio proposto dall'Allegato C del DPR 138/1998 definisce la superficie commerciale come la somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti misurata come segue:
 - la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
 - i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
 - la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
 - nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
 - l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;



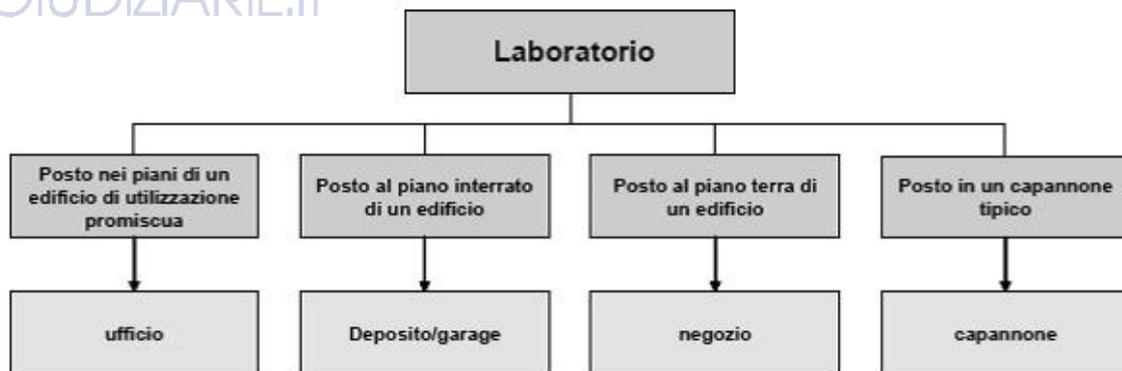


- b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
- Balconi, terrazzi e similari: dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%;
 - Superficie scoperta è computata nella misura del 10%.
- c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio indiretto dei locali principali
- 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).



Per quanto attiene alle **Unità immobiliari a destinazione Laboratorio**, è opportuno sottolineare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata :

- a) nei piani intermedi di un edificio di utilizzazione promiscua (assimilabile ad un appartamento/ufficio)
- b) al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio)
- c) al piano interrato con accesso diretto ovvero tramite rampa, (assimilabile a locale deposito)
- d) in un capannone "tipico".



il criterio proposto dall' Allegato C del DPR 138/1998 definisce la superficie commerciale come la somma:

- d) della superficie dei vani principali e accessori diretti misurata come segue:
- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
 - i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
 - la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
 - nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
 - l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;
- e) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
- Balconi, terrazzi e similari: dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;
 - Superficie scoperta è computata nella misura del 10%.
 - Superficie scoperta computata nella misura del 10%.
- f) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare
- 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).





2.12.2.1 Calcolo superficie commerciale Immobile 1 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.lla 135, sub. 11

CONSISTENZA IMMOBILE 1					
N	Destinazione Vani	Su Vani Principali e accessori diretti mq	Su Vani Accessori ind. comunicanti mq	Superficie esterna comunicante mq	S.L. mq
1	Ingresso/Ufficio	28,08	-	-	
2	Laboratorio	27,07	-	-	
3	WC	6,66	-	-	
4	Spogliatoio	3,32			
5	Disimpegno	3,84			
6	Disimpegno	8,70			
7	Deposito	27,55			
8	Soppalco 1	-	24,47		
9	Soppalco 2	-	21,73		
10	Area esterna	-	-	32,49	
Totale		105,22	46,20	32,49	148,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE 1			
TIPOLOGIA	Superficie mq	Coeff. ragguaglio K	Superficie Commerciale mq
Superficie lorda vani principali e accessori diretti	148,00	1,00	148,00
Superficie lorda vani accessori ind. comunicanti	46,20	0,50	23,10
Area esterna	32,49	0,10	3,25
Superficie totale	-	-	174,35

Superficie Commerciale S_c IMMOBILE 1:

$$S_c = S_{LV} + k_1 \cdot S_1 + k_2 \cdot S_2 + \dots + k_n \cdot S_n = (148,00 \text{ mq} \times 1) + (46,20 \text{ mq} \times 0,50) + (32,49 \text{ mq} \times 0,10) = 174,35 \text{ mq}$$

2.12.2.2 Calcolo superficie commerciale Immobile 2 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.la 12, sub. 19

CONSISTENZA IMMOBILE 2				
N	Destinazione Locale	Vani Principali e accessori diretti mq	Pertinenze esclusive mq	S.L. mq
1	Ingresso/Disimpegno	8,92		
2	Cucina	11,56		
3	Camera	15,14		
4	Bagno	5,85		
5	WC	3,81		
6	Camera	19,25		
7	Soggiorno	23,58		
8	Balcone	-	14,87	
9	Balcone	-	3,80	
Totale		88,11	18,67	105,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE 2			
TIPOLOGIA	Superficie Lorda mq	Coeff. ragguaglio K	Superficie Commerciale mq
Superficie lorda vani principali	105,00	1,00	105
Superficie balcone	18,67	0,30	5,60
Superficie totale	-	-	110,60

Superficie Commerciale S_c IMMOBILE 2:

$$S_c = S_{LV} + k_1 \cdot S_1 + k_2 \cdot S_2 + \dots + k_n \cdot S_n = (105,00 \text{ mq} \times 1) + (18,67 \text{ mq} \times 0,30) = 110,60 \text{ mq}$$





2.1.2.2.3 Calcolo superficie commerciale Immobile 3 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.la 12, sub. 22

CONSISTENZA IMMOBILE 3				
N	Destinazione Locale	Vani Principali e accessori diretti, mq		S.L. mq
1	Sottotetto	46,21		
Totale		46,21		53,00
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE 3				
	TIPOLOGIA	Superficie mq	Coeff. ragguglio K	Superficie Commerciale mq
	Superficie lorda vani principali	53,00	1,00	53,00
	Superficie totale	-	-	53,00

Superficie Commerciale Sc IMMOBILE 3:

$$Sc = S_{Lv} + k_1 \cdot S_1 + k_2 \cdot S_2 + \dots + k_n \cdot S_n = (53,00 \text{ mq} \times 1) = 53,00 \text{ mq}$$

2.1.2.2.4 Calcolo superficie commerciale Immobile 4 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.la 12, sub. 25

CONSISTENZA IMMOBILE 4				
N	Destinazione Locale	Vani Principali e accessori diretti, mq		S.L. mq
1	Deposito	42,91		
2	WC	1,20		
Totale		44,11		51,00
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE 4				
	TIPOLOGIA	Superficie mq	Coeff. ragguglio K	Superficie Commerciale mq
	Superficie lorda vani principali e accessori diretti	51,00	1,00	51,00
	Superficie totale	-	-	51,00

Superficie Commerciale Sc IMMOBILE 4:

$$Sc = S_{Lv} + k_1 \cdot S_1 + k_2 \cdot S_2 + \dots + k_n \cdot S_n = (51,00 \text{ mq} \times 1) = 51,00 \text{ mq}$$

2.1.2.2.5 Calcolo superficie commerciale Immobile 5 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.la 12, sub. 7

CONSISTENZA IMMOBILE 5				
N	Destinazione Locale	Vani Principali e accessori diretti, mq		S.L. mq
1	Deposito	29,87		
2	Legnaia	14,57		
2	WC	1,47		
Totale		45,91		53,50
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE 5				
	TIPOLOGIA	Superficie mq	Coeff. ragguglio K	Superficie Commerciale mq
	Superficie lorda vani principali e accessori diretti	53,50	1,00	53,50
	Superficie totale	-	-	53,50

Superficie Commerciale Sc IMMOBILE 5:

$$Sc = S_{Lv} + k_1 \cdot S_1 + k_2 \cdot S_2 + \dots + k_n \cdot S_n = (53,50 \text{ mq} \times 1) = 53,50 \text{ mq}$$





2.12.3 - Determinazione del prezzo di vendita

Al fine di acquisire dati e informazioni per sviluppare i confronti estimativi, sono state eseguite indagini presso diverse fonti, quali agenzie immobiliari presenti sul territorio, intermediari, imprese e tecnici del settore edile, siti internet che si occupano dell'intermediazione e delle vendite giudiziarie. I dati acquisiti sono stati quindi comparati con i dati ottenuti dalla consultazione della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Cfr. Allegato M – Quotazioni Immobiliari).

