

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

- ◆ **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2013**
- ◆ **BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A C/ OMISSIS; OMISSIS E OMISSIS**
- ◆ **G.E. DOTT.SSA ALESSANDRA ZINGALES**

Ad evasione dell'incarico di C.T.U. conferito dal G.E. dott.ssa Alessandra Zingales relativo alla PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE incardinata innanzi al Tribunale di Lagonegro con il N. 70/2013 RGE promossa dalla Banca della Campania S.P.A. nei confronti dei sig.ri Omissis, Omissis e Omissis, la sottoscritta dott. arch. Francesca Eboli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 951, giusta ACCETTAZIONE INCARICO- GIURAMENTO del 3 gennaio 2017, ricevuta la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito sommariamente si trascrivono:

- Quesito n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento*  
Quesito n. 2: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*  
Quesito n. 3: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun otto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*  
Quesito n. 4: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*  
Quesito n. 5: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*  
Quesito n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*  
Quesito n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*  
Quesito n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*  
Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale*  
Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*  
Quesito n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*  
Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni*  
Quesito n. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati*  
Quesito n. 14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

### 1. Oggetto della procedura di esecuzione immobiliare N. 70/2013 RGE

Unità immobiliari di proprietà di Omissis e Omissis per ½ ciascuno, site nel Comune di Caselle in Pittari e riportate nel CF:

- |    |                     |            |                       |
|----|---------------------|------------|-----------------------|
| 1) | Fg 26 n. 682 sub 37 | categ. C/2 | via Caporra piano S2; |
| 2) | Fg 26 n. 682 sub 39 | categ. C/6 | via Caporra piano S2; |
| 3) | Fg 26 n. 682 sub 49 | categ. C/6 | via Caporra piano S2; |
| 4) | Fg 26 n. 682 sub 79 | categ. C/6 | via Caporra piano S1; |
| 5) | Fg 26 n. 682 sub 84 | categ. C/6 | via Caporra piano S1; |
| 6) | Fg 26 n. 682 sub 86 | categ. C/6 | via Caporra piano S1; |
| 7) | Fg 26 n. 682 sub 88 | categ. C/6 | via Caporra piano S1; |
| 8) | Fg 26 n. 682 sub 89 | categ. C/6 | via Caporra piano S1; |

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, nonché con la quota proporzionale di diritti sulle parti e corti comuni per legge e/o destinazione, addizione e nuova costruzione.

### 2. Verifiche preliminari

In data 18 gennaio 2017 veniva depositata dalla scrivente, attraverso la piattaforma telematica del Tribunale di Lagonegro, il modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis co. 2 disp. att. c.p.c.

La certificazione notarile sostitutiva, a firma del dott. Pellegrino D'Amore, del 25/03/2014 depositata dal creditore precedente in data 01/04/2014, è completa ed idonea, in quanto certifica le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento *de quo*, nonché i dati catastali attuali e storici dei beni staggiti.

### 3. Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle verifiche preliminari eseguite, veniva fissato l'accesso presso gli immobili posti in Caselle in Pittari per il 13 febbraio 2017. A seguito di richiesta di rinvio del sig. Omissis trasmessa a mezzo Pec in data 9 febbraio 2017, detto accesso viene effettuato in data 18 febbraio 2017 e le operazioni peritali vengono completate in data 25 febbraio 2017, in tali occasioni era presente il sig. Omissis che consentiva l'accesso presso le unità immobiliari da periziare. Nei vari accessi sono state eseguite tutte le operazioni del caso (misurazioni interne ed esterne, rilievi fotografici, raccolta di informazioni, etc.) così come da verbale allegato alla presente.

Dai su citati sopralluoghi, è stato possibile verificare tutti i dati metrici relativi ai beni de quibus, nonché rilevare tutti gli elementi inerenti al grado di finitura e conservazione e nel contempo acquisire tutti i dati utili ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Alla luce di quanto innanzi la scrivente è in grado di rispondere nel modo seguente a ciascuno dei quesiti innanzi riportati.

*N.B. La sig.ra Omissis nata a Sassano il xxxxx, c.f. OMISSIS – esecutata – è stata identificata in sede di sopralluogo come Omissis nata a Sassano il xxxxx, c.f. OMISSIS – giusta carta di identità n. XXXX. Si fa rilevare che l'esecutata risulta identificata: nell'estratto di matrimonio come Omissis; nell'atto di acquisto per notar A. Bruno del 15/3/1983 – rep. 26541- come Omissis; come ditta catastale relativa agli immobili pignorati sia come Omissis e come Omissis, comunque nei vari documenti citati i riferimenti anagrafici ed il codice fiscale coincidono.*

#### **4. Risposta ai Quesiti**

##### Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

I diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento n. 557/2013, notificato dall'Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Lagonegro in data 8/10/2013, e nella relativa Trascrizione n. 103 del 6 novembre 2013 Reg. Gen. n. 40760, Reg. Part. n. 33325 contro Omissis - nato a Polla (Sa) il xxxxx- Omissis - nato a Polla (Sa) il xxxxx - e Omissis nata a Sassano (Sa) il xxxxx sono quelli di seguito riportati:

a. Piena proprietà per ½ ciascuno in testa a Omissis e Omissis delle unità immobiliari site nel Comune di Caselle in Pittari e riportate nel CF:

1) Fg 26 n. 682 sub 37	categ. C/2	via Caporra piano S2;
2) Fg 26 n. 682 sub 39	categ. C/6	via Caporra piano S2;
3) Fg 26 n. 682 sub 49	categ. C/6	via Caporra piano S2;
4) Fg 26 n. 682 sub 79	categ. C/6	via Caporra piano S1;
5) Fg 26 n. 682 sub 84	categ. C/6	via Caporra piano S1;
6) Fg 26 n. 682 sub 86	categ. C/6	via Caporra piano S1;
7) Fg 26 n. 682 sub 88	categ. C/6	via Caporra piano S1;
8) Fg 26 n. 682 sub 89	categ. C/6	via Caporra piano S1;

Si precisa che oggetto del su citato atto di Pignoramento era anche l'unità immobiliare posta in Caselle in Pittari ed identificata al Fg 26 n. 682 sub 32, ma con provvedimento del G.E. dott.ssa A. Zingales del 6/12/2016 è stata dichiarata l'estinzione del processo esecutivo n. 70/2013 R.G. Esecuzioni in quanto vendita con atto per notar Francesco Coppa del 20/9/2013, trascritto in data 27/9/2013.

Dal confronto tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo non si riscontrano “difformità formali”.

Si riscontrano invece “difformità sostanziali” tra la situazione di fatto e quanto riportato nelle schede planimetriche catastali relative alle seguenti unità immobiliari poste in Caselle in Pittari:

1. Fg 26 n. 682 sub 49: l'U.I. risulta sul posto divisa in due ambienti rispetto a quanto

rappresentato sulla scheda planimetrica del 27/9/1995 – ultima planimetria in atti;

2. Fg 26 n. 682 sub 88: l'U.I. risulta sul posto con una consistenza inferiore rispetto a quanto rappresentato sulla scheda planimetrica 14/2/2006 – ultima planimetria in atti;

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento si è fatto riferimento alla sovrapposizione dell'ortofoto delle zone con le mappe catastali di cui al GeoPortale della Provincia di Salerno (<http://geoportale.provincia.salerno.it>).



Quesito n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'atto di pignoramento n. 557/2013 dell'8/10/2013, a favore della Banca della Campania S.P.A. con sede in Napoli - c.f. 04504971211 - contro Omissis e Omissis per la piena proprietà ciascuno per ½ degli immobili posti in Caselle in Pittari Fg 26 n. 689 subb 37, 39, 49, 79, 84, 86, 88, 89.

Oltre alla trascrizione del pignoramento per cui è causa, nel ventennio precedente la su citata trascrizione, risultano pubblicate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità:

**Trascrizioni a favore**

✓ Trascrizione del 30/8/2001 ai n.ri 23974/18943, relativa all'Atto di compravendita per notar Raffaele Pugliese La Corte, del 2/8/2001 rep. 34164, con cui Omissis (in separazione dei beni) e Omissis (celibe) acquistavano, tra l'altro, per ½ ciascuno dalla società Omissis di Omissis e C. Snc la piena proprietà relativa alle unità immobiliari poste in Caselle in Pittari: Fg 26 n. 682 subb 39 e 37.

✓ Trascrizione del 22/1/2003 ai n.ri 3008/2519, relativa all'Atto di compravendita per notar Raffaele Pugliese La Corte, del 2/1/2003 rep. 36062, con cui Omissis (in separazione dei beni) e Omissis (celibe) acquistavano, tra l'altro, per ½ ciascuno dalla società Omissis di Omissis e C. Snc la piena proprietà relativa alle unità immobiliari poste in Caselle in Pittari: Fg 26 n. 682 sub 49 nonché i subb 34 e 35 (che costituivano l'intero primo piano sottostrada del fabbricato da cui scaturiranno i subb 79 – 84 – 86 – 88 e 89).

✓ Trascrizione del 19/4/1993 ai n.ri 10451/8673, relativa all'Atto di Vendita per notar Raffaele Pugliese La Corte, del 3/4/1993 rep. 22603, con cui la società Omissis di Omissis e C. Snc acquistavano da Omissis, nato il 6/4/1925 a Caselle in Pittari, Omissis, nata il 2/12/1923 a Caselle in Pittari e Omissis, nato il 14/6/1929 a Caselle in Pittari la piena ed esclusiva proprietà del suolo edificatorio con due fabbricati rurali inagibili in Caselle in Pittari alla loc. Pantanella, individuato al Fg 26 p.lle 533, 535, 269 e 270 (p.lle originarie da cui è scaturito il mappale n. 682 su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento).

In data 23/8/1993 viene trascritta ai n.ri 22161/18322 la rettifica della su detta nota di trascrizione in quanto risultava omesso altro venditore e precisamente Omissis nato il 26/7/1932 a Caselle in Pittari.

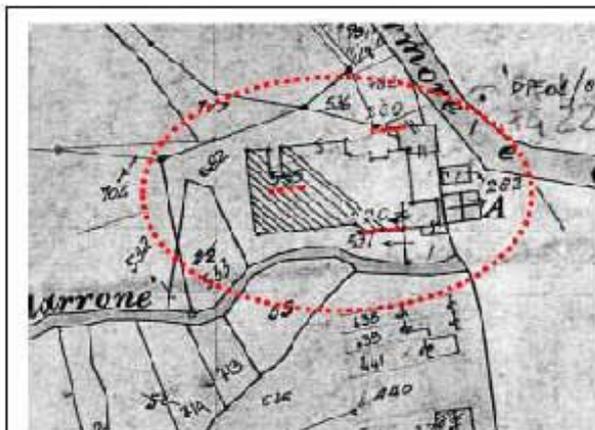
**Formalità pregiudizievoli – Iscrizioni contro**

✓ Servitù di passaggio costituita con atto per notar Raffaele Pugliese La Corte del 3/4/1993 trascritto il 19/4/1993 ai n.ri 10452/8674 e successiva rettifica del 23/8/1993 ai n.ri 22162/18323 contro la società Omissis di Omissis e C. Snc a favore di Omissis, Omissis, Omissis e Omissis gravante sul terreno posto in Caselle in Pittari individuato al Fg 26 n. 535.

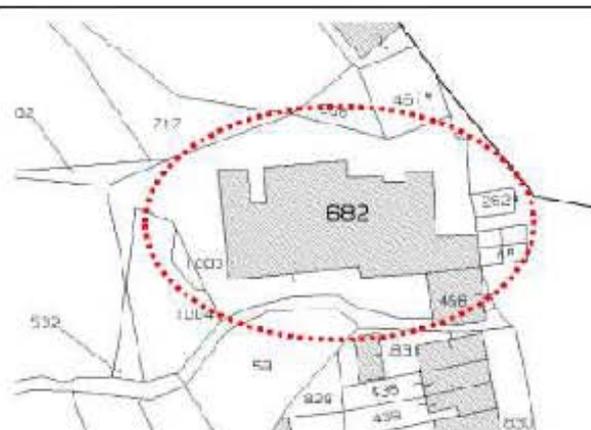
Si precisa che

- il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari poste in Caselle in Pittari ed oggetto di pignoramento (Fg 26 n. 682 subb 37 – 39 – 49 – 79 – 84 – 86 – 88 e 89) è stato costruito su suolo

edificatorio individuato in catasto al Fg 26 p.lle 533 e 535 con due fabbricati rurali inagibili individuati al Fg 26 n.ri 269 e 270.



**Figura 3**  
*Stralcio Mappa Catastale di Caselle in Pittari*  
*Fg 26 mappale 682*



**Figura 4**  
*Stralcio Mappa Catastale (megis) di Caselle in Pittari*  
*Fg 26 mappale 682*

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, la scrivente ritiene che, per una maggiore possibilità di vendita, i beni staggiti posti nel comune di Caselle in Pittari, essendo unità immobiliari autonome, costituiscono **nove (8) Lotti**, come di seguito dettagliatamente individuati e descritti in risposta al Quesito n. 3.

Quesito n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

### Capo I

#### **Beni oggetto di pignoramento posti nel Comune di Caselle in Pittari**

I lotti di seguito descritti, individuati con i n.ri **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8** fanno tutti parte del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito in abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19, in una zona centrale, per cui risulta ben servito dal punto di vista delle infrastrutture e di tutti quei servizi che rappresentano la normalità per l'abitato di Caselle in Pittari, ed è raggiungibile direttamente con mezzi meccanici. L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari (si veda certificato di destinazione urbanistica – *all. N*).

Il fabbricato nel suo insieme si sviluppa per quattro piani fuori terra e tre piani sottostrada; la struttura portante è in c.a., i solai sono in latero-cemento, mentre la tompagnatura è realizzata in muratura.

Considerate le destinazioni d'uso di tutte le unità immobiliari in questione non sussiste l'obbligo di dotare le stesse di attestato di prestazione energetica (giusta decreto interministeriale del 26/6/2015, allegato 1, appendice A).

Si fa rilevare che i due piani interessati dalle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in quanto autorimesse con numero di autoveicoli > 9 rientrava tra le attività soggette al controllo dei VV.F. (attività n. 92 del DM 16/2/1982, ora attività n. 75 allegato I DPR 151/2011). Da verifiche effettuate presso il Comando Provinciale dei VV.F. di Salerno risulta rilasciato solo un "Parere di Conformità" Prat. n.

40239, prot. 3334 del 17/7/2006 (si veda all. W) non rinnovato, e non risulta avviata alcuna procedura di rinnovo periodico di conformità antincendio in base al DPR 151/2011.



**Foto 1** Particola accesso al piano S1

**Foto 2** Particola accesso al piano S2

Si riportano di seguito le descrizioni dettagliate dei su citati lotti.

### **Lotto 1**

Locale deposito posto al secondo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19; lo stesso è censito nel CF al **Fg 26 n. 682 sub 37** categ. C/2 cl 7 cons. 88 mq e confina a nord e ad est con terrapieno del lotto su cui insiste lo stesso fabbricato, con vano scala comune, con unità individuata col sub 39 (costituente il Lotto 2 di cui si dirà in seguito), con corridoio comune, con A.U.I.

Detto locale in pianta è di forma rettangolare, è privo di infissi di chiusura, ovvero è accessibile ad ovest direttamente tramite un corridoio comune, largo circa 1 ml, ed a sud-est tramite un passaggio - largo circa 1,35 ml – facente parte sempre dell'area comune, per cui non è dotato di un accesso carrabile, se non per mezzi meccanici di modeste dimensioni. È privo di qualsiasi impianto, le pareti, come il soffitto, sono solo intonacate, la pavimentazione è in battuto di cls.

Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



**Foto 3** Particolare corridoio comune -ovest

**Foto 4** Vista interna locale



**Foto 5** Vista interna locale



**Foto 6** Particolare accesso – sud-est

Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritta, redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



Destinazione	Altezza m	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
Locale Deposito	2.70	86.23	93-25% = 70 in c.t.

**Tabella 1** Dati metrici Lotto 1

*N.B. Superficie commerciale = Superficie Lorda decurtata del 25% date le caratteristiche sopra descritte.*

### **Lotto 2**

Locale garage posto al secondo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19; lo stesso è censito nel CF al **Fg 26 n. 682 sub 39** categ. C/6 cl 6 cons. 21 mq e confina ad ovest con l'area comune da cui si accede e, continuando in senso orario, col corridoio comune che porta all'unità individuata col sub 37 (costituente il Lotto 1 di cui si è detto innanzi), con detta unità (sub 37), con vano scala comune e con A.U.I.

Detto locale – individuato nell'ambito del condominio col n.2 piano S2 – ha accesso carrabile, tramite una porta basculante classica, composta da un intero pannello rigido in acciaio zincato. Lo stesso in pianta

è di forma rettangolare, completamente cieco e privo di qualsiasi impianto, le pareti, come il soffitto, sono solo intonacate, la pavimentazione è in battuto di cls.

Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



Foto 7 Lotto 2



Foto 8 Lotto 2

Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritta, redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.

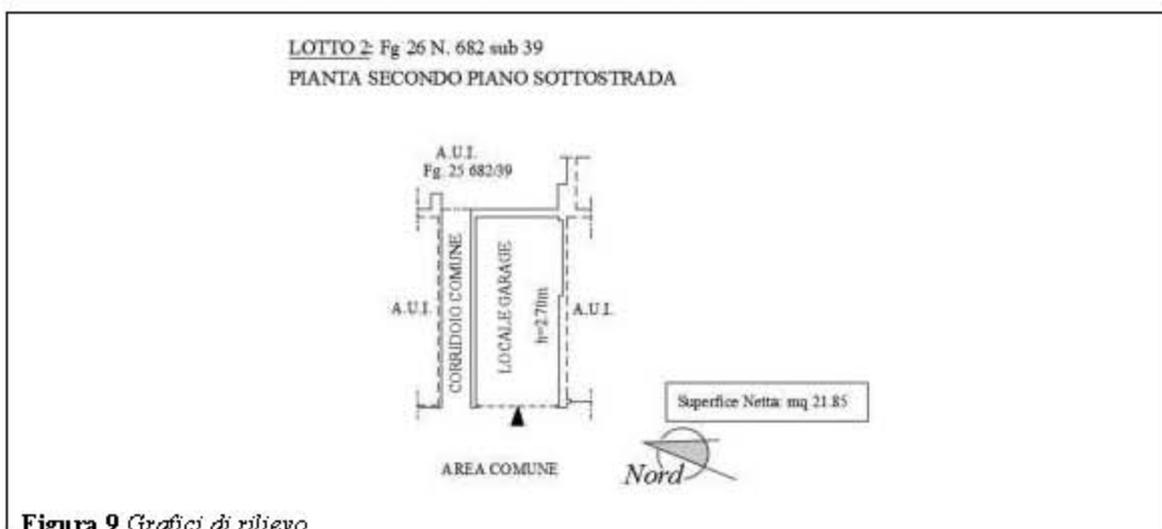


Figura 9 Grafici di rilievo

Destinazione	Altezza m	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
Locale Garage	2,70	21,85	25

Tabella 2 Dati metrici Lotto2

*N.B. Superficie commerciale = Superficie Lorda.*

### Lotto 3

Piccolo ripostiglio posto al secondo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19; lo stesso è censito nel CF al **Fg 26 n. 682 sub 49** categ. C/6 cl 6 cons. 36 mq e confina a sud con l'area comune, e continuando in senso antiorario, col vano scala comune per due lati e con A.U.I.

Detta unità è costituita da due piccoli ripostigli indipendenti, accessibili l'uno dall'area comune, l'altro dal vano scala comune. Di fatto si tratta di ambienti ricavati dall'originario vano scala, erroneamente

censiti con la categoria catastale C/6 e presentano una modesta consistenza, notevolmente inferiore a quella catastale riportata in visura (36mq). Gli stessi in pianta sono di forma rettangolare allungata (largh. circa ml 1.40), completamente ciechi e dotati di impianto elettrico (n. 1 punto luce), le pareti, come il soffitto, sono solo intonacate, la pavimentazione per il locale più piccolo è in battuto di cls, l'altro è pavimentato come il vano scala.

Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritta, redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



Destinazione	Altezza m	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
Ripostiglio	2.75	6.87	8 - 40% = 5 in c.t.

**Tabella 3** Dati metrici Lotto 3

*N.B. Superficie commerciale = Superficie Lorda decurtata del 40% date le caratteristiche sopra descritte.*

#### **Lotto 4**

Locale garage posto al primo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19; lo stesso è censito nel CF al **Fg 26 n. 682 sub 79** categ. C/6 cl 7 cons. 22 mq e confina ad est con l'area comune (sub 91) da cui si accede e, continuando in senso orario, con l'unità individuata col sub 80, con la corte al fabbricato, con l'unità individuata col sub 78.

Detto locale - individuato nell'ambito del condominio col n.3 piano S1 - ha accesso carrabile, tramite una porta basculante classica, composta da un intero pannello rigido in acciaio zincato. Lo stesso in pianta è di forma rettangolare, dotato di un vano finestra, con infisso in alluminio preverniciato e tapparella in plastica, è privo di qualsiasi impianto, le pareti, come il soffitto, sono allo stato grezzo, la pavimentazione è in battuto di cls.

Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



**Foto 13** Vista esterna

**Foto 14** Vista interna

Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritta, redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



**Figura 11** Grafici di rilievo

Destinazione	Altezza m	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
Locale garage	2.70	21.66	25

**Tabella 4** Dati metrici Lotto 4

*N.B. Superficie commerciale = Superficie Lorda*

### **Lotto 5**

Locale garage posto al primo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19; lo stesso è censito nel CF al **Fg 26 n. 682 sub 84** categ. C/6 cl 7 cons. 18 mq e confina a nord con l'area comune (sub 91) da cui si accede e, continuando in senso orario, con l'unità individuata col sub 85, con la corte al fabbricato, con l'unità individuata col sub 83.

Detto locale – individuato nell'ambito del condominio col n.8 piano S1 – ha accesso carrabile, tramite una porta basculante classica, composta da un intero pannello rigido in acciaio zincato. Lo stesso in pianta è di forma rettangolare, dotato di un vano luce, con infisso in alluminio preverniciato, è privo di qualsiasi impianto, le pareti, come il soffitto, sono allo stato grezzo, la pavimentazione è in battuto di cls.

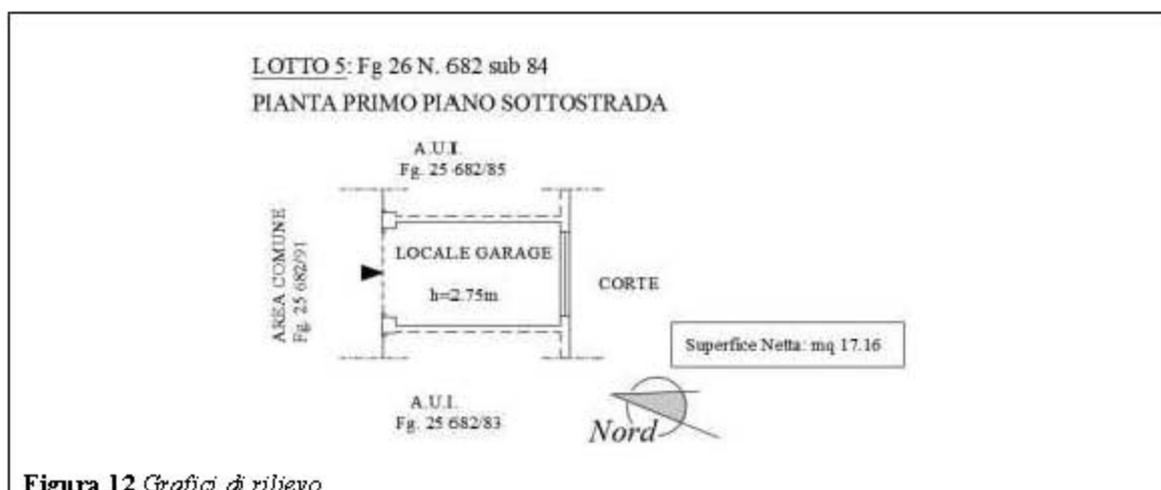
Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



**Foto 15** Vista esterna

**Foto 16** Vista interna

Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritta, redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



**Figura 12** Grafici di rilievo

Destinazione	Altezza m	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
Locale garage	2.75	17.16	21

**Tabella 5** Dati metrici Lotto 5

*N.B. Superficie commerciale = Superficie Lorda*

### **Lotto 6**

Locale garage posto al primo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19; lo stesso è censito nel CF al **Fg 26 n. 682 sub 86** categ. C/6 cl 7 cons. 65 mq e confina a nord con l'area comune (sub 90) da cui si accede e, continuando in senso orario, con terrapieno del lotto su cui insiste il fabbricato, con la corte al fabbricato per due lati e con l'unità individuata col sub 85.

Detto locale – individuato nell'ambito del condominio col n.8 piano S1 – ha accesso carrabile, tramite una porta basculante classica, composta da un intero pannello rigido in acciaio zincato. Lo stesso in pianta è di forma rettangolare, dotato di un vano luce, con infisso in alluminio preverniciato, è privo di qualsiasi impianto, le pareti, come il soffitto, sono allo stato grezzo, la pavimentazione è in battuto di cls.

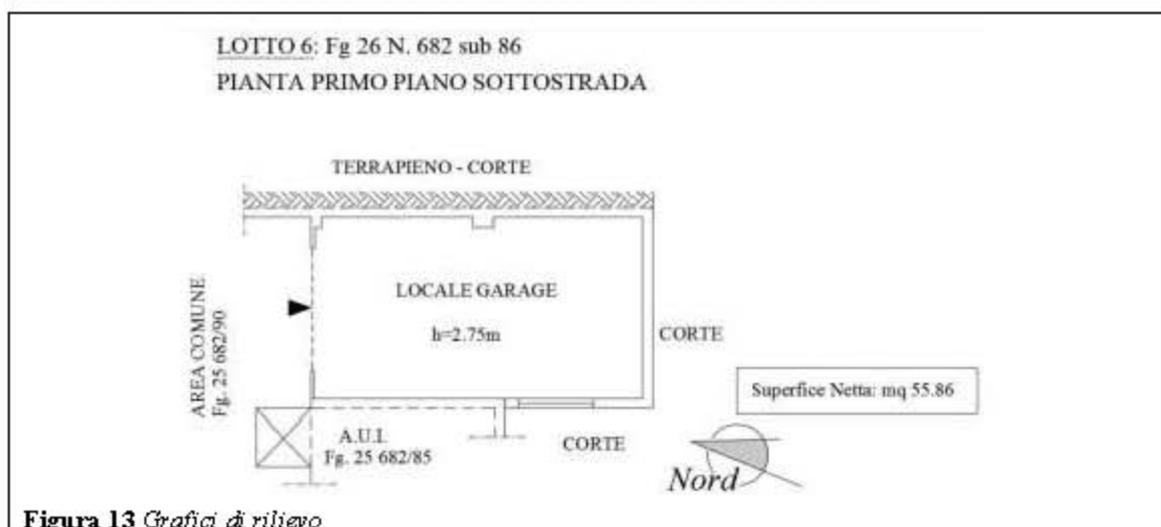
Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



**Foto 17** Vista esterna

**Foto 18** Vista interna

Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritta, redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



**Figura 13** Grafici di rilievo

Destinazione	Altezza m	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
Locale garage	2.75	55.86	63

**Tabella 6** Dati metrici Lotto 6

*N.B. Superficie commerciale = Superficie Lorda*

### **Lotto 7**

Locale garage posto al primo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19; lo stesso è censito nel CF al **Fg 26 n. 682 sub 88** categ. C/6 cl 7 cons. 58 mq e confina ad ovest con l'area comune (sub 91) da cui si accede, a nord con l'unità individuata col sub 89, ad est con il vano scala comune e con A.U.I.

Detto locale – individuato nell'ambito del condominio col n.13 piano S1 – ha accesso carrabile, tramite una porta basculante classica, composta da un intero pannello rigido in acciaio zincato.

Di fatto l'unità immobiliare ha una consistenza inferiore a quella catastale infatti dalla relativa planimetria catastale - Dich. Prot. n. SA0395270 del 04/12/2006 – la stessa risulta costituita da due ambienti comunicanti, mentre sul posto la porta di comunicazione risulta murata e, da quanto dichiarato in sede di sopralluogo, quella porzione di locale è “inaccessibile”. Si fa comunque rilevare che detta porzione di locale confina, oltre che con l'unità in questione e con quella individuata con il sub 89, con altro locale indicato sulla planimetria catastale come “Altra U.I.U.” non meglio specificata (*si veda risposta Quesito n. 4 - Figura 27*).

L'unità immobiliare in questione in pianta è di forma rettangolare, completamente cieco e privo di qualsiasi impianto, le pareti, come il soffitto, sono allo stato grezzo, la pavimentazione è in battuto di cls.

Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.

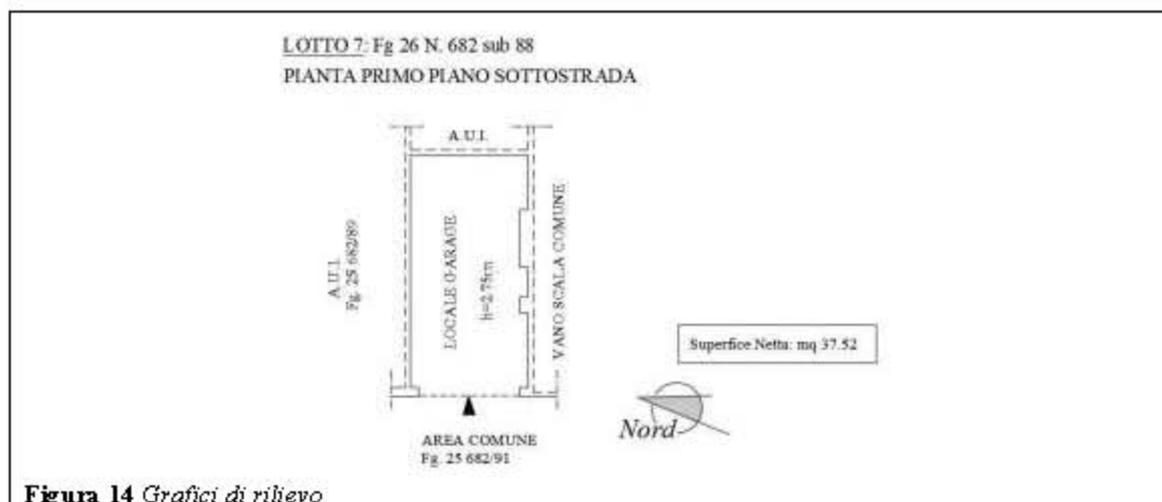


**Foto 19** Vista interna



**Foto 20** Particolare porta murata

Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritta, redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



Destinazione	Altezza m	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
Locale e garage	2.75	37.52	42

**Tabella 7** Dati metrici Lotto 7

*N.B. Superficie commerciale = Superficie Lorda.*

### **Lotto 8**

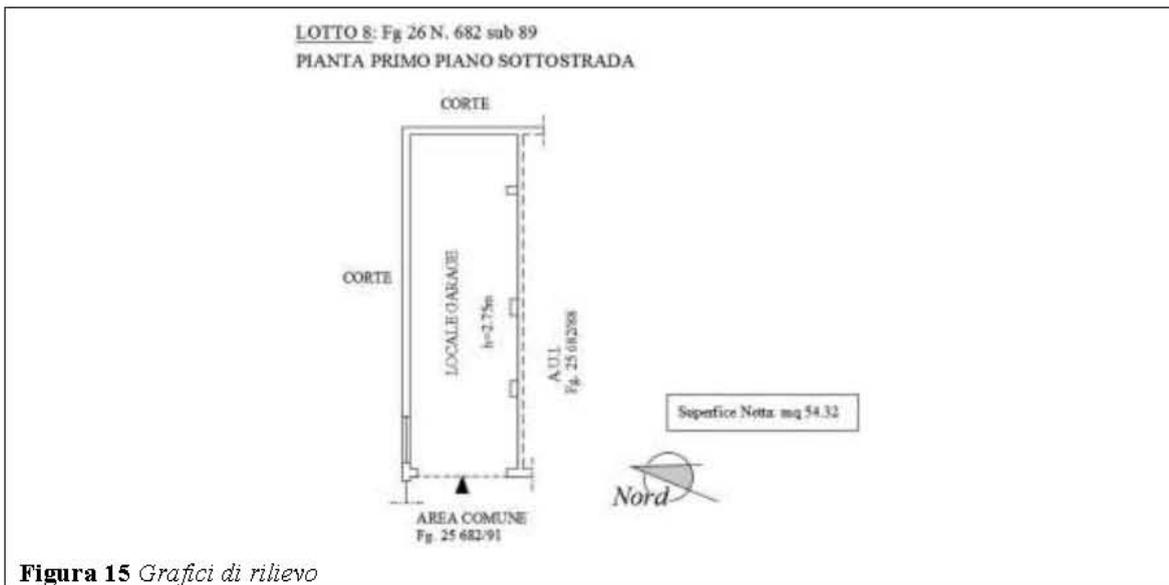
Locale garage posto al primo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19; lo stesso è censito nel CF al **Fg 26 n. 682 sub 89** categ. C/6 cl 7 cons. 55 mq e confina ad ovest con l'area comune (sub 91) da cui si accede, a nord e ad est con la corte al fabbricato ed a sud con l'unità individuata col sub 88.

Detto locale – individuato nell'ambito del condominio col n.12 piano S1 – ha accesso carrabile, tramite una porta basculante classica, composta da un intero pannello rigido in acciaio zincato. Lo stesso in pianta è di forma rettangolare, dotato di un vano luce, con infisso in ferro, è privo di qualsiasi impianto, le pareti, come il soffitto, sono allo stato grezzo, la pavimentazione è in battuto di cls.

Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare sopra descritta, redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.



Destinazione	Altezza m	Superficie netta m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
Locale garage	2.75	54.32	62

**Tabella 8** Dati metrici Lotto 8

*N.B. Superficie commerciale = Superficie Lorda.*

Il regolamento vigente del Condominio San Vito, di cui fanno parte le unità immobiliari di cui innanzi, entrato in vigore in data 1/5/2008 – *si veda all. P-* all'art. 12 prevede la ripartizione delle spese in base alle seguenti Tabelle:

ARTICOLO 12 Ripartizione delle spese e tabelle millesimali
<p>La ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie sarà effettuata in proporzione al valore delle rispettive quote di comproprietà espresse in millesimi nelle tabelle allegate al presente regolamento e cioè:</p> <p><b>TABELLA A:</b> riporta i millesimi di proprietà dei beni comuni a tutti i condomini da usare per la convocazione delle assemblee e per la ripartizione delle spese relative all'amministrazione, all'assicurazione del fabbricato e delle pulizie della scala, di cui l'art. 4 del presente regolamento.</p> <p><b>TABELLA B:</b> da utilizzare per il riparto delle spese sostenute per la scala relative alla manutenzione ordinaria delle parti comuni alla scala indicate nell'Art. 4 del presente regolamento.</p> <p><b>TABELLA C:</b> da utilizzare per il riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore ed il consumo dell'illuminazione della scala stessa;</p> <p><b>TABELLA D:</b> da utilizzare per il riparto delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria e al consumo dell'illuminazione delle parti comuni a tutto l'edificio di cui agli articoli 3 e 4 del presente Reg.to ed elencati dall'art. 1117 del C. C. Resta pacifico che eventuali spese delle parti comuni non menzionati dai suesposti art.li, verranno ripartite in parti uguali tra tutti i condomini.</p>

**Figura 16** Estratto Regolamento condominiale - Cond. San Vito via Caporra 19 Caselle in Pittari

Si rileva dalla lettura delle su citate tabelle che non sono individuati i millesimi relativi alle singole unità immobiliari di cui innanzi, ma complessivamente quelli in testa alla Omissis, *dante causa* degli eseguiti Omissis e Omissis, in particolare dalla Tabella A risulta che i millesimi in questione, relativi alle parti comuni, sono pari complessivamente a 190,343.

CONDOMINIO SAN VITO					
TABELLA DEI MILLESIMI					
Tabella A	Tabella B	Tabella C	Tabella D	Tabella E	Sub
Mill.mi di Proprietà	Mill.mi per pulizie scala	Mill.mi per Energia elettr.	Mill.mi per Area esterna	Mill.mi pul. p/no box	
11) Cavaniere Mario	30,239		22,420		
12) Fori Costruzioni	190,343	80,048	87,628		non id ti
	356,951	144,365	276,347		

Figura 17 Estratto Tabelle dei millesimi - Cond. San Vito via Caporra 19 Caselle in Pittari

Si riporta infine la tabella riassuntiva relativa alle superfici commerciali, come innanzi ricavate, relative a vari i lotti

CF	Identificativo catastale	Ubicazione	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>
<b>Lotto 1</b>	Fg 26 n. 682 sub 37	Caselle in Pittari	<b>70</b>
<b>Lotto 2</b>	Fg 26 n. 682 sub 39	Caselle in Pittari	<b>25</b>
<b>Lotto 3</b>	Fg 26 n. 682 sub 49	Caselle in Pittari	<b>8</b>
<b>Lotto 4</b>	Fg 26 n. 682 sub 79	Caselle in Pittari	<b>25</b>
<b>Lotto 5</b>	Fg 26 n. 682 sub 84	Caselle in Pittari	<b>21</b>
<b>Lotto 6</b>	Fg 26 n. 682 sub 86	Caselle in Pittari	<b>63</b>
<b>Lotto 7</b>	Fg 26 n. 682 sub 88	Caselle in Pittari	<b>42</b>
<b>Lotto 8</b>	Fg 26 n. 682 sub 89	Caselle in Pittari	<b>62</b>

Per una più chiara lettura di quanto su descritto, si rimanda ai rilievi grafici e fotografici allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente e sono da considerare come se qui trascritti e riportati.

Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

**a) Beni staggiti nel Comune di Caselle in Pittari:**

**Lotto 1:** Fg 26 n. 682 sub 37 categ. C/2 cl 7 cons. 88 mq via Marmore Caporra piano S2

**Lotto 2:** Fg 26 n. 682 sub 39 categ. C/6 cl 6 cons. 21 mq via Marmore Caporra piano S2

**Lotto 3:** Fg 26 n. 682 sub 49 categ. C/6 cl 6 cons. 36 mq via Marmore Caporra piano S2

**Lotto 4:** Fg 26 n. 682 sub 79 categ. C/6 cl 7 cons. 22 mq via Marmore Caporra s.n. piano S1

**Lotto 5:** Fg 26 n. 682 sub 84 categ. C/6 cl 7 cons. 18 mq via Marmore Caporra s.n. piano S1

**Lotto 6:** Fg 26 n. 682 sub 86 categ. C/6 cl 7 cons. 65 mq via Marmore Caporra s.n. piano S1

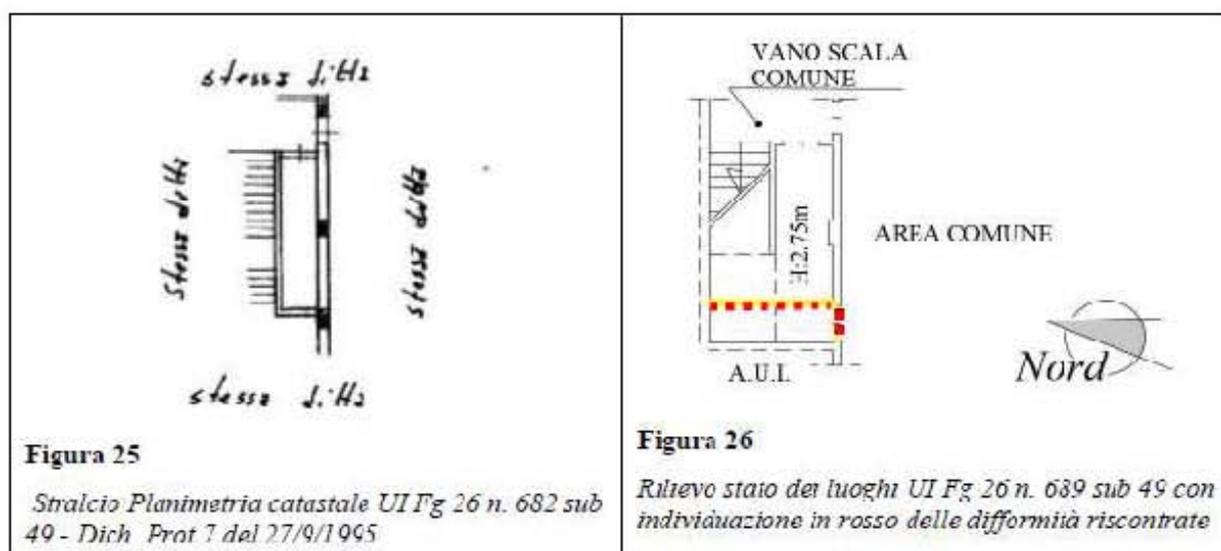
**Lotto 7:** Fg 26 n. 682 sub 88 categ. C/6 cl 7 cons. 58 mq via Marmore Caporra s.n. piano S1

**Lotto 8:** Fg 26 n. 682 sub 89 categ. C/6 cl 7 cons. 55 mq via Marmore Caporra s.n. piano S1

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento per cui è causa, nella relativa trascrizione, nonché nell'Atto di compravendita per notar Raffaele Pugliese La Corte, del 2/8/2001 rep. 34164 - trascrizione del 30/8/2001 ai n.ri 23974/18943- (**Lotti 1 e 2**) e nell' Atto di compravendita per notar Raffaele Pugliese La Corte, del 2/1/2003 rep. 36062 - Trascrizione del 22/1/2003 ai n.ri 3008/2519- (**Lotto 3**) mentre le unità immobiliari costituenti i restanti **Lotti** (da **4 a 8**) scaturiscono dai subb originari 34 e 35 trasferiti con lo stesso rogito del 2003 – giusta frazionamento e fusione del 4/12/2006 prot. n.SA 0395270.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari costituenti i **Lotti da 1 a 8** è stato costruito su suolo edificatorio individuato nel catasto terreni al Fg 26 p.lla 535 con due FR individuati con i n.ri 269 e 270. Con Tipo Mappale n. 1058/95 i n.ri 269 e 270 vengono soppressi e uniti alla p.lla originaria n. 535 che genera l'ente urbano n. 682.

Si riscontrano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella scheda planimetrica catastale dell'unità costituente il **Lotto 3** ed individuata al Fg 26 n. 682 sub 49 (Dich. Prot. n. 7 del 27/09/1995) relativamente ad una diversa distribuzione dell'unità immobiliare, infatti la stessa sul posto risulta divisa in due ambienti indipendenti. Si rileva altresì, come già evidenziato in risposta al Quesito n.3, che la categoria e consistenza catastale riportata in visura categ. C/6 cons. 36 mq è errata, ovvero è stato commesso un errore in sede di registrazione della dichiarazione dell'unità immobiliare indicata come "ripostiglio piano II sottostrada mq 8" (si veda Mod. 1N – Parte II allegata alla su citata Dich. Prot. n. 7 del 27/09/1995 - all. A6)



**Figura 25**

Stralcio Planimetria catastale UI Fg 26 n. 682 sub 49 - Dich Prot 7 del 27/9/1995

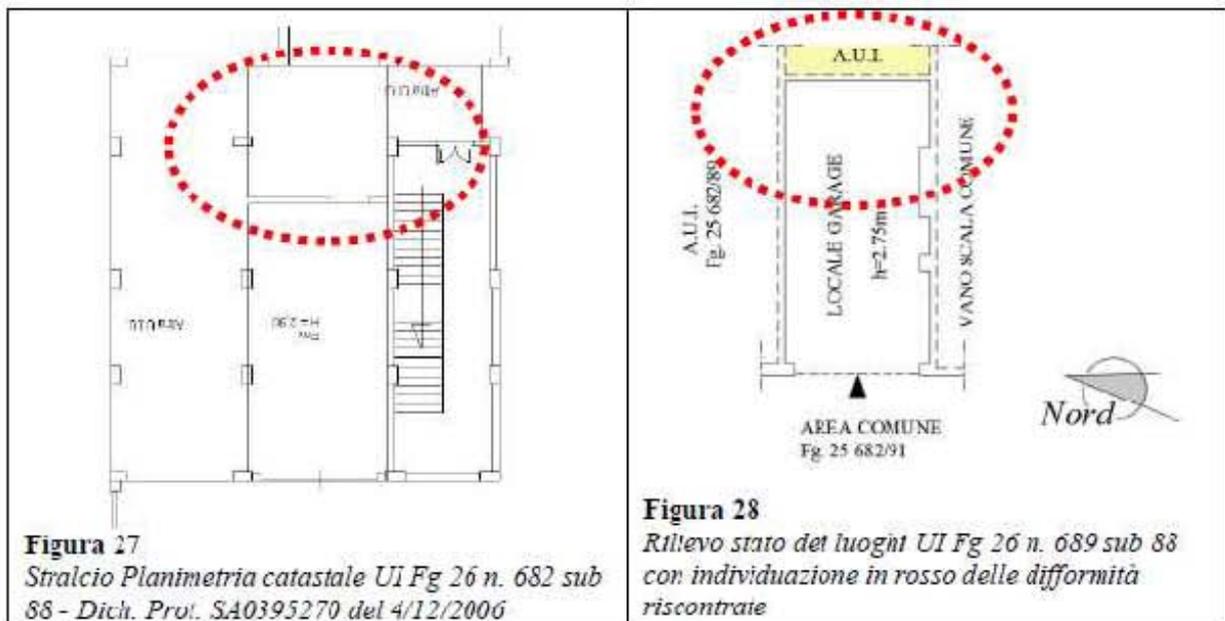
**Figura 26**

Rilevo stato dei luoghi UI Fg 26 n. 689 sub 49 con individuazione in rosso delle difformità riscontrate

Analogamente, come già evidenziato in risposta al Quesito n.3, si riscontrano difformità tra la situazione di fatto e quanto riportato nella scheda planimetrica catastale dell'unità costituente il **Lotto 7** individuata al Fg 26 n. 682 sub 88 (Dich. Prot. n. SA0395270 del 04/12/2006). Allo stato attuale, infatti, detta unità immobiliare risulta costituita da un unico ambiente e la porta originariamente di collegamento con la porzione retrostante risulta murata, per cui è difforme tanto la rappresentazione grafica della stessa, che la relativa consistenza catastale di fatto inferiore ai 58 mq riportati in visura.

Le altre unità immobiliari censite al Fg 26 risultano correttamente rappresentate nelle relative schede

planimetriche catastali (si vedano all. A7, A8, A10, A11, A12 e A14).



Per eliminare le riscontrate difformità tra le schede planimetriche catastali relative alle unità di cui al Fig. 26 n. 682 sub 49 e sub 88 e la situazione di fatto bisogna procedere alla denuncia presso l'Agenzia dell'Entrate - Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Provinciale - Territorio, della variazione con procedura Docfa: costo presunto per registrazione di ciascuna pratica e spese tecniche professionali, inclusi relativi oneri fiscali, può attestarsi intorno a €350,00/cadauna.

Si ricorda che prima della variazione catastale dovranno essere obbligatoriamente regolarizzate le difformità dal punto di vista edilizio, per la cui situazione sulla conformità si rimanda allo specifico Quesito n. 6.

Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

### **LOTTO 1**

Piena ed intera proprietà del locale deposito posto al secondo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19, confinante a nord e ad est con terrapieno del lotto su cui insiste lo stesso fabbricato, con vano scala comune, con unità individuata col n. 682 sub 39, con corridoio comune, con A.U.I.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde con la consistenza catastale.

Il fabbricato di cui fa parte tale U.I. è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, denuncia di esecuzione di opere interne prot. 4963 del 23/12/1994 e successiva Variante n. 2/22 prot. 186 del 5/4/1995. Relativamente a detta unità immobiliare lo stato dei luoghi presenta lievi difformità rispetto a quanto autorizzato (diversa distribuzione interna) tali difformità sono sanabili previa Richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari.

L'U.I. è priva di impianti e non sussiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica.

In Catasto fabbricati:

**Fig. 26 n. 682 sub 37** categ. C/2 cl. 7 cons. 88 mq via Marmore Caporra piano S2

**PREZZO BASE € 53.300,00**

### **LOTTO 2**

Piena ed intera proprietà del locale garage posto al secondo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19, confinante ad ovest con l'area comune da cui si accede e, continuando in senso orario, col corridoio comune che porta all'unità individuata col N. 682 sub 37, con detta unità (sub 37), con vano scala comune e con A.U.I.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde con la consistenza catastale.

Il fabbricato di cui fa parte tale U.I. è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, denuncia di esecuzione di opere interne prot. 4963 del 23/12/1994 e successiva Variante n. 2/22 prot. 186 del 5/4/1995. Relativamente a detta unità immobiliare lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari.

L'U.I. è priva di impianti e non sussiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica.

In Catasto fabbricati:

Fg 26 n. 682 sub 39 categ. C/6 cl 6 cons. 21 mq via Marmore Caporra piano S2

**PREZZO BASE € 19.500.00**

### **LOTTO 3**

Piena ed intera proprietà del piccolo ripostiglio posto al secondo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19, confinante a sud con l'area comune, e continuando in senso antiorario, col vano scala comune per due lati e con A.U.I.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde con la consistenza catastale relativamente ad una diversa distribuzione interna; inoltre risulta erroneamente registrata la Dich. Prot. n. 7 del 27/09/1995.

Il fabbricato di cui fa parte tale U.I. è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, denuncia di esecuzione di opere interne prot. 4963 del 23/12/1994 e successiva Variante n. 2/22 prot. 186 del 5/4/1995. Relativamente a detta unità immobiliare lo stato dei luoghi presenta lievi difformità rispetto a quanto autorizzato (diversa distribuzione interna) tali difformità sono sanabili previa Richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari.

L'U.I. è dotata di impianto elettrico e non sussiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica.

In Catasto fabbricati:

Fg 26 n. 682 sub 49 categ. C/6 cl 6 cons. 36 mq via Marmore Caporra piano S2

**PREZZO BASE € 2.250.00**

### **LOTTO 4**

Piena ed intera proprietà del locale garage posto al primo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19, confinante ad est con l'area comune (n. 682 sub 91) da cui si accede e, continuando in senso orario, con l'unità individuata col n. 682 sub 80, con la corte al fabbricato, con l'unità individuata col n. 682 sub 78.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde con la consistenza catastale.

Il fabbricato di cui fa parte tale U.I. è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, denuncia di esecuzione di opere interne prot. 4963 del 23/12/1994 e successiva Variante n. 2/22 prot. 186 del 5/4/1995.

Relativamente a detta unità immobiliare lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari.  
L'U.I. è priva di impianti e non sussiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica.  
In Catasto fabbricati:  
Fg 26 n. 682 sub 79 categ. C/6 cl 7 cons. 22 mq via Marmore Caporra piano S1

**PREZZO BASE € 19.500,00**

### **LOTTO 5**

Piena ed intera proprietà del locale garage posto al primo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19, confinante a nord con l'area comune (n. 682 sub 91) da cui si accede e, continuando in senso orario, con l'unità individuata col n. 682 sub 85, con la corte al fabbricato, con l'unità individuata col n. 682 sub 83.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde con la consistenza catastale.

Il fabbricato di cui fa parte tale U.I. è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, denuncia di esecuzione di opere interne prot. 4963 del 23/12/1994 e successiva Variante n. 2/22 prot. 186 del 5/4/1995. Relativamente a detta unità immobiliare lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari.

L'U.I. è priva di impianti e non sussiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica.

In Catasto fabbricati:

Fg 26 n. 682 sub 84 categ. C/6 cl 7 cons. 18 mq via Marmore Caporra piano S1

**PREZZO BASE € 16.380,00**

### **LOTTO 6**

Piena ed intera proprietà del locale garage posto al primo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19, confinante a nord con l'area comune (n. 682 sub 90) da cui si accede e, continuando in senso orario, con terrapieno del lotto su cui insiste il fabbricato, con la corte al fabbricato per due lati e con l'unità individuata col n. 682 sub 85.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde con la consistenza catastale.

Il fabbricato di cui fa parte tale U.I. è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, denuncia di esecuzione di opere interne prot. 4963 del 23/12/1994 e successiva Variante n. 2/22 prot. 186 del 5/4/1995. Relativamente a detta unità immobiliare lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari.

L'U.I. è priva di impianti e non sussiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica.

In Catasto fabbricati:

Fg 26 n. 682 sub 86 categ. C/6 cl 7 cons. 65 mq via Marmore Caporra piano S1

**PREZZO BASE € 49.140,00**

### **LOTTO 7**

Piena ed intera proprietà del locale garage posto al primo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19, confinante a ovest con l'area comune (n. 682 sub 91) da cui si accede, a nord con l'unità individuata col n. 682 sub 89, ad est con il vano scala comune e con A.U.I.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde con la consistenza catastale essendo il locale di fatto di minori dimensioni.

Il fabbricato di cui fa parte tale U.I. è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, denuncia di esecuzione di opere interne prot. 4963 del 23/12/1994 e successiva Variante n. 2/22 prot.

186 del 5/4/1995. Relativamente a detta unità immobiliare lo stato dei luoghi non è conforme a quanto autorizzato (diversa distribuzione interna) tale difformità è sanabile previa Richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari.

L'U.I. è priva di impianti e non sussiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica.

In Catasto fabbricati:

Fg 26 n. 682 sub 88 categ. C/6 cl 7 cons. 58 mq via Marmore Caporra piano S1

**PREZZO BASE € 31.110,00**

### **LOTTO 8**

Piena ed intera proprietà del locale garage posto al primo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato di Caselle in Pittari alla via Caporra 19, confinante ad ovest con l'area comune (n. 682 sub 91) da cui si accede, a nord ed est con la corte al fabbricato ed a sud con l'unità individuata col n. 682 sub 88.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde con la consistenza catastale.

Il fabbricato di cui fa parte tale U.I. è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, denuncia di esecuzione di opere interne prot. 4963 del 23/12/1994 e successiva Variante n. 2/22 prot.

186 del 5/4/1995. Relativamente a detta unità immobiliare lo stato dei luoghi non è conforme a quanto autorizzato (diversa distribuzione interna) tale difformità è sanabile previa Richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari.

L'U.I. è priva di impianti e non sussiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica.

In Catasto fabbricati:

Fg 26 n. 682 sub 89 categ. C/6 cl 7 cons. 55 mq via Marmore Caporra piano S1

**PREZZO BASE € 47.060,00**

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

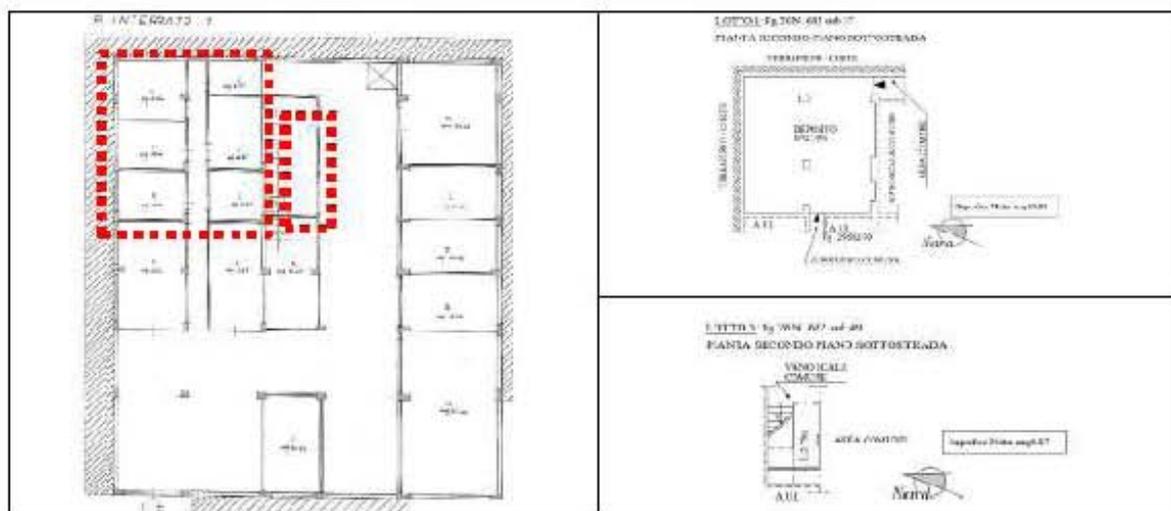
### **Capo I**

#### ***Beni oggetto di pignoramento posti nel Comune di Caselle in Pittari***

Al fine di verificare la regolarità dei beni oggetto di perizia sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono state effettuate delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caselle in Pittari e si è potuto appurare che per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari costituenti i **Lotti n.ri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8** è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, Comunicazione esecuzione opere interne ex art. 26 L.47/85 - prot.4963 del 23/12/1994- e successiva Variante n. 2/22 prot. 186 del 5/4/1995.

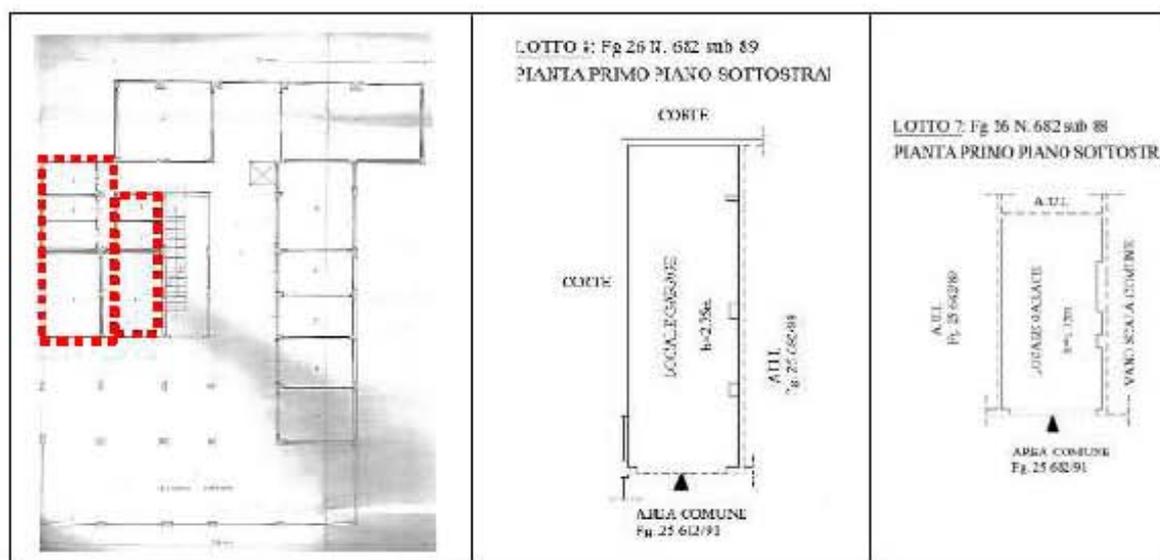
Dal confronto tra i grafici allegati alla su citata Comunicazione esecuzione opere interne ex art. 26 L.47/85 e lo stato di fatto rilevato, relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risulta

che l'U.I. di cui al **Lotto 1** (Fg 26 n. 682 sub 37 piano S2) presenta una diversa distribuzione interna, ovvero era stato autorizzato diviso in n. 6 cantinole separate da un corridoio centrale, effettivamente è costituito da un unico ambiente, mentre l'U.I. di cui al **Lotto 3** (Fg 26 n. 682 sub 49 piano S2) faceva parte del vano scala, mentre ora costituisce una unità immobiliare autonoma.



**Figura 35** Confronto tra i grafici autorizzati e rilievo Lotti 1 e 3 con individuazione in rosso delle difformità riscontrate

Analogamente le U.I. di cui al **Lotto 7** (Fg 25 n. 682 sub 88 piano 1S) ed al **Lotto 8** (Fg 25 n. 682 sub 89 piano 1S) presentano una diversa distribuzione, in quanto erano state autorizzate alle loro spalle delle cantinole di fatto inglobate nella loro superficie.



**Figura 36** Confronto tra i grafici autorizzati C.E. 2/9 del 20/5/1994 e rilievo Lotti 7 e 8 con individuazione in rosso delle difformità riscontrate

Considerate le difformità riscontrate si ritiene che le stesse sono sanabili, previa Richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Si precisa che da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caselle in Pittari tali difformità sono sanabili versando per ciascun lotto una sanzione pecuniaria e diritti pari a circa €

600,00/cadauno, mentre gli oneri professionali possono attestarsi intorno a € 700,0/cadauno incluso gli oneri fiscali.

Per detto immobile è stato depositato il Certificato di Collaudo presso l'ufficio del Genio Civile di Salerno in data 22/12/1995, prot. 25828 Reg. n. 40213 a firma dell'arch. Giuseppe Cavaliere, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Salerno al n. 30 (*si veda all. G*).

Per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di causa non è disponibile il certificato di agibilità, mentre in data 16/03/2017 è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caselle in Pittari il certificato di destinazione urbanistica relativo al mappale su cui insiste lo stesso (*si veda all. N*).

Per una più chiara lettura di quanto descritto si riportano i grafici allegati all'ultima concessione edilizia a confro

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Tutti beni staggiti sono posseduti dagli esecutati.

Non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodatorelativi alle unità immobiliari staggite nel comune di Caselle in Pittari (**Lotti da 1 a 8**).

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- a) Non risultano trascrizioni di pignoramento diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- b) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sulle unità immobiliari pignorate.
- c) I beni staggiti non sono soggetti a vincolo storico-artistici.
- d) I beni staggiti nel Comune di Caselle in Pittari (**Lotti da 1 a 8**) fanno parte del Condominio San Vito.
- e) Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso i Registri Immobiliari risulta che con atto per notar Raffaele Pugliese La Corte del 3/4/1993 – trascrizione del 19/4/1993 ai n.ri 10452/8674 e successiva rettifica del 23/8/1993 ai n.ri 22162/8323 – veniva costituita la servitù di passaggio contro la società Omissis di Omissis e C. Snc a favore dei germani Omissis, gravante sul terreno posto in Caselle in Pittari individuato al Fg 26 n. 535 su cui è stato poi edificato il fabbricato di cui fanno parte le U.I. oggetto di pignoramento (**Lotti da 1 a 8**)

Per quanto riguarda “oneri e vincoli gravanti sul bene”

✓ ***resteranno a carico dell'acquirente:***

- 1) Per i **Lotti da 1 a 8** servitù di passaggio costituita con atto per notar Raffaele Pugliese La Corte del 3/4/1993 – trascrizione del 19/4/1993 ai n.ri 10452/8674 e successiva rettifica del 23/8/1993 ai n.ri 22162/8323 – servitù di natura condominiale.

✓ ***Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura***

- 1) *Iscrizioni*: NESSUNO
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*: NESSUNO oltre al Pignoramento per la procedura di che trattasi.
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie*: come determinate in risposta al Quesito n.6.
- 4) *Difformità catastali*: come determinate in risposta al Quesito n.4.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non esistono pesi od oneri sui beni pignorati.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

- 1) Per i **Lotti** da **1** a **8** non è stato possibile determinare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) divise per le singole unità immobiliari ma in base allo schema relativo alla situazione economica al 31/12/2016 a firma del sig. [REDACTED] amministratore p.t. Condominio San Vito in Caselle in Pittari, si può considerare che dette spese fisse complessivamente si attestano intorno a € 100/anno.
- 2) Eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute: NESSUNA
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: relativamente a tutte le unità immobiliari (**Lotti** da **1** a **8**) circa € 410,00 riferite agli anni 2015 e 2016 (si veda schema situazione economica al 31/12/2016 a firma del sig. [REDACTED] amministratore p.t. Condominio San Vito in Caselle in Pittari – all. R).
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: NESSUNO (*vedere ispezioni ipotecarie n.ri T312797 - T308027 e T314453 del 08/05/2017- all.S*)

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Al fine della ricerca del probabile prezzo di mercato, si è ritenuto opportuno dover procedere con il METODO COMPARATIVO, effettuando una rigorosa indagine relativa ai prezzi di compravendita unitari trattati nella zona di Caselle in Pittari per immobili aventi caratteristiche simili - dimensioni, esposizione, rifiniture, pertinenze, etc.- a quelle dei beni oggetto della presente stima attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e tecnici locali, confrontando i dati forniti con quelli ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI -Agenzia delle Entrate) relativo al 2° semestre 2016.

In particolare per quanto riguarda gli immobili staggiti posti nel comune di Caselle in Pittari è stata consultata l'agenzia immobiliare Gabetti Franchising Agency Carro & Carro srl - con sede in Scario alla

via Lungomare Marconi – ed i tecnici locali, i dati forniti sono stati poi confrontati con quelli ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate) relativo al 2° semestre 2016 relativi ad immobili con destinazione residenziale (box/depositi).

Ovviamente i dati ricavati sono riferiti ad immobili in “stato conservativo normale” che rappresenta quello più frequente nella zona.

- Gabetti Franchising Agency – Carro & Carro srl (si veda all. X)

*Garage/Depositi*

1. Valore min 800 €/mq

2. Valore max 900 €/mq

- Tecnici locali:

Si considera direttamente la media delle valutazioni dei colleghi tecnici interpellati per il valore di box/garage/depositi con caratteristiche simili in abitato di Caselle in Pittari:

1. Valore min 800 €/mq

2. Valore max 1000 €/mq;

- OMI Comune Caselle in Pittari; Zona centrale-centro urbano (B1); Tipologia residenziale (box) Stato conservativo normale; 2° semestre 2016

1. Valore min 375 €/mq

2. Valore max 435 €/mq;

Considerate poi le caratteristiche, le rifiniture, ed ogni altro elemento, causa e circostanza intrinseca ed estrinseca legata agli immobili *de quibus*, si ritiene opportuno considerare ai fini della presente stima i valori massimi ricavati come innanzi specificato, la cui media rappresenterà il più probabile reale prezzo di mercato unitario (€/mq).

Ovvero  $(€ 900,00/mq + € 1.000,00/mq + € 435,00/mq) / 3 = € 780,00/mq$  in c.t.

Il risultato così ottenuto rappresenterà il più vicino reale prezzo di mercato dei vari immobili.

	<i>identificativo catastale</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>	<i>Prezzo di mercato €/mq</i>	<i>Valore stimato</i>
<b>Lotto 1</b>	Fg 26 n. 682 sub 37	70	€ 780,00	€ 54.600,00
<b>Lotto 2</b>	Fg 26 n. 682 sub 39	25	€ 780,00	€ 19.500,00
<b>Lotto 3</b>	Fg 26 n. 682 sub 49	5	€ 780,00	€ 3.900,00
<b>Lotto 4</b>	Fg 26 n. 682 sub 79	25	€ 780,00	€ 19.500,00
<b>Lotto 5</b>	Fg 26 n. 682 sub 84	21	€ 780,00	€ 16.380,00
<b>Lotto 6</b>	Fg 26 n. 682 sub 86	63	€ 780,00	€ 49.140,00
<b>Lotto 7</b>	Fg 26 n. 682 sub 88	42	€ 780,00	€ 32.760,00
<b>Lotto 8</b>	Fg 26 n. 682 sub 89	62	€ 780,00	€ 48.360,00

**Tabella 13**

Da detti valori vanno sottratti i vari costi presunti:

- a) per regolarizzare le difformità Urbanistiche (Quesito n. 6)  
 b) per regolarizzare le difformità catastali (Quesito n. 4)  
 c) per dichiarazione rispondenza impianti (Quesito n. 4)  
 d) per dotazione immobile di APE (Quesito n. 3)

di seguito riportati per i singoli lotti:

	<i>Identificativo catastale</i>	<i>a) Diff. Urban.</i>	<i>b) Diff. Catast.</i>	<i>c) Dich. Imp.</i>	<i>d) Dotaz. APE</i>
<b>Lotto 1</b>	<i>Fg 26 n. 682/ 37</i>	<i>€ 1.300,00</i>	-	-	-
<b>Lotto 2</b>	<i>Fg 26 n. 682 /39</i>	-	-	-	-
<b>Lotto 3</b>	<i>Fg 26 n. 682/ 49</i>	<i>€ 1.300,00</i>	<i>€ 350,00</i>	-	-
<b>Lotto 4</b>	<i>Fg 26 n. 682/ 79</i>	-	-	-	-
<b>Lotto 5</b>	<i>Fg 26 n. 682 / 84</i>	-	-	-	-
<b>Lotto 6</b>	<i>Fg 26 n. 682/ 86</i>	-	-	-	-
<b>Lotto 7</b>	<i>Fg 26 n. 682 /88</i>	<i>€ 1.300,00</i>	<i>€ 350,00</i>	-	-
<b>Lotto 8</b>	<i>Fg 26 n. 682 / 89</i>	<i>€ 1.300,00</i>	-	-	-

**Tabella 14**

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori stimati relativi ai singoli lotti decurtati dei costi come sopra indicati:

<i>CF</i>	<i>Identificativo catastale</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Valore stimato</i>	<i>Valore a basa d'asta</i>
<b>Lotto 1</b>	<i>Fg 26 n. 682 sub 37</i>	<i>Caselle in Pittari</i>	<b>€ 54.600,00</b>	<b>€ 53.300,00</b>
<b>Lotto 2</b>	<i>Fg 26 n. 682 sub 39</i>	<i>Caselle in Pittari</i>	<b>€ 19.500,00</b>	<b>€ 19.500,00</b>
<b>Lotto 3</b>	<i>Fg 26 n. 682 sub 49</i>	<i>Caselle in Pittari</i>	<b>€ 3.900,00</b>	<b>€ 2.250,00</b>
<b>Lotto 4</b>	<i>Fg 26 n. 682 sub 79</i>	<i>Caselle in Pittari</i>	<b>€ 19.500,00</b>	<b>€ 19.500,00</b>
<b>Lotto 5</b>	<i>Fg 26 n. 682 sub 84</i>	<i>Caselle in Pittari</i>	<b>€ 16.380,00</b>	<b>€ 16.380,00</b>
<b>Lotto 6</b>	<i>Fg 26 n. 682 sub 86</i>	<i>Caselle in Pittari</i>	<b>€ 49.140,00</b>	<b>€ 49.140,00</b>
<b>Lotto 7</b>	<i>Fg 26 n. 682 sub 88</i>	<i>Caselle in Pittari</i>	<b>€ 32.760,00</b>	<b>€ 31.110,00</b>
<b>Lotto 8</b>	<i>Fg 26 n. 682 sub 89</i>	<i>Caselle in Pittari</i>	<b>€ 48.360,00</b>	<b>€ 47.060,00</b>

**Tabella 15**

Considerato che tale perizia ha come fine la vendita forzata dei bene pignorati, si propone quale prezzo a base d'asta i valori di mercato, come sopra ricavati.

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

I beni staggiti sono di piena ed intera proprietà degli esecutati – si veda risposta Quesito n. 1.

Quesito n. 14: acquisite le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

- Dal certificato di situazione individuale rilasciato dal Comune di Padula in data 18/01/2017 risulta che Omissis nato a Polla il 20/11/1972, coniugato, è residente in via Fusara 8B (si veda all. T).

Si fa presente che Omissis è intervenuto negli atti di compravendita degli immobili oggetto di pignoramento dichiarando di essere in regime di separazione dei beni.

- Dal certificato di situazione individuale rilasciato dal Comune di Padula in data 18/01/2017 risulta che Omissis nato a Polla il 27/02/1970, coniugato, è residente in via Fusara 8. (*siveda all. U*).

Si fa presente che Omissis ha acquistato gli immobili oggetto di pignoramento prima del matrimonio.

- Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Sassano in data 19/01/2017 risulta che la sig.ra Omissis nata a Sassano il 12/12/1946 risulta l'annotazione secondo cui era sposata in regime di separazione dei beni dal 1978 (*si veda all. V*).

La scrivente, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto il mandato conferitole, rimette la presente relazione al sig. G.E. competente dott.ssa Alessandra Zingales restando sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede di quanto innanzi.

Lì, 6 maggio 2017

*H C.T.U.*