

TRIBUNALE DI SALERNO

III^a SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

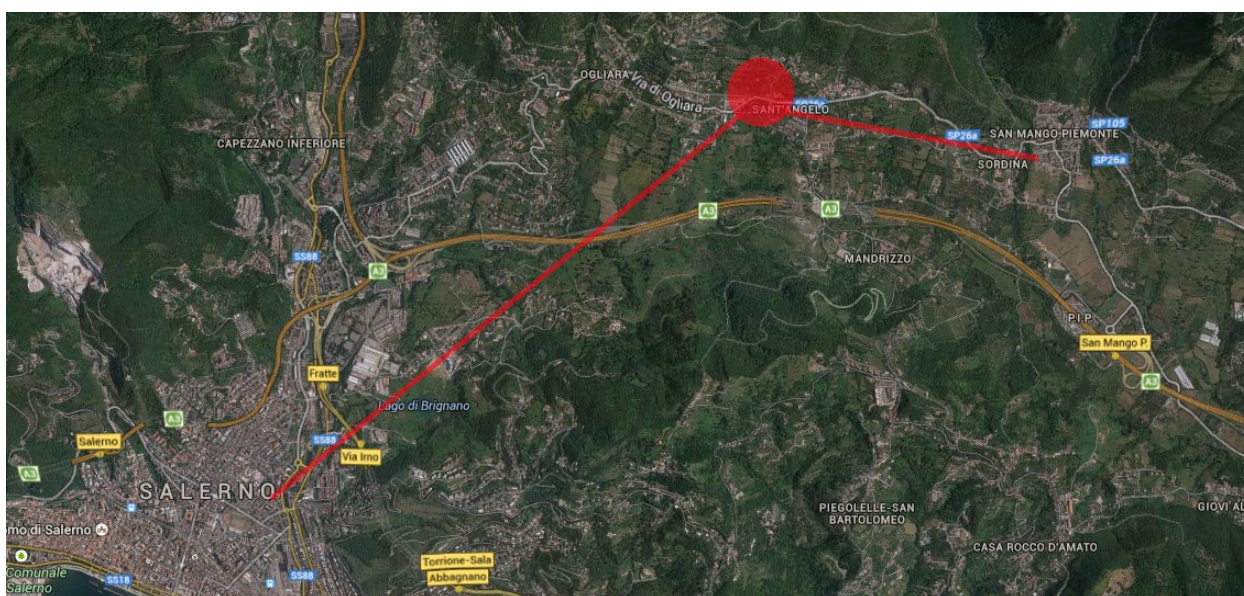
G.E. : Dott. Alessandro Brancaccio

Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 331/2013

Creditore procedente: OMISSIS

Debitore: OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Salerno, 22 Maggio
2014

Il C.T.U.
Arch. Carla Peduto

Sommario:

1.	Mandato.....	2
2.	Premessa.....	3
3.	Svolgimento delle attività peritali di consulenza.....	3
4.	Cronologia delle principali attività peritali.....	4
5.	Documentazione acquisita.....	5
6.	Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.	7
6.1.	Quesiti dal punto 1 al punto 3.....	7
6.2.	Quesiti al punto 4.....	8
6.2.1.	Individuazione catastale.....	8
6.2.2.	Confini.....	14
6.2.3.	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.....	16
6.3.	Provenienza del bene, presenza di comproprietari, acquisti mortis causa non trascritti (quesito n. 5).....	20
6.3.1.	Provenienza del bene.....	20
6.3.2.	Comproprietari o acquisti mortis causa non trascritti.....	21
6.4.	Divisione dei beni in caso di comproprietà (quesito n. 6).....	21
6.5.	Stato di possesso del bene, esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali che delimitino la piena fruibilità del bene (quesito 7).....	21
6.6.	Determinazione del pi probabile canone di locazione (quesito 8)	21
6.7.	Regime patrimoniale e convenzioni matrimoniali (quesito 9)	22
6.8.	Formalità, vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente (quesito 10)	22
6.9.	Formalità, vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente ed i costi per le relative cancellazioni (quesito 11)	23
6.10.	Acquisizione di visure ipotecarie e catastali aggiornate (quesito 12)	24
6.11.	Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni (quesito 13)	24
6.12.	Criteri estimativi, formazione dei lotti e determinazione del prezzo base di vendita (quesito 14).....	29
6.13.	Quantificazione delle spese di demolizione, trasporto e dismissione dei beni mobili o materiali di risulta rinvenuti (quesito 15)	36
6.14.	Riepilogo e descrizione finale dei lotti e planimetrie (quesito 16)	36
6.15.	Reperto fotografico (quesito 17)	38
7.	Elenco allegati.....	38
8.	Istanza di liquidazione.....	40
9.	Spese documentate (allegato + Nota spese)	41
10.	Calcolo dell'onorario.....	41
11.	Congedo del C.T.U.	42

Allegati

1. MANDATO

La sottoscritta arch. Carla Peduto, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici D'Ufficio presso il Tribunale di Salerno e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 2461, con studio professionale sito in Altavilla Silentina (SA) in c/da Olivella, 3, ha ricevuto incarico, con decreto di nomina (Allegato 1.A.), di redigere la perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 331/2013 promossa da OMISSIS contro OMISSIS con atto di pignoramento (Allegato 2.A.). In data 20/11/2013 la sottoscritta ha prestato giuramento (Allegato 1.B.), davanti al Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alessandro Brancaccio, il quale mi formulava i quesiti di rito.

Il G.E. assegnava per il deposito della relazione peritale il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata, con decreto di nomina (allegato 1.A) al 29.04.2014. In data 03/04/2014 la scrivente C.T.U. chiedeva una proroga pari a 60 giorni accordata dal G.E. e che fissava il nuovo termine della consegna al giorno 7 Maggio 2014.

Il C.T.U., dopo aver preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo in atti e dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni, attenendosi ai quesiti ed alle raccomandazioni generali (allegato 1.C), espone quanto segue.

2. PREMESSA

Dichiarate chiuse le attività peritali, di seguito descritte compiutamente, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- Svolgimento delle attività peritali e di consulenza;
- Cronologia delle principali attività peritali;
- Documentazione acquisita;
- Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.;
- Elenco documentazione allegata;
- Istanza di liquidazione;
- Spese documentate (Allegato– Nota spese)
- Calcolo dell'onorario
- Congedo C.T.U.;
- Allegati.

3. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA

Il primo accesso, di cui è stata data comunicazione alle parti (Allegato 3.A.) si è svolto il giorno 28/12/2013 alle ore 9:30, presso l'immobile pignorato in località via Casa Manzo, al civico 34. La C.T.U. in presenza del proprio collaboratore, l'ing. Franco Di Perna, dell'esecutata OMISSIS e del proprio procuratore, l'avv. Francesco Di Renna ha dato avvio al sopralluogo ma si sono subito evidenziate delle criticità: relativamente all'immobile sito in via Casa Manzo, 34 sono state riscontrate delle incongruenze tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quanto appurato in sede di accesso ai luoghi, mentre relativamente ai beni siti ad Ogliara, l'avv. Di Renna, dichiarando di non aver ricevuto la comunicazione (si allega la ricevuta di consegna, recapitata prima della data del sopralluogo e a firma dell'avv. Di Renna, allegato 3.A) era impossibilitato a rendere accessibili i restanti beni pignorati siti ad Ogliara in quanto non erano in suo possesso le chiavi degli immobili, custodite dall'impresa costruttrice. Allo scopo di dirimere i dubbi circa l'identificazione catastale dei beni in via Casa Manzo le successive attività si sono svolte presso gli Uffici, nell'archivio notarile e/o presso i singoli studi notarili notai ed in data 03/03/2014 (allegato 2. D) si presentava al Giudice A. Brancaccio la richiesta di proroga dei termini per la consegna della relazione peritale mentre in data 17/04/2014 (allegato 2.E) e in data 24/04/2014 (allegato 2.F) si chiedeva l'autorizzazione all'estromissione del cespite sito in via Casa Manzo,34 e dell'unità collabente individuata in catasto al Mappale 188/2, Foglio 7. Essendo stata puntualmente autorizzata dal G.E. si procedeva dopo aver dato giusta comunicazione alle parti (allegato 3.B) nei tempi previsti dalla legge, alle ore 16 del giorno concordato, al secondo accesso sui luoghi. In pendenza della presente procedura esecutiva in danno alla Sig.ra OMISSIS presentavano istanza di intervento (allegato 2.C) in qualità di creditori e quindi venivano portati a conoscenza del secondo accesso i seguenti soggetti:

- OMISSIS per € 96.675,45, oltre spese e CAP sul compenso nonché degli interessi maturati e maturandi dal 16/11/2013 all'effettivo soddisfo, in virtù di Decreto Ingiuntivo n. 8691/2013;
- OMISSIS per € 37.373,73, oltre interessi dall'01/02/1414, in virtù di sentenza resa dal Tribunale di Salerno n. 288/14
- OMISSIS per € 3.543,93, oltre interessi dall'01/02/14, in virtù di sentenza resa dal Tribunale di Salerno n. 288/14.