Valori medi Immobili residenziali

Dalle indagini effettuate presso gli operatori del mercato immobiliare, i valori medi unitari V_{umedio} risultano:

- Abitazione - V_{umedio} (Operatori del Mercato) : 2.000,00 €/mq
- Laboratorio - V_{umedio} (Operatori del Mercato) : 1.350,00 €/mq
- Deposito/Sottotetto - V_{umedio} (Operatori del Mercato) : 450,00 €/mq
- Deposito con accesso carrabile assimilabile ad autorimessa V_{umedio} (Operatori del Mercato) : 800,00 €/mq

Dalle interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, i valori medi unitari V_{umedio} risultano:

- Abitazione - V_{umedio} (OMI) : 1.425,00 €/mq
- Laboratorio - V_{umedio} (OMI) : 1.450,00 €/mq
- Deposito/Sottotetto - V_{umedio} (OMI) : 400,00 €/mq
- Deposito con accesso carrabile ad autorimessa V_{umedio} (OMI) : 800,00 €/mq

Tenendo conto di quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, stante i requisiti dell'immobile, la consistenza, lo stato di manutenzione ed il livello di finiture e con riferimento ai parametri di mercato analizzati, a parere dello scrivente, è congruo considerare un valore unitario V_u , riferito cioè al metro quadrato di superficie commerciale, pari a:

- V_u Immobili ad uso abitazione: **1.750,00 €/mq.**
- V_u Immobili ad uso Laboratorio: **1.400,00 €/mq.**
- V_u Immobili ad uso deposito/sottotetto: **400,00 €/mq.**
- V_u Immobili ad uso deposito con accesso carrabile ad autorimessa: **800,00 €/mq**

Tali valori, considerano il bene oggetto di stima posto in condizioni ordinarie, ovvero con dotazioni standard e in normale stato d'uso, come da comparativi rilevati e ricadenti nel medesimo segmento di mercato, in zona prossima ai beni in questione.

La valutazione richiesta sarà eseguita nel seguito con riferimento al metodo estimativo precedentemente indicato, ragguagliando il valore ottenuto con opportuni coefficienti di differenziazione.

2.12.3.1 Valore Immobile 1 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 10, p.lla 135, sub. 11

Il Valore Attuale di Mercato V_{ad} , adottando il criterio estimativo di tipo diretto comparativo, risulta pari a:

$$V_{ad} = V_u \times S_c = \text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq } 174,35 = \text{€ } 244.090,00$$

Al fine di tener conto delle caratteristiche specifiche dei cespiti, il valore ordinario precedentemente calcolato, verrà ragguagliato tramite coefficienti correttivi di differenziazione che tengono delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da staggire. Nella fattispecie, i fattori che maggiormente condizionano il bene si traducono nei seguenti coefficienti correttivi:

C_c (indice di conservazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la qualità delle finiture e livello manutentivo.	0,85
C_z (indice di zona): Zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico, etc.	1,15
C_e (indice di esposizione): funzione del livello di illuminazione ed areazione naturale	0,85
C_a (indice di altezza): esprime un apprezzamento per locali con altezza interna netta di piano \geq m 4.00.	1,10

Applicando i su elencati coefficienti correttivi si ha:

$$V_a = V_{ad} \times C_c \times C_z \times C_p \times C_t = \text{€ } 244.080,00 \times 0,85 \times 1,15 \times 0,85 \times 1,10 = \text{€ } 223.089,10$$





Detraendo le spese per la demolizione del soppalco abusivo S_d (Cfr. Par. 2.11), e le spese per la richiesta del certificato di agibilità S_a si ottiene il valore di stima V_s :

$$V_s = V_a - S_d - S_a = € 223.089,10 - € 1.500,00 - € 1.480,00 = € 220.109,10$$

- IMMOBILE 1 -
VALORE STIMATO IN C.T. € 220.000,00
(Duecentoventimila/00 euro)



2.12.3.2 Valore Immobile 2 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 19

Il Valore Attuale di Mercato V_{ad} , adottando il criterio estimativo di tipo diretto comparativo, risulta pari a:

$$V_{ad} = V_u \times S_c = €/\text{mq } 1.750,00 \times \text{mq } 110,60 = € 193.550,00$$

Al fine di tener conto delle caratteristiche specifiche dei cespiti, il valore ordinario precedentemente calcolato, verrà ragguagliato tramite coefficienti correttivi di differenziazione che tengono delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da staggire. Nella fattispecie, le proprietà che maggiormente condizionano il bene oggetto di stima si traducono nei seguenti coefficienti moltiplicatori:

C_c (indice di conservazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la qualità delle finiture e livello manutentivo	0,95
C_d (indice di dimensione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per immobili che hanno dimensioni più facili a venderci e quindi hanno possibilità di collocarsi più facilmente nel mercato della compravendita immobiliare di zona.	1,05
C_p (indice di posizione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la posizione dell'immobile nei riguardi della sua, vista, esposizione, parcheggio, spazi comuni, etc.	1,10
C_t (indice di tecnologia): esprime un apprezzamento/deprezzamento che tiene conto dell'impiantistica per l'illuminazione ed il riscaldamento/raffrescamento.	1,05

Applicando i su elencati coefficienti correttivi si ha:

$$V_a = V_{ad} \times C_c \times C_d \times C_p \times C_t = € 193.550,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,05 = € 222.991,37$$

Detraendo le spese per la regolarizzazione urbanistica S_u si ottiene il valore di stima V_s :

$$V_s = V_a - S_u = € 222.991,37 - € 2.200,00 = € 220.791,37$$

- IMMOBILE 2 -
VALORE STIMATO IN C.T. € 221.000,00
(Duecentoventunomila/00 euro)

2.12.3.3 Valore Immobile 3 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 22

Il Valore Attuale di Mercato V_{ad} , adottando il criterio estimativo di tipo diretto comparativo, risulta pari a:

$$V_{ad} = V_u \times S_c = €/\text{mq } 400,00 \times \text{mq } 53,00 = 21.200,00 €$$

Detraendo le spese per la regolarizzazione urbanistica S_u si ottiene il valore di stima V_s :

$$V_s = V_a - S_u = € 21.200,00 - € 2.200,00 = € 19.000,00$$

- IMMOBILE 3 -
VALORE STIMATO IN C.T. € 19.000,00
(Diciannovemila/00 euro)



2.12.3.4 Valore Immobile 4 - N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.IIa 12, sub. 25

Il Valore Attuale di Mercato V_{ad} , adottando il criterio estimativo di tipo diretto comparativo, risulta quindi pari a:

$$V_{ad} = V_u \times S_c = €/\text{mq } 800,00 \times \text{mq } 51,00 = € 40.800,00$$





Tenendo conto delle caratteristiche che maggiormente condizionano i beni oggetto di stima si ritiene opportuno applicare specifici coefficienti moltiplicatori.

C_z (indice di zona): Zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	1,05
C_d (indice di dimensione): coeff. in funzione della facilità di accesso e di manovra,	1,15

Applicando i su elencati coefficienti correttivi si ha:

$$V_a = V_{ad} \times C_z \times C_d = \text{€ } 40.800,00 \text{ €} \times 1,05 \times 1,15 = \text{€ } 49.266,00$$

Detraendo le spese per la regolarizzazione urbanistica S_u si ottiene il valore di stima V_s:

$$V_s = V_a - S_u = \text{€ } 49.266,00 - \text{€ } 2.200,00 = \text{€ } 47.066,00$$

- IMMOBILE 4 -

VALORE STIMATO IN C.T. € 47.000,00

(Quarantasettemila/00 euro)

2.12.3.5 Valore Immobile 5 – N.C.E.U. di SALERNO al Fg. 12, p.lla 12, sub. 7

Il Valore Attuale di Mercato V_{ad}, adottando il criterio estimativo di tipo diretto comparativo, risulta i pari a:

$$V_{ad} = V_u \times S_c = \text{€}/\text{mq } 400,00 \times \text{mq } 53,50 = 21.400,00 \text{ €}$$

- IMMOBILE 5 -

VALORE STIMATO IN C.T. € 21.400,00

(Ventunomilaquattrocento/00 euro)

2.13 QUESITO 15 – SPESE OCCORRENTI PER LA RIMOZIONE, IL TRASPORTO E LA DISMISSIONE DEI BENI MOBILI O DEI MATERIALI DI RISULTA

Il costo stimato per la rimozione dei beni mobili presenti all'interno degli immobili al momento dell'accesso è pari a:

- Lotto 1 - Arredo da Ufficio e materiale per impiantistica elettrica: euro 3.500,00 iva compresa;
- Lotto 2 - Arredo immobile ad uso abitativo: euro 2.500,00 iva compresa;
- Lotto 3 - Materiale vario: euro 500,00 iva compresa;
- Lotto 4 - Materiale vario euro 500,00 iva compresa;
- Lotto 5 - Materiale vario euro 500,00 iva compresa;

2.14 Quesito 16 – QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Si riporta nel seguito una scheda sintetica per ogni singolo immobile, riepilogativa dei dati principali che hanno influenzato il processo estimativo.





LOTTO 1

Descrizione	Piena proprietà di locale terraneo ad uso laboratorio con accesso principale dal civico 45 di via degli Etruschi in località Matierno del Comune di SALERNO. L'unità immobiliare si articola in tre vani principali oltre ai locali adibiti a WC e spogliatoio, disimpegno e due soppalchi, per una superficie utile complessiva di circa 151 mq, oltre area esterna esclusiva di 32 mq adibita a parcheggio, con accesso pedonale dal locale e carrabile da strada secondaria. Altezza di piano pari a 4.10 m. L'immobile risulta dotato di impianti tecnologici (elettrico ed idrico) del tipo sotto traccia, pavimentazione in gres e pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiatura in colore chiaro.
Sup. Comm.	174,35 mq
Ubicazione	Comune di SALERNO (SA) – Via Degli Etruschi n° 45, piano terra.
Stato	Immobile in discreto stato di manutenzione.
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di SALERNO (SA) - Foglio 10, Particella 135, sub 11, Cat. C/3.
Confini	<ul style="list-style-type: none"> • Nord con altra UIU • Sud con altra UIU • Ovest con corte esclusiva • Est con Via degli Etruschi
Proprietà	Proprietà per 1/1 - Omissis , C.F. OMISSIS, nato a _____ il _____
Provenienza	Atto di compravendita per notar MARIO GENTILE del 23/01/1984, rep. 20175, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 28/01/1984 ai nn. 2943/2546
Iscrizioni trascrizioni	<ol style="list-style-type: none"> 1. ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/1995 - Registro Particolare 1524, Registro Generale 13670, Pubblico ufficiale FILIPPO ANSALONE, Repertorio 1767 del 16/05/1995 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE; 2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2002 - Registro Particolare 4905, Registro Generale 33871, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO Repertorio 71411 del 16/09/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; 3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2002 - Registro Particolare 4905, Registro Generale 33871, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO, Repertorio 71411 del 16/09/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE; 4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2003 - Registro Particolare 1761, Registro Generale 11078, Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A, Repertorio 828/14 del 08/06/2001 - IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N. 46 E - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE 5. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602; 6. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2001 - Registro Particolare 24072, Registro Generale 31502, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 2514/2001 del 16/10/2001 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in SALERNO (SA) 7. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Stato di occupazione	<u>Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità è pari a 629,00 €.</u> Immobile Occupato dalla società _____ in virtù di comodato d'uso gratuito non registrato presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO.
Regolarità edilizia ed Urbanistica	<u>L'immobile risulta non conforme al progetto di ristrutturazione assentito con Concessione Edilizia n. 160 del 1985 per realizzazione di un soppalco di circa 27 mq. L'abuso riscontrato risulta non suscettibile di sanatoria.</u> I costi per la demolizione del manufatto abusivo, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata sono stimati in € 1.500,00. <u>Immobile privo del Certificato di Agibilità</u>
Stima	Piena Proprietà € 220.000,00





LOTTO 3

Descrizione	Piena proprietà di sottotetto ad uso deposito ubicato al piano terzo di un fabbricato per civile abitazione sito alla Via Rufoli n° 19 in località Ogliara del Comune di SALERNO). L'immobile presenta una superficie di circa 46 mq e copertura a falda realizzata con travi in legno a vista e sovrastanti tegole in laterizio. L'altezza di colmo e di gronda risultano rispettivamente paria a 2.70 m e 0.50 m. Il locale, dotate di aperture con infissi del tipo vasistas, si presenta allo stato grezzo, privo di pavimentazione e di intonaco sia per quanto riguarda le tramezzature che gli elementi portanti orizzontali e verticali.
Sup. Comm.	53,00 mq
Ubicazione	Comune di SALERNO (SA) – Via Rufoli n° 19, piano terzo.
Stato	Immobile in normale stato d'uso e manutenzione.
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di SALERNO (SA) - Foglio 12, Particella 12, sub 22, Cat. C/2.
Confini	<ul style="list-style-type: none"> • Nord con altra UIU • Sud con via Rufoli • Ovest con corte comune • Est con altra UIU
Proprietà	Proprietà per 1/1 - Omissis , C.F. OMISSIS, nato a _____ il _____
Provenienza	<ul style="list-style-type: none"> - Atto di identificazione catastale a rogito per notar ANSALONE FILIPPO del 08/11/2005, rep. 67129/8983, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 07/12/2005 ai nn. 60144/39264, - Atto di donazione per notar GENTILE MARIO del 18/12/1991, rep. 40486, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 20/12/1991 ai nn. 31950/26045
Iscrizioni trascrizioni	<ol style="list-style-type: none"> 3. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602; 4. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. <p><u>Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità è pari a euro 262,00 €.</u></p>
Stato di occupazione	Immobile nel possesso dall'esecutato.
Regolarità edilizia ed Urbanistica	<p><u>L'immobile risulta non conforme alla Concessione Edilizia in SANATORIA n° 153/2003, per apertura vano porta realizzato in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori. L'abuso risulta sanabile</u> previo pagamento dell'ammenda pecuniaria pari a € 1.000,00 prevista dal comma 7 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, per omessa Comunicazione di Inizio Lavori.</p> <p>I costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica sono stimati in € 2.200,00.</p> <p><u>Agibilità richiesta con istanza prot. n° 26692 del 14.03.2006.</u></p>
Stima	Piena Proprietà € 19.000,00





LOTTO 4

Descrizione	Piena proprietà di locale terraneo ad uso deposito dotato di doppio accesso carrabile da via Rufoli ai civici 13 e 15, caratterizzato da un unico ambiente con superficie utile di circa 40 mq oltre che piccolo locale WC. L'immobile presenta pavimentato con piastrelle in gres e pareti rifinite con intonaco civile; l'impianto elettrico ed idrico risultano del tipo sottotraccia. Gli accessi carrabili dotati di avvolgibili metallici ad azionamento elettrico, risultano per le loro dimensioni adeguati per l'eventuale passaggio di autovetture; la superficie interna e la tipologia di accesso permettono ampi spazi di manovra. L'altezza utile è pari a 3.10 m.
Sup. Comm.	51,00 mq
Ubicazione	Comune di SALERNO (SA) – Via Rufoli n° 13 – 15, piano terra.
Stato	Immobile in normale stato d'uso e manutenzione.
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di SALERNO (SA) - Foglio 12, Particella 12, sub 25, Cat. C/2.
Confini	<ul style="list-style-type: none"> • Nord con altra UIU • Sud con via Rufoli • Ovest con corte comune • Est con altra UIU
Proprietà	Proprietà per 1/1 - Omissis , C.F. OMISSIS, nato a _____ il _____
Provenienza	<ul style="list-style-type: none"> - Atto di identificazione catastale a rogito per notar ANSALONE FILIPPO del 08/11/2005, rep. 67129/8983, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 07/12/2005 ai nn. 60144/39264, - Atto di donazione per notar GENTILE MARIO del 18/12/1991, rep. 40486, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 20/12/1991 ai nn. 31950/26045
Iscrizioni trascrizioni	<ol style="list-style-type: none"> 1. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. 2. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;
Stato di occupazione	Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità è pari a euro 262,00 €. Immobile nel possesso dall'esecutato.
Regolarità edilizia ed Urbanistica	L'immobile risulta non conforme alla Concessione Edilizia in SANATORIA n° 153/2003, per intervento di frazionamento di immobile di maggior consistenza e diversa distribuzione degli spazi, realizzato in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori. L'abuso risulta sanabile previo pagamento dell'ammenda pecuniaria pari a € 1.000,00 prevista dal comma 7 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, per omessa Comunicazione di Inizio Lavori. I costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica sono stimati in € 2.200,00. Agibilità richiesta con istanza prot. n° 26692 del 14.03.2006.
Stima	Piena Proprietà € 47.000,00





LOTTO 5

Descrizione	Piena proprietà per la quota di ¼ di locale terraneo ad uso deposito accessibile dalla corte comune ad un fabbricato per civile abitazione sito alla Via Rufoli n° 19 in località Ogliara del Comune di SALERNO). Risulta caratterizzato da struttura in muratura esternamente rifinita con intonaco ed internamente allo stato grezzo. Il locale presenta un vano principale di circa 29 mq ed altezza pari a 2.80 m dotato di forno in muratura oltre un piccolo vano di circa 14 mq con altezza pari a 2.45 m. Nella parte esterna, adiacente la zona di ingresso, è presente un piccolo wc in aderenza con la struttura principale.	
Sup. Comm.	53,50 mq	
Ubicazione	Comune di SALERNO (SA) – Via Rufoli n° 19, piano terra.	
Stato	Immobile in cattivo stato di manutenzione.	
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di SALERNO (SA) - Foglio 12, Particella 12, sub 7, Cat. C/2.	
Confini	<ul style="list-style-type: none"> • Nord con altra UIU • Sud con corte comune • Ovest con altra UIU • Est con corte comune 	
Proprietà	OMISSIS (esecutato) nato a il C.F. OMISSIS per la quota di ¼ di piena proprietà in separazione dei beni;	
	OMISSIS nato a il C. F. OMISSIS per la quota di ¼ di piena proprietà bene personale;	
	OMISSIS nata a il C.F. OMISSIS per la quota di ¼ di piena proprietà bene personale;	
	OMISSIS nata a il C.F. OMISSIS per la quota di ¼ di piena proprietà.	
Provenienza	<p>- Atto di identificazione catastale a rogito per notar ANSALONE FILIPPO del 08/11/2005, rep. 67129/8983, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 07/12/2005 ai nn. 60144/39264,</p> <p>- Atto di donazione per notar GENTILE MARIO del 18/12/1991, rep. 40486, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 20/12/1991 ai nn. 31950/26045</p>	
Iscrizioni trascrizioni	<p>6. ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/1999 - Registro Particolare 4959, Registro Generale 26896, Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE SALERNO, Repertorio 626/99 del 17/04/1999 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in SALERNO (SA) - SOGGETTO DEBITORE;</p> <p>7. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2002 - Registro Particolare 4905, Registro Generale 33871, Pubblico ufficiale GENTILE MARIO Repertorio 71411 del 16/09/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;</p> <p>8. ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2003 - Registro Particolare 1761, Registro Generale 11078, Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A, Repertorio 828/14 del 08/06/2001 - IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N. 46 E - Immobili siti in SALERNO SA) - SOGGETTO DEBITORE</p> <p>9. ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 18091, Registro Generale 63966, Pubblico ufficiale E. TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A, Repertorio 15268/100 del 06/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;</p> <p>10. TRASCRIZIONE del 31/07/2014 - Registro Particolare 21931, Registro Generale 26326, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 4861 del 09/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p>	
Stato di occupazione	Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità è pari a euro 297,00 €. Immobile nel possesso dall'esecutato e dei comproprietari.	
Regolarità edilizia ed Urbanistica	L'immobile risulta conforme al progetto assentito con Concessione Edilizia in SANATORIA n° <u>153/2003.</u>	
Stima	¼ Piena Proprietà € 5.350,00 (Valore dell'intero: € 21.400,00)	





2.15 - Quesito 17 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allega, per ogni singolo lotto, documentazione fotografica completa di planimetrie con punti di scatto (Cfr. Allegato – Documentazione Fotografica)..





CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Roberto S. MAZZEI, rassegna la presente relazione di stima composta di 47 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

- Allegato A - Verbale conferimento incarico**
- Allegato B - Convocazioni accesso ai luoghi**
- Allegato C - Verbali di accesso ai luoghi**
- Allegato D - Documentazione catastale**
 - Visure storiche per immobile
 - Visure storiche per soggetto
 - Visure planimetriche
 - Estratto di mappa
 - n° 2 DoCFA
 - Visure planimetriche post rettifiche
- Allegato E - Documentazione ipotecaria**
 - Visure ipotecarie per soggetto
 - Visure ipotecarie per immobile
 - Note
- Allegato F - Istanza al GE**
- Allegato G - Istanze accesso agli atti U.T. Comune di SALERNO**
 - Istanza accesso agli atti
 - Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato H - Documentazione Edilizia ed Urbanistica**
 - Concessione Edilizia n. 160 del 1985
 - Concessione Edilizia in SANATORIA n° 153/2003 ai sensi dell' ex-art 31 L. n°47/85 del 28.02.1985.
- Allegato I - Atti di provenienza**
- Allegato J - Documentazione Anagrafe e Stato Civile**
 - Certificati di Matrimonio con estratto per riassunto
- Allegato K1 - Planimetria da rilievo LOTTO 1**
- Allegato K2 - Planimetrie da rilievo LOTTO 2**
- Allegato K3 - Planimetrie da rilievo LOTTO 3**
- Allegato K4 - Planimetrie da rilievo LOTTO 4**
- Allegato K5 - Planimetrie da rilievo LOTTO 5**
- Allegato L1 - Documentazione fotografica e planimetria con punti di scatto LOTTO 1**
- Allegato L2 - Documentazione fotografica e planimetria con punti di scatto LOTTO 2**
- Allegato L3 - Documentazione fotografica e planimetria con punti di scatto LOTTO 3**
- Allegato L4 - Documentazione fotografica e planimetria con punti di scatto LOTTO 4**
- Allegato L5 - Documentazione fotografica e planimetria con punti di scatto LOTTO 5**
- Allegato M - Quotazioni Immobiliari**
- Allegato N - Attestazione invio relazione alle parti**

Salerno, li 09.02.2015

L'esperto
Dott. Ing. Roberto S. MAZZEI