Alla presenza del proprio collaboratore, ing. Franco Di Perna, dell'esecutata, Sig.ra OMISSIS, dell'avv. Francesco Di Renza, in qualità di procuratore della debitrice esecutata si dava inizio al sopralluogo.

Sul bene oggetto di pignoramento è stato condotto un approfondito e dettagliato rilievo metrico e fotografico degli interni a cui abbiamo avuto accesso e degli esterni dell'immobile.

Ritenendo tali ricognizioni sufficienti per definire la valutazione dell'immobile, mi riservavo di valutare gli elementi raccolti in separata sede e, non avanzatami alcuna osservazione, come da verbale redatto (allegato 3.C), dichiarava concluse le operazioni di sopralluogo.

In precedenza ed in prosieguo alle operazioni di accesso ai luoghi mi sono recata presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Salerno per le verifiche del caso e presentando formali richieste ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente gli immobili di cui si tratta.

4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI

- 20/11/2013: Giuramento;
- 03/12/2013: Acquisizioni di atti relativi all'esecuzione immobiliare n.331/2013, presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno - IIIa Sezione Civile;
- 28/12/2013: Primo accesso ai luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare;
- Dal 23 al 27 Gennaio : Contatti telefonici con il notaio Coppa ed invio tramite PEC dell'atto notarile di cui si faceva richiesta ;
- 28/01/2014: Accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Salerno;
- 30/01/2014: Secondo Accesso all'Ufficio Tecnico di Salerno (Archivio e ufficio preposto al rilascio delle certificazioni urbanistiche);
- Dal 29/01/2014 al 02/05/2014: Visure catastali e ipocatastali (mediante piattaforma Sister);
- 04/02/2014: Richiesta degli atti all'Archivio Notarile di Salerno;
- 05/02/2014: Ritiro dell'atto notarile presso lo studio del Notaio Giuseppe Monica;
- 06/02/2014: Terzo accesso all'Ufficio Tecnico di Salerno e primo accesso all'Ufficio Anagrafe per la richiesta e contestuale ritiro del certificato di residenza e di famiglia;
- 11/02/2014: Quarto accesso all'Ufficio Tecnico di Salerno e consultazione dei titoli abilitativi;
- 12/02/2014: Ritiro degli atti dall'Archivio Notarile di Salerno;
- 13/02/2014:Ritiro del Certificato di destinazione urbanistica;
- 14/02/2014:Ritiro copie all'eliografia OMISSIS di Salerno;
- 18/02/2014: Quinto accesso all'Ufficio Tecnico di Salerno e consultazione dei titoli abilitativi;
- 20/02/2014: Ritiro copie all'eliografia OMISSIS di Salerno;
- 27/02/2014: Ritiro del certificato di estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio;
- 03/03/2014: Richiesta di proroga per la consegna dell'elaborato peritale di giorni 60;
- 10/03/2014: Comunicazione, tramite PEC, alle parti di concessa proroga;
- Dal 31/12/2014 al 02/05/2014 :visure catastali e ipotecarie;
- 03/04/2014: Sesto accesso all'Ufficio Tecnico di Salerno e consultazione dei titoli abilitativi;

- 07/04/2014: ricognizioni presso le agenzie immobiliari di Salerno, parziale stesura provvisoria della relazione peritale ed indagini presso il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (www.agenziaterritorio.it);
- 10/04/2014: Ritiro copie all'eliografia OMISSIS di Salerno;
- 17/04/2014: Deposito presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno - IIIa Sezione Civile di istanza di chiarimenti al G.E.;
- 24/03/2014: Deposito presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno - IIIa Sezione Civile di istanza di chiarimenti al G.E. e copia del fascicolo dei creditori intervenuti;
- 25/04/2014: Comunicazione, tramite PEC, alle parti di secondo accesso e contestuale comunicazione di autorizzazione ad estromettere dalla stima uno dei beni pignorati;
- dal 26/04/2014 al 21/05/2014: attività per la richiesta e il ritiro di copia del contratto d'obbligo sottoscritto dal notaio Bruno FRAUENFELDER;
- 02/05/2014: Secondo accesso ai luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare;
- 05/05/2014: Verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno dell'esistenza di contratti sui beni pignorati;
- 09/04/2014: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari di Salerno e consultazione on line dei VAM e - Dati Osservatorio valori agricoli (ed. Exeo);
- 10/05/2014 : Comunicazione di autorizzazione ad estromettere dai beni stagiti uno dei beni pignorati;
- dal 27/30/2014 al 11/05/2014: stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati;
- 12/05/2014: Richiesta atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno;
- 17/05/2014: Stampa e rilegatura delle copie della relazione peritale;
- 20/05/2014: Invio alle parti della relazione peritale;
- 21/05/2014: Ritiro atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno;
- 22/05/2014: Deposito Relazione Tecnica d'Ufficio.

5. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- ATTI RINVENUTI NEL FASCICOLO DELL'E.I. N331/2013:
 - atto di pignoramento Rep. N. 2167 del 17.05.2013 notificato il 17.05.2013, trascritto a Salerno in data 11.07.2013 al Registro Particolare n. 20475 ed al Registro Generale n. 24738,
 - atto di precetto del 21/02/2013 notificato in data 23/02/2013 e allegati 3 assegni di conto corrente e relativi protesti
 - certificazione ipocatastale
- DOCUMENTI PRODOTTI:
- ISPEZIONI IPOTECARIE, per soggetto e per immobile, in forma sintetica ed estesa, acquisite dalla C.T.U. presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, precisamente, Ispezione ipotecaria del 15/02/2014 n. T36415, T36406, T36410, del 07/02/2014 n. T247215, T247802, T248148, T248500, T24875, T248996, T267014, T267197, T267298, T267358, T267418, T267493, T247215, T267614, T267666, T267772, T267831, T267888, T267931, T267990, T268030, T268067, T268105, T268152, T268201, T268249, T268378, T268425, T268469, T268650, del 22/02/2014 n. T32544, T32544

- ATTI NOTARILI, precisamente:
 - Atto di compravendita del 21/12/1990 per Notaio Giuseppe Monica, Rep. n. 19627, registrato a Salerno il 28/12/1990 al n. 7614 e trascritto a Salerno ai nn.:34442/27317;
 - Atto di compravendita del 04/08/2005 per Notaio Pasquale Cammarano, Rep. n. 75786, registrato a Salerno il 05/08/2005 al n. 4593 e trascritto a Salerno ai nn.:39683/27220 e 39684/27221;
 - Atto di compravendita del 25/07/2007 per Notaio Pasquale Cammarano, Rep. n. 80285, registrato a Salerno il 01/08/2007 al n. 6533 e trascritto a Salerno ai nn.:41518/25405;
 - Atto di compravendita del 02/02/2007 per Notaio Pasquale Cammarano, Rep. n. 79377, registrato a Salerno il 20/02/2007 al n. 988 e trascritto a Salerno ai nn.:9732/5809;
 - Atto d'obbligo del 07/12/2007 per Notaio Pasquale Cammarano, Rep. n. 80806, registrato a Salerno il 14/12/2007 e trascritto a Salerno ai nn.:60906/38628;
 - Atto di identificazione catastale del 29/07/2011 -, per Notaio Giuseppe Coppa, Rep. n. 14081, registrato a Salerno il 04/08/2011 e trascritto a Salerno ai nn.: 32301/24462;
 - Atto unilaterale d'obbligo del 06/03/2012 registrato all'Agenzia delle Entrate di Salerno al n. 2599, Serie 1T;
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
 - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Certificati storici per immobile del 22/02/2014 nn. T33444,T31093,T31065, T30976, T31039, T31005, T33615, T31619, T30949, T30917, T30877, T31039, T36402, T36336, T28606, T40815, T40944, T41367, T41572, T41843, T42051, del 25/04/2014 n. T24411, T24398,
 - Certificato storico per soggetto del 25/04/2014 n. T24689, T24674
 - Estratti di mappa digitali del 22/02/2014 n. T33701, T31668,
 - Elaborati planimetrici (schede planimetriche) del 25/01/2014 n. T37295, del 22/02/2014 n. T31363, T31364, elaborati planimetrici del 02/05/2014 n. T55933
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da.
 - Pratica edilizia n. 34192 del 31/03/1994 e relativi allegati;
 - D.I.A n. 66244 del 11/07/2000 e relativi allegati;
 - Permesso di costruire n. 62 del 22/04/2003 e relativi allegati;
 - Permesso di Costruire n. 126 del 28/07/2005 (Variante al Pc n. 62 del 22/04/2003) e relativi allegati;
 - Permesso di Costruire n. 97 del 16/05/2006 e relativi allegati;
 - Permesso di Costruire n. 16 del 23/01/2008 e relativi allegati;
 - Permesso di Costruire n. 85 del 05/10/2011 e relativi allegati;
 - Permesso di Costruire n. 40 del 15/03/2012 e relativi allegati;
 - Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 16738/14 e Reg. n. 25/14
 - Stralcio delle Norme di attuazione e della zonizzazione del P.R.G.
- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da.
 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Salerno in data 08/04/2014;
 - Certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Salerno in data 06/02/2014.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E. in sede di conferimento dell'incarico di stima (allegato 1.B).

6. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

6.1. Quesiti dal punto 1 al punto 3

Verifichi preliminarmente il C.T.U.:

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è 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.*

La C.T.U. ha esaminato, preliminarmente, la descrizione dei beni fornita dal creditore procedente nell'atto di pignoramento e l'identificazione dello stesso nella nota di trascrizione, al fine di verificarne la corrispondenza e conformità e se la nota di trascrizione, in rapporto all'atto di pignoramento, fosse idonea ad opporre gli effetti di indisponibilità connessi al pignoramento stesso. La parte procedente, rappresentata legalmente dagli Avv. A. Aiello e A. De Bellis, con atto di pignoramento immobiliare (allegato 2.A) del 17.05.2013, trascritto a Salerno in data 11.07.2013 al Registro Particolare n. 20475 ed al Registro Generale n. 24738, richiedeva al Tribunale di Salerno l'espropriazione della piena proprietà appartenente al Sig.ra OMISSIS dei seguenti immobili:

1. immobile sito in via Casa Manzo, 34, Salerno, riportato in Catasto al Fl. 18, Part. 1256, Sub1, Cat. A/3, classe 2, piano 3', vani 9.5, Euro 1.005,80;
2. unità collabente sita alla via Sordina, Salerno, riportato in Catasto al Fl. 7, Part. 188 Sub 2 cat.: F2;
3. terreno riportati in Catasto al Fl. 7, Part. 197 di 1620 mq;
4. terreno riportati in Catasto al Fl. 7, Part. 199 di 1713 mq;
5. locale sito in Salerno alla località Sant'Angelo di Ogliara, in Catasto al Fl 7, PART. 54 Sub.:17, cat. F/3, piano S/1

I beni pignorati, dal punto 2 al punto 5, consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile è necessaria. Dalla verifica effettuata della documentazione ipocatastale in atti, relativa alla procedura esecutiva n. 331/2013, si è riscontrata l'effettiva presenza della stessa ai sensi dell'art. 567 c.p.c., inerente la certificazione ipotecaria e catastale. Relativamente al bene pignorato individuato in via Casa Manzo,34 e per il cespite individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 7 Part. 188 Sub 2 risultano delle incongruenze, come riportate rispettivamente nell'istanza presentata in data 17/04/2014 (allegato 2.E) e in data 24/04/2014 (allegato 2.F).

Per completezza di esposizione si riporta, di seguito, un riepilogo desunto dagli atti acquisiti nel fascicolo della procedura:

Procedura esecutiva	Cespiti pignorati	Atto di pignoramento	Soggetto a favore	Soggetto contro
N. RGe 331/2013	Comune di Salerno: - Fl 18 Part. 1256 Sub 1 (abitazione); - Fl 7 Part. 188 Sub 2 (unità collabente); - Fl 7 Part. 197 (terreno); - Fl 7 Part. 199 (terreno); - Fl 7 Part. 54 Sub 17 (autorimessa).	Atto Giudiziario(atto di pignoramento immobiliare) Rep. N. 2167 del 17.05.2013 notificato il 17.05.2013, trascritto a Salerno in data 11.07.2013 al Registro Particolare n. 20475 ed al Registro Generale n. 24738, per un credito di Euro 28.475,00 oltre spese ed interessi successivi	OMISSIS	OMISSIS
	Ragione del credito	n. 3 assegni bancari, INSOLUTI E RESTITUITI, della somma di 28.475,00 Euro di cui 25.500,00 Euro per sorta capitale portata dagli assegni bancari lasciati insoluti e restituiti con un aggravio di spese di prestito e conto di ritorno di euro 425,00 ed euro 2.550,00 a titolo di penale del 10% di cui all'art. 3 della L 386/90		
	Creditori intervenuti (nelle more del procedimento)	OMISSIS per € 96.675,45, oltre spese e CAP sul compenso nonché degli interessi maturati e maturandi dal 16/11/2013 all'effettivo soddisfo, in virtù di Decreto Ingiuntivo n. 8691/2013; OMISSIS per € 37.373,73, oltre interessi dall'01/02/1414, in virtù di sentenza resa dal Tribunale di Salerno n. 288/14 OMISSIS per € 3.543,93, oltre interessi dall'01/02/14, in virtù di sentenza resa dal Tribunale di Salerno n. 288/14.		

Ritenendo completa ed idonea la documentazione prodotta, per quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi quesiti dal n. 4 al n. 12.

6.2. Quesiti al punto 4

"Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al G.E."

6.2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I cespiti sono ubicati nel comune di Salerno. Per una più agevola trattazione è possibile suddividerli in due gruppi, a seconda dell'indirizzo:

- cespiti siti in via Casa Manzo, 34 e precisamente in Catasto Fabbricati Fl 18 Part. 1256 Sub 1
- cespiti siti ad Ogliara e precisamente: in Catasto Fabbricati Fl. 7, Part. 188 Sub 2-Part 54 Sub17

in Catasto Terreni Fl. 7, Part. 197-199

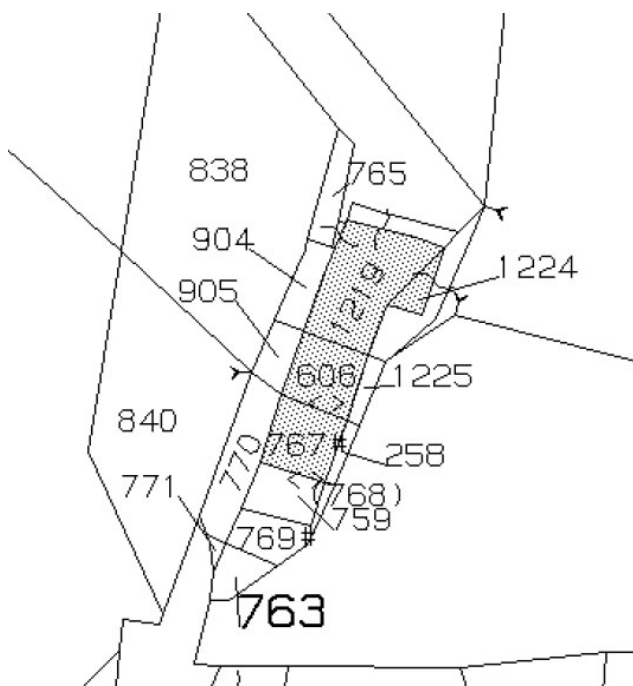
Relativamente al primo bene, da un controllo incrociato tra la documentazione in atti (atto di pignoramento e visure ipocatastali), la nota di trascrizione del pignoramento e le visure catastali ed ipotecarie acquisite dal C.T.U., con riferimento anche a quanto descritto al punto 6.1, vi è conformità tra le stesse.

Benché vi sia corrispondenza e conformità tra l'identificazione dei beni come riportato nell'atto di pignoramento e l'identificazione degli stessi come descritto nella nota di trascrizione del pignoramento e come riportato nelle visure catastali acquisite dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, i dati riportati nell'atto di pignoramento non individuano correttamente gli immobili nei dati catastali atualizzati. Di seguito i contenuti della visura storica relativa al cespite in oggetto.

Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	1256	1	A/3	2	9.5 vani	Euro 1.005,80
via Casa Manzo, 34 piano 3						
INTESTATARIO						
OMISSIS			Proprietà per 1000/1000			
ANNOTAZIONI			DATI DERIVANTI DA:			
di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010			Costituzione del 09/12/2011 n. 232211/2007 in atti dal 09/12/2011 (protocollo n. SA0731542)			

Il mappale n. **1256 Sub 1 del Fl 18**, Cat. A/3, classe 2, piano 3', vani 9,5, Euro 1.005,80 si è originato con costituzione d'ufficio, al Catasto Fabbricati, del 09/12/2011 n. 23221 in atti dal 09/12/2011 (protocollo n. SA0731542) a seguito di passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati della part. 258 (fabbricato rurale di 12 mq) tramite variazione d'ufficio del 09/12/2011 n. 28229 in atti dal 09/12/2011 (protocollo n. SA0731541). Precedentemente avvenivano due variazioni identificativi per allineamento mappe: il 18/08/2004 n. 46768 1/2004 (protocollo n. SA0340194), e l' 08/04/2004 con protocollo n. SA0120509. Sempre con la stessa consistenza (0.12 are) la particella 258 veniva inserita nell'impianto meccanografico e riportava l'annotazione relativa alle servitù, precisamente: diritto all'aia numero 270, allo strettoio numero 275 e alla tinaia al numero 377.

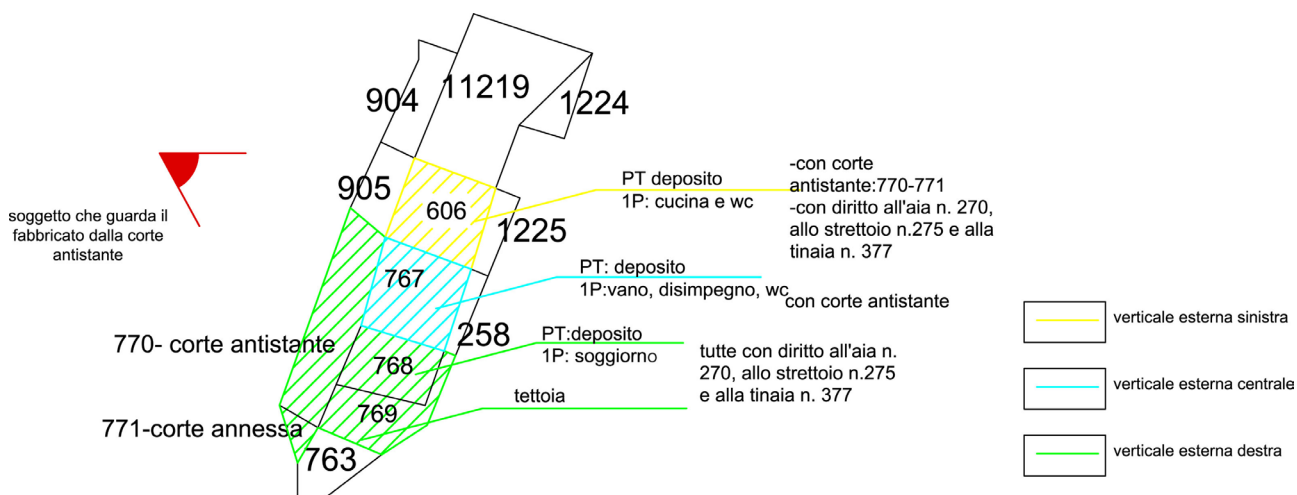
Il cespite è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Monica del 21/12/90, rep. n. 19627, registrato a Salerno il 28/12/90 al n. 7614 e trascritto a Salerno ai nn: 34442/27317 (allegato 4.A) da OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS vendono a OMISSIS. A loro volta il cespite è pervenuto ai venditori in virtù di atto di donazione per notaio Sarno del 29/11/1971, registrato in data 17/12/71 al n. 3491 e trascritto in data 27/12/1971 ai nn:32990/29030 e consolidato di usufrutto in morte di OMISSIS in data 29/11/75. Il cespite è individuato come fabbricato rurale di 12 mq in fascia di rispetto e dal certificato di destinazione allegato all'atto risulta ricadere in zona omogenea "E".



Stralcio dell'estratto di mappa relativo al Foglio 18 Part 258 dove è localizzato uno dei cespiti pignorati, il mappale 1256 Sub 1 (ex 258). La particella non compare in mappa poiché è stata costituita d'ufficio.

Dall'estratto di mappa allegato, l'immobile che il Catasto ha definito come Part. 1256 risulterebbe costituito dalle particelle 606-767-768-769 e da un controllo incrociato tra visure storiche catastali e i relativi atti notarili nessuna delle sopra elencate particelle risulta di proprietà dell'esecutata. Nessuno degli estratti di mappa allegati alla presente relazione tecnica d'ufficio risulta corretta. Una descrizione più corretta dell'immobile si desume dalla descrizione che ne fa il notaio Cammarano nell'atto di compravendita stipulato in data 04/08/2005, rep. n75786, registrato a Salerno il 05/08/2005 al n. 4593 e trascritto a Salerno il 09/08/2005 ai nn: 39683/27220 e 39684/27221 (allegato 4.B) con cui OMISSIS vende a:

- OMISSIS i beni costituenti la verticale esterna destra (in verde) cioè il fabbricato 768/1ed i terreni 769,770,771;
- OMISSIS i beni costituenti verticale esterna sinistra e centrale (in ciano e in giallo) cioè il fabbricato 606/1, 767/1



Graficizzazione della descrizione contenuta nell'atto di compravendita

La particella 606 Sub2 viene costituita il 14/01/2003 n . 165 .1/2003 in atti dal 14/01/2003 (protocollo n . 11225) e perviene all'attuale proprietario (OMISSIS) in virtù di atto di compravendita del 25/07/2003, Repertorio n .: 70278 a rogito del notaio Cammarano, registrato a Salerno il 29/07/03 al n. 4974 e trascritto il 28/07/2003 ai nn:27365/19730.

La particella 767 Sub 2 viene costituita il 14/01/2003 n . 164 .1/2003 in atti dal 14/01/2003 (protocollo n . 11214) ed è di proprietà di OMISSIS.

Con frazionamento e fusione del 08/09/2005 n . 21350 .1/2005 in atti dal 08/09/2005 (protocollo n . SA0258553) si originano le particelle aggraffate 606-767 Sub 6 e aggraffate 606-767 Sub7 . Le particelle aggraffate 606-767 Sub 6 pervengono all'attuale proprietario (OMISSIS) in virtù di atto di compravendita del 16/09/2005 Repertorio n .: 25869 a rogito del notaio D'Alessio Maria, mentre le particelle aggraffate 606-767 Sub 7 pervengono agli attuali proprietari (OMISSIS e OMISSIS) in virtù di atto a rogito del notaio Varcaccio Garofalo Plinio Repertorio n .: 39570 del 01/02/2011 e trascritto a Salerno il 03/02/2011 ai nn:3309/4326.

Attualmente il Piano Terra è costituito dalle particelle:

- aggraffate 606-767 Sub 7 è A/4, classe3, di 4,5 vani, di proprietà OMISSIS e OMISSIS;
- 768 Sub1 A/3, classe 3, di 2 vani, di proprietà di OMISSIS. i vani sono al Piano Terra ed al Primo Piano;
- presumibilmente dalla particella 769 A/3, classe 1, di 3 vani (erroneamente si riporta come indirizzo via cappelle vecchie) di proprietà di OMISSIS, i vani sono dislocati al Piano Terra ed al Primo Piano.

Attualmente il Primo Piano è costituito dalle particelle:

- aggraffate 606-767 Sub 6 A/3, classe2 di 3,5 vani, di proprietà di OMISSIS.
- 768 Sub1 A/3, classe 3, di 2 vani, di proprietà di OMISSIS. i vani sono al Piano Terra ed al Primo Piano;
- 769 OMISSIS, come accennato al punto precedente, i vani sono dislocati al Piano Terra ed al Primo Piano.

Attualmente il Piano Sottotetto è costituito dalle particelle:

- 606 Sub 2 C/2, classe3 di 20 mq, di proprietà di OMISSIS.
- 767 Sub 2 C/2, classe3 di 30 mq, di proprietà di OMISSIS.
- 768 Sub2 C/2, di 32mq, di proprietà di OMISSIS.
- il lastrico solare di copertura della part. 769 di proprietà di OMISSIS. Nell' atto di compravendita del notaio Cammarano stipulato in data 04/08/2005, rep. n75786, registrato a Salerno il 05/08/2005 al n. 4593 e trascritto a Salerno il 09/08/2005 ai nn: 39683/27220 e 39684/27221 si precisa che *"resta di esclusiva proprietà dell'alienante (OMISSIS) il lastrico solare di copertura del realizzando vano a primo piano nella ex tettoia"* tramite permesso di costruire n. 126/05. Presumibilmente la part. 258, attualmente di proprietà dell'esecutata, e la 1225 ospitano il blocco costituito dalle scale posteriori, nei vari titoli abilitativi la part. 258 non viene sempre riportata e spesso l'ufficio tecnico chiede come integrazione proprio un elaborato catastale più chiaro.

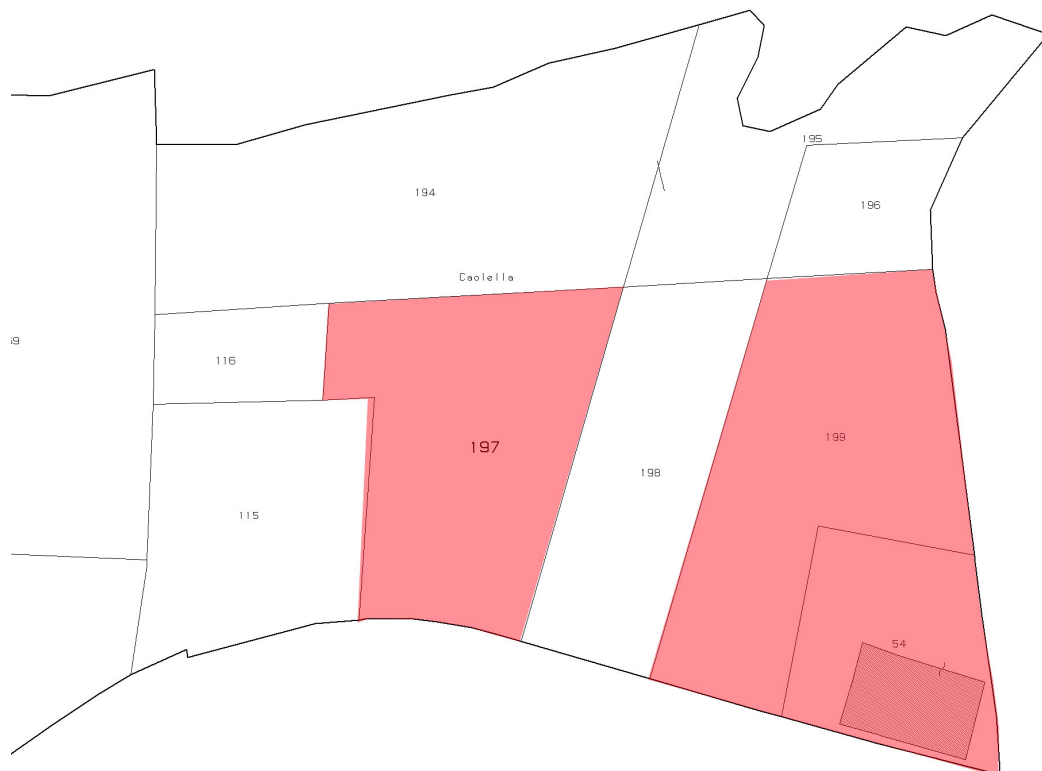
Avendo sopra verificato l'effettiva alterità del cespito staggito, individuato nell'atto di pignoramento con il mappale 1256 Sub 1 del Fl 18, e dopo essere stata all'uopo autorizzata dal G.E., lo stesso viene estromesso dalla stima (Allegato 2F).

Relativamente al secondo gruppo di beni, da un controllo incrociato tra la documentazione in atti (atto di pignoramento e visure ipocatastali), la nota di trascrizione del pignoramento e le visure catastali ed ipotecarie acquisite dal C.T.U., con riferimento anche a quanto descritto al punto 6.1, si conclude che i dati riportati nell'atto di pignoramento individuano correttamente sia gli immobili, nei dati catastali atualizzati, sia il diritto dell'intestatario, inoltre, vi è corrispondenza e conformità tra l'identificazione dei beni come riportato nell'atto di pignoramento e l'identificazione degli stessi come descritto nella nota di trascrizione del pignoramento e come riportato nelle visure catastali acquisite dal C.T.U. presso

l'Agenzia del Territorio di Salerno. Un'anomalia si è evidenziata in riferimento all'unità collabente, Fl 7, Part. 188/2 che di seguito si esporrà.

I cespiti pignorati risultano censiti in Catasto del Comune di Salerno, come risulta dalle visure catastali storiche, per immobile (allegato 5.B) e per soggetto (allegato 5.A), dagli estratti di mappa (allegato 5.C), e dagli elaborati planimetrici (allegato 5.D), acquisite dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, con i seguenti identificativi catastali:

Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
7	188	2	F/2 unità collabenti				
Provinciale Sordina, piano T							
INTESTATARIO							
OMISSIS			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni				
ANNOTAZIONI			DATI DERIVANTI DA:				
COSTITUZIONE del 03/07/2007 n.5309 1/2007 in atti 03/07/07 (protocollo n. SA0387045)			Voltura d'ufficio del 25/07/2007 n. 26655 1/2007 in atti dal 30/08/2007 (protocollo n. SA0449007) REP. N.:80285 notaio: Cammarano, Registrazione a Salerno, trascrizione n.n:25405/2007				
Foglio	Part	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Rendita	
7	197		Seminativo arboreo	4	16 20	Dominicale 20,50 Euro	Agrario 12,97 Euro
INTESTATARIO							
OMISSIS			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni				
ANNOTAZIONI			DATI DERIVANTI DA:				
Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1 comma8 del D.M. n. 701/94			Tabella di variazione del 30/09/08 n. 437944 1/2008 in atti dal 30/09/2008 (protocollo n. SA0437944)				
Foglio	Part	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Rendita	
7	199		Seminativo arboreo	4	1713	Dominicale 21,67 Euro	Agrario 13,71 Euro
INTESTATARIO							
OMISSIS			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni				
ANNOTAZIONI			DATI DERIVANTI DA:				
Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1 comma8 del D.M. n. 701/94			Tabella di variazione del 30/09/08 n. 437944 1/2008 in atti dal 30/09/2008 (protocollo n. SA0437944)				
Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
7	54	17	in corso di costruzione				
Via Ogliara snc piano S1							
INTESTATARIO							
OMISSIS			Proprietà per 1/1				
ANNOTAZIONI			DATI DERIVANTI DA:				
			VARIAZIONE del 21/06/2013 n. 38229 1/2013 in atti dal 21/06/2013 (protocollo n. SA0205182) VARIAZIONE DA A/3 A IN CORSO DI COSTRUZIONE				



Salerno - Foglio7 Part.197-199-188/2-54/17
Estratto di mappa con individuazione dei beni pignorati

Il mappale **188 Sub 2 del Foglio 7** N.C.E.U. nel Comune di Salerno si è originato, quale unità collabente, con la costituzione del 03/07/2007 n. 5309 1/2007 in atti dal 03/07/2007 (protocollo n. SA0387045) e soppresso con tipo mappale del 20/11/2009 n. 579887 (protocollo n. SA0579887) ed unita alla part. 54. Precedentemente con mappale del 24/05/2007 (protocollo n. SA0287458) si staccava, tramite frazionamento, una porzione pari a 7.45 are della part.53 (che era pari a 51.98 are). Da seminativo arboreo la particella 188 passava all'Urbano con superficie pari a 7.45 are. Nella variazione sono stati soppressi la part. 53 e variata la part. 187. Precedentemente la part. 53, con frazionamento del 20/02/1989 n. 112 in atti dal 06/06/1997, passava da 66.98 are a 51.98 are variando le part/le 115-116. Nel 1986 in atti dal 09/02/2007 (protocollo n SA0058240) si ha il ricongiungimento di usufrutto del 17/02/1986 con registrazione del certificato di morte a Salerno n.37 del 02/03/2005, in quanto l'usufrutto uxorio vantato dal coniuge superstite, OMISSIS si è consolidato alla nuda proprietà per il decesso della stessa avvenuto in data 17/02/1986.

Il mappale (che originariamente costituiva insieme alle unità collabenti 188/5-6 la particella ex 53/B) è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Cammarano del 25/07/2007, registrato il 01/08/2007, rep. n. 80285, al n. 6533 e trascritto a Salerno il 02/08/2007 ai nn:41518/25405. I 3 mappali (197-199-188/2) sono prevenuti ai germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS in virtù di successione legittima al padre OMISSIS, con precisazione che l'usufrutto uxorio vantato dal coniuge superstite, OMISSIS si è consolidato alla nuda proprietà per il decesso della stessa avvenuto in data 17/02/1986.

La soppressione catastale sancisce un trasferimento di volumetria avvenuto tra l'unità collabente e il mappale 54 tramite il titolo abilitativo n. 16/2008. Non è possibile né prendere atto né dedurre la consistenza del mappale soppresso poiché gli elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia n. 16 del 2008 sono lacunosi in tal senso e poiché l'unità soppressa non

risulta in mappa né risultano elaborati planimetrici né schede planimetriche ad essa relativa. Appare quindi difficile ricostruire la continuità catastale del bene soppresso e impossibile individuare, all'interno degli svariati sub del mappale 54 di proprietà dell'esecutata, la più probabile superficie corrispondente all'unità soppressa. Si rimanda per una trattazione più completa alla risposta al quesito corrispondente alla regolarità edilizia. Avendo sopra verificato l'effettiva alterità del cespito staggito, individuato nell'atto di pignoramento con il mappale 188 Sub 2 del Fl 7, e dopo essere stata all'uopo autorizzata dal G.E., lo stesso viene estromesso dalla stima (Allegato 2.F).

I restanti beni da staggire sono i mappali al Fl 7 e precisamente: Part. 197, 199, 54 Sub 17

Il mappale **197 del foglio 7** N.C.T. in agro del Comune di Salerno ha l'attuale consistenza a seguito di frazionamento del 30/09/2008 n. 437944 1/2008 in atti dal 30/09/2008 (protocollo n. SA0437944) che ha portato alla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 7 Part. 68-187 e alla variazione degli immobili al Foglio 7 Part. 194-195-196-198-199. Precedentemente con il frazionamento del 24/05/2007, n. 287458 1.2007 in atti dal 24/05/2007 (protocollo n. SA0287458) la consistenza era di 4453 mq ed ha portato alla soppressione della particella n. 53 e alla variazione della part. 188.

Il mappale **199 del foglio 7** N.C.T. in agro del Comune di Salerno ha l'attuale consistenza a seguito di frazionamento del 30/09/2008 n. 437944 1/2008 in atti dal 30/09/2008 (protocollo n. SA0437944) che ha portato alla variazione degli immobili al Foglio 7 Part. 194-195-196-197-198 e alla soppressione della Part. 68-187. Precedentemente con il frazionamento del 24/05/2007, n. 287458 1.2007 in atti dal 24/05/2007 (protocollo n. SA0287458) la consistenza era di 4453 mq ed ha portato alla soppressione della particella n. 53 e alla variazione della part. 188.

Il mappale **54 Sub 17 del Foglio 7** N.C.E.U. nel Comune di Salerno compare già al 30/11/74 con l'introduzione dell'impianto meccanografico come fabbricato rurale pari a 2 00 are. Successivamente con protocollo n. SA0339908 del 17/08/2004 si ha una variazione identificativi per allineamento mappe e con presentazione di tipo mappale il 09/03/2007 con protocollo n. SA0149838 si passa al Catasto Fabbricati. Con tipo mappale del 20/11/2009 n. 579887, protocollo n. SA0579887, si ha un aumento di superficie, si passa da 2 00 are a 9 45 are con la soppressione della Part. 188. Il 23/04/2013 con protocollo n. SA0133904 è stata presentata una variazione toponomastica specificando l'indirizzo in via Sant'Angelo di Ogliara n. SC piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq. Il 21/06/2013 è stata presentata una variazione n. 38229 1/2013 in atti dal 21/06/2013 (protocollo n. SA0205182), con cui è stata chiesta una variazione da A/3 a in corso di costruzione.

6.2.2. CONFINI

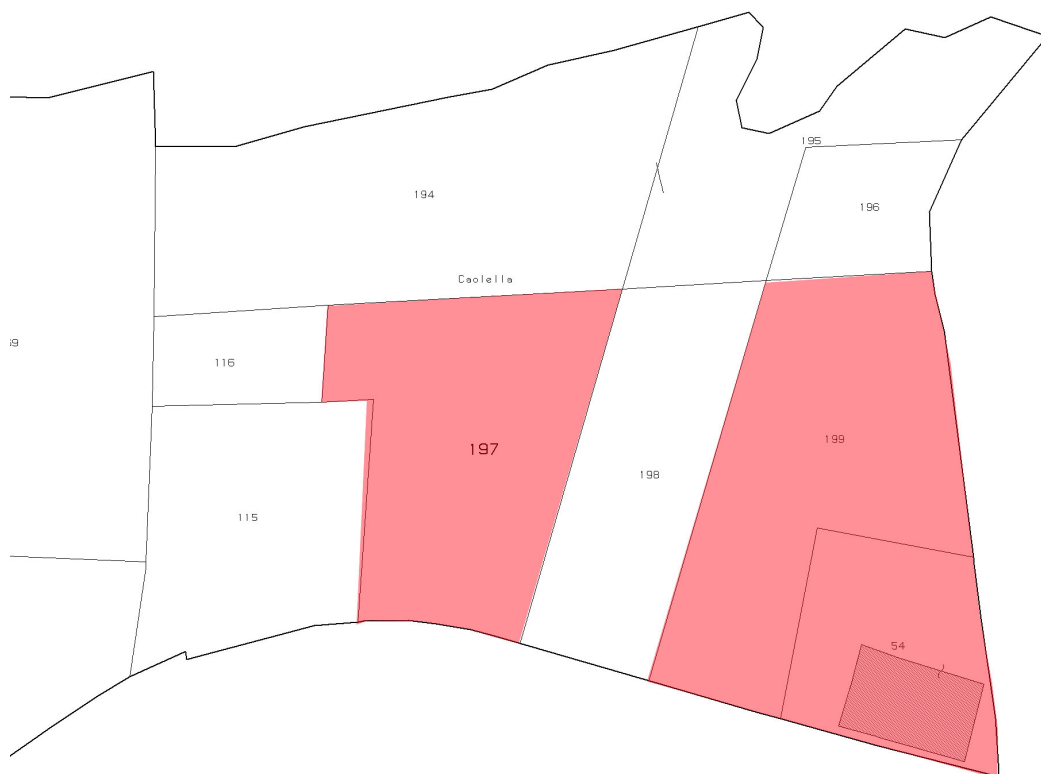
I cespiti pignorati in area periferica del Comune di Salerno sono ubicati in località Ogliara, una frazione collinare che dista circa 5 km (in linea d'aria) dal centro della città ed è situata ai piedi del monte Stella. Si trova a pochi km dal centro di San Mango Piemonte ed è comodamente raggiungibile tramite l'uscita autostradale dell'A3 di San Mango Piemonte.



Figura 1 Posizione dei beni pignorati in relazione al centro di Salerno e al limitrofo comune di San Mango Piemonte



Figura 2 Posizione dei beni pignorati



Avendo come riferimento l'estratto di mappa riportato al paragrafo 6.2.1. , si individuano i seguenti confini dei cespiti sopra elencati.

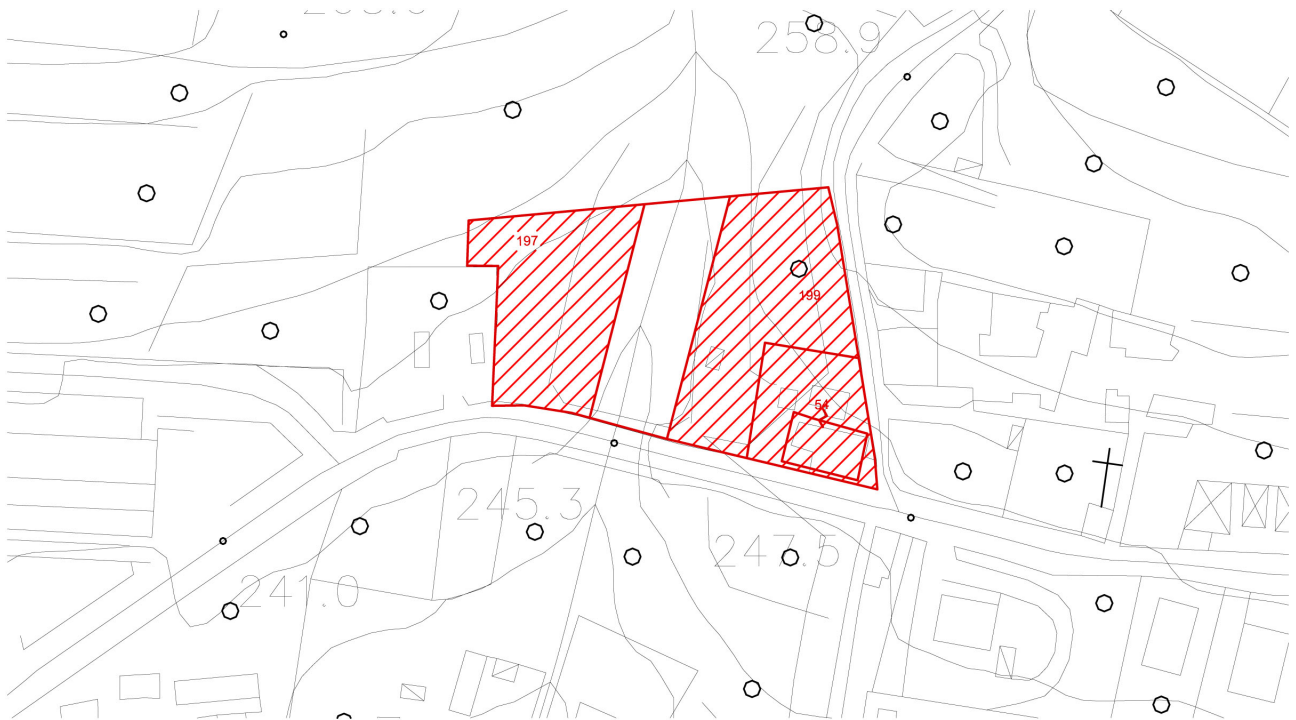
La particella **197** confina a Nord con il mappale n. 194, ad est con il mappale n. 198, a Sud con la strada provinciale, a Ovest con i mappali nn.: 116 e 115.

I contigui mappali n. **199 e 54** confinano a Nord con il mappale n. 196, ad Est con la strada comunale Cavoletta, a Sud con la strada provinciale ed a Ovest con il mappale n. 198.

Il cespite pignorato, **Part. 54 Sub 17**, in riferimento all'edificio di cui fa parte ed unitamente alla corte a cui è aggraffato, confina procedendo in senso orario, a Nord con il mappale 199 di proprietà dell'esecutata, ad Est con la strada comunale Cavoletta, a Sud con la strada provinciale ed a Ovest con il mappale n. 199 di proprietà dell'esecutata. Il bene pignorato nella sua singolarità, inteso come unità immobiliare, posta al piano interrato dello stabile, confina a Nord con il Sub 18 (altra ditta), ad Est e a Sud costituisce l'angolo esterno del fabbricato e quindi confina con l'esterno, ad Ovest con il Sub 14 (bene comune non censibile).

6.2.3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'espiti individuati al Catasto Terreni di Salerno al Foglio 7, Part. 197-199 e al Catasto Fabbricati al Foglio 7 Part 54 Sub 17 sono siti in località Ogliara. Si giunge ai beni tramite la strada provinciale SP26a che in loro prossimità assume la denominazione di Via San Nicola di Ogliara e che è facilmente accessibile tramite l'uscita autostradale di San Mango Piemonte.



Stralcio dell'aerofotogrammetria con sovrapposizione della planimetria catastale

L'appezzamento di terreno costituito dai mappali 197 e 199 è un seminativo arboreo rispettivamente di are 16 20 e are 17 13. Presenta una forma planimetrica irregolare con sviluppo in direzione Nord-Sud ed con doppia giacitura, la prima in lieve pendio inclinato e degradante verso Sud, la seconda degradante verso la particella posta tra le due. Il fondo presenta un' altitudine media di circa 245 m sul livello del mare ed è direttamente accessibile da Via Provinciale, quindi dalla strada principale.



Foto Fondo Part. 197



Foto Fondo Part. 199

Il suolo agricolo è di medio impasto, mediamente permeabile, con ottima esposizione, senza ristagni d'acqua. Il clima nella zona è tipicamente mediterraneo con temperature medie annue di circa 15° gradi, con massime estive di

30-32°. Le minime invernali scendono, in alcuni periodi dell'anno, sotto lo zero. Nella zona sono prevalenti i piccoli fondi. Il fondo si presenta, al momento del sopralluogo, con coltura in atto prevalentemente a seminativo arboreo.

L'immobile di cui fa parte il cespite pignorato fa parte di un fabbricato in c.a. di 4 livelli: piano interrato, piano terra, primo piano e secondo piano o sottotetto, il cui accesso avviene tramite la strada provinciale. Una rampa inclinata porta al piano interrato dove è localizzato il bene pignorato.

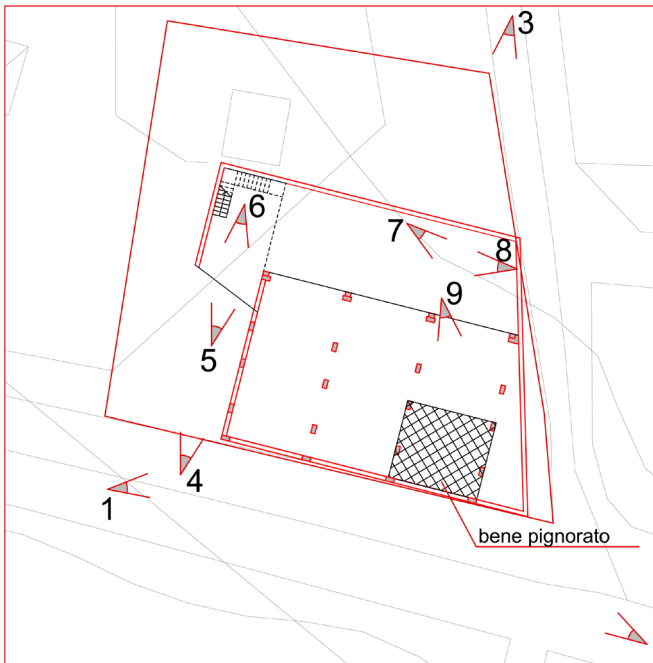


FOTO 1

Vista dell'immobile dalla Strada Provinciale in direzione San Mango Piemonte



FOTO 2

Vista dell'immobile dalla Strada Provinciale in direzione Salerno centro



FOTO 3

Vista dell'immobile dalla via Comunale Cavolella



FOTO 4

Vista della rampa di accesso all'unità pignorata

Partendo dall'ingresso al fondo (sulla strada provinciale) (foto4) si scende attraverso la rampa in costruzione (foto5-6) al piano interrato



FOTO 5

Vista ravvicinata della foto 4



FOTO 6 Controcampo della vista della rampa di accesso all'unità pignorata

Proseguendo si arriva all'unità pignorata (Foto 7-9).



FOTO 7

Vista dell'accesso al box auto



FOTO 8

Controcampo della rampa



FOTO 9

Vista del bene pignorato

La rampa di accesso al piano interrato, allo stato attuale, non è realizzata. Il piano seminterrato è costituito solo dal grezzo della struttura. Non sono presenti al momento né impianti, né tramezzature tali da dividere, conformemente a quanto previsto dal progetto, l'attuale ambiente unico nei i vari box auto.

L'attuale recinzione al lotto è del tipo provvisoria, da cantiere, così come anche il cancello di accesso. Complessivamente la struttura non è ancora ultimata, come si evince anche dalle foto.

Le condizioni estrinseche rivelano che l'ubicazione degli immobili è in un contesto pede-collinare (250m) relativamente favorevole, in posizione decentrata rispetto al centro cittadino, a destinazione prevalentemente residenziale, ed poco più di un paio di chilometri dal centro del Comune di San Mango Piemonte, non molto lontano dallo svincolo autostradale A3 SA/RC di San Mango Piemonte o di Salerno-Fratte.

L'unica unità pignorata nell'immobile risulta il box auto. Poiché allo stato attuale non è stata perimetrata la sua consistenza, la si assume pari a 33mq in conformità a quanto previsto sia dall'accatastamento che dall'atto unilaterale d'obbligo con cui si istituisce il vincolo di pertinenzialità valido per i 6 box auto da realizzare.

6.3. PROVENIENZA DEL BENE, PRESENZA DI COMPROPRIETARI, ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI [QUESITO N. 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti".

6.3.1. PROVENIENZA DEL BENE

I cespiti pignorati, siti in Salerno al N.C.E.U. al Foglio 7, Part. 54 Sub17 cat. F/3, mq 33, piano S/1, al Catasto Terreni al Foglio. 7, Part. 199 di 1713 mq e al Foglio 7 Part 197 di 1620 mq sono di proprietà per 1/1 del Sig.ra OMISSIS.

L'unità immobiliare al **Foglio 7, Part. 54 Sub17** è pervenuta all'esecutata in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Cammarano del 02/02/2007, rep. n. 79377, registrato a Salerno il 20/02/2007 al n.:988 e trascritto a Salerno il 23/02/2007 ai nn:9732/5809 (allegato 4.D). A sua volta il cespite è prevenuto ai germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS in virtù di successione legittima (den. n. 22, vol. 454, registrata a Salerno in data 21/1/1974) al padre OMISSIS (nato a Salerno il 01/04/1907 e deceduto a Torino il 22/09/1973), con precisazione che l'usufrutto uxorio vantato dal coniuge superstite, OMISSIS si è consolidato alla nuda proprietà per il decesso della stessa avvenuto in data 17/02/1986.

I due mappali, **Foglio. 7, Part. 197-199**, prima del frazionamento del 24/05/2007 (protocollo n. SA0287458) costituivano il mappale 187 (ex 53/A) di 4453 mq. Sono pervenuti all'esecutata in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Cammarano del 25/07/2007, rep. n. 80285, registrato il 01/08/2007 al n. 6533 e trascritto a Salerno il 02/08/2007 ai nn:41518/25405 (allegato 4.C). A sua volta il cespite è prevenuto ai germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS in virtù di successione legittima (den. n. 22, vol. 454, registrata a Salerno in data 21/1/1974) al padre OMISSIS (nato a Salerno il 01/04/1907 e deceduto a Torino il 22/09/1973), con precisazione che l'usufrutto uxorio vantato dal coniuge superstite, OMISSIS si è consolidato alla nuda proprietà per il decesso della stessa avvenuto in data 17/02/1986.

6.3.2. COMPROPRIETARI O ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI:

A seguito di ispezioni ipotecarie e dall'analisi della documentazione acquisita dal C.T.U., relativamente ai cespiti pignorati, non risultano esserci comproprietari né acquisti mortis causa non trascritti.

6.4. DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETA' [QUESITO 6].

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

Dall'esame della documentazione acquisita non è stata rilevata la presenza di comproprietari (vedi paragrafo 6.3.1.) e quindi si procede con il quesito successivo.

6.5. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO E DI DIRITTI REALI CHE DELIMITINO LA PIENA FRUIBILITA' DEL BENE [QUESITO 7].

"Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, 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".

Relativamente allo stato di possesso dei cespiti, questi sono di proprietà dell'esecutata che non vi risiede (allegato 10.B). Non sono stati, inoltre, riscontrati nella documentazione acquisita diritti reali, quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc., che delimitino la piena fruibilità del cespite.

6.6. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE [QUESITO 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.".

Il più probabile canone di locazione degli immobili pignorati è stato determinato confrontando le informazioni desunte dalle indagini effettuate dal C.T.U. presso le agenzie immobiliari della località in cui è ubicato il cespite pignorato con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Tale indagine ha fornito che il più probabile canone di locazione dell'unità immobiliare, con destinazione a parcheggio, e con area scoperta esterna è stimato, nel complesso, in media in Euro 100 mensili, con un valore minimo di Euro 80 ed un valore massimo di circa Euro 120 mensili; mentre il più probabile canone di locazione del terreno agricolo viene stimato in media in Euro 500

annui (pari a circa 40 Euro mensili), con un valore minimo di Euro 400 annui (pari a circa 65 Euro mensili) ed un valore massimo di Euro 600 annui (pari a circa 40 Euro mensili).

6.7. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE E CONVENZIONI MATRIMONIALI [QUESITO 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”.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Anagrafe e Stato civile del Comune di Salerno risulta che l'esecutata Sig.ra OMISSIS risiede nel Comune di Salerno in via Casa Manzo, 34, al P1 (ALLEGATI 10.B) ed è coniugata con OMISSIS in regime di separazione dei beni (ALLEGATI 10.A) in virtù di convenzione stipulata in data 04/08/2005 a rogito del notaio Pasquale Cammarano.

6.8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE [QUESITO 10].

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 eventuali obbligazioni propter rem”.

Relativamente al cespite pignorato non persistono oneri e vincoli di natura condominiale.

Sull' immobile in oggetto non insistono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua natura edificatoria o connessi con caratteri storico-artistici, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro l'esecutato.

6.9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E I COSTI PER LE RELATIVE CANCELLAZIONI [QUESITO 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 pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni".

Non sono emersi elementi confermativi dell'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che comunque risulterebbero non opponibili all'acquirente. Dalle ispezioni ipocatastali effettuate dal C.T.U. presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del pignoramento, si evince che, come riscontrato anche nella documentazione in atti, a carico delle consistenze immobiliare oggetto di pignoramento, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (ALLEGATO 6):

Formalità gravanti sul mappale individuato al Catasto Terreni Foglio 7 Part 197 SALERNO

Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 11/07/2013	Registro Particolare 20475 Registro Generale 24738	Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento	OMISSIS	OMISSIS

Formalità gravanti sul mappale individuato al Catasto Terreni Foglio 7 Part 199 SALERNO

Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 11/07/2013	Registro Particolare 20475 Registro Generale 24738	Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento	OMISSIS	OMISSIS

Formalità gravanti sul mappale individuato al Catasto Fabbricati Foglio 7 Part 54 Sub 17 SALERNO

Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 11/07/2013	Registro Particolare 20475 Registro Generale 24738	Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento	OMISSIS	OMISSIS

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, si riporta quanto stabilito dal D. Lgs. n. 347/1990:

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un'ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo), ipoteca legale o sequestro conservativo sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con quota minima fissa di Euro 168,00, oltre Euro 59,00 di bollo ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.
- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un atto giudiziario (pignoramento immobiliare) sconta un'imposta ipotecaria fissa di Euro 262,00, di cui Euro 168,00 quale imposta ipotecaria, Euro 35,00 per tasse ipotecarie ed Euro 59,00 per imposta di bollo, indipendentemente dal numero degli immobili pignorati.

- La cancellazione di un'ipoteca volontaria (a garanzia di un mutuo) non comporta costi aggiuntivi, in quanto l'estinzione è possibile in virtù del Decreto Legge 223/06.

Trattandosi di cancellazione di atto di pignoramento, relativamente ai cespiti in oggetto le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievole ammonta **ad Euro 262,00, per un totale di n. 1 formalità.**

6.10. ACQUISIZIONE DI VISURE IPOTECARIE E CATASTALI AGGIORNATE [QUESITO 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".

Il C.T.U., oltre a quelle presenti in atti, fino all'anno di redazione delle stesse, ha acquisito aggiornate visure catastali per soggetto e per immobile nonché aggiornate visure ipotecarie per soggetto e per immobile, a favore e contro, sia in forma sintetica che estesa, che si riportano in allegati 5 e 6. Dal confronto incrociato tra le visure catastali e quelle ipotecarie non risultano discrasie tra le risultanze delle stesse.

6.11. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI [QUESITO 13].

"Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; 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. 06/06/01 n°380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28/02/85 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Salerno e come da certificato di destinazione urbanistica, prot. n. 16738/14 e Reg. n. 25/14 (allegato 9.E), i fondi individuati ai mappali **Fl 7 Part 197-199** ricadono in **Zona Territoriale Omogenea E2**. I citati fondi rientrano:

- nella perimetrazione del Nuovo PSAI (pubblicato sul BURC n. 26 del 26/04/2011) e precisamente:
 - Part. 197 (per intera) e 199 (gran parte) in Area a Pericolosità Elevata P3, aree a RISCHIO FRANE;
 - Part. 199 (in parte) in fascia A RISCHIO IDRAULICO;
 - Part. 199 (in parte) in fascia A RISCHIO FLUVIALI.
- nella perimetrazione del P.R.A.E. -Piano Regionale delle Attività estrattive- (pubblicato sul BURC n. 27 del 19/06/2006:

- Part. 199 in area di riserva.

Le nuove abitazioni agricole potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri, variabili a seconda dell'ordinamento aziendale in atto e, comunque, nel limite massimo di 500 mc.

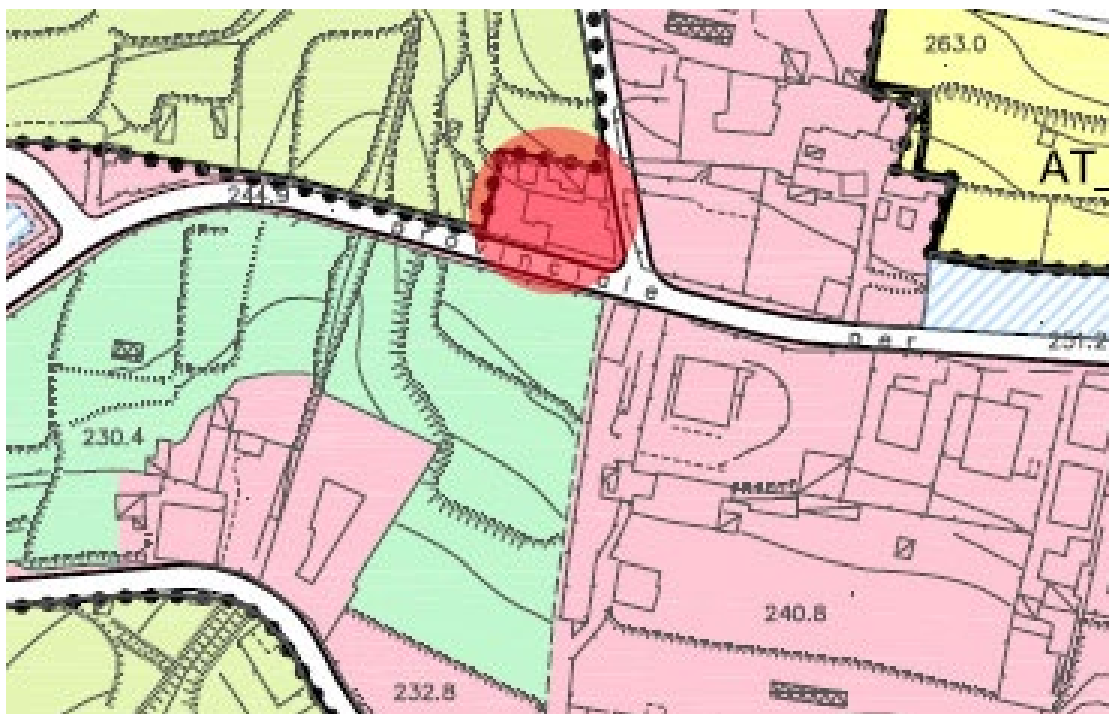
Ordinamento	lotto minimo	IF fondiario per abitazioni	H max	Distanza dai confini
olivicolo,viticolo,frutticolo,orticolo floricolo,vivaistico	1 ha	0,03 mc/mq	≤7,50	≥10 m
boschivo,pascolivo e incolto	-	0,003 mc/mq	≤7,50	≥10 m

Nel sedime del fabbricato a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di un'autorimessa interrata di altezza non superiore a mt.2,40. Nel computo di cui all'articolo precedente non sono da conteggiarsi le stalle, i silos, i magazzini, le serre e i locali per la lavorazione e successiva trasformazione dei prodotti agricoli del fondo nonché gli impianti per la raccolta, la lavorazione e la trasformazione dei prodotti lattiero-caseari, viticoli, olivicoli e ortofrutticoli. Tali manufatti potranno essere realizzati, sulla base di documentate caratteristiche colturali e aziendali, nel rispetto degli indici e parametri di seguito elencati:








Ordinamento	lotto minimo	IF territoriale per annessi rurali	Distanza dai confini e dai fabbricati residenziali	Indice di copertura
olivicolo,viticolo,frutticolo,orticolo floricolo,vivaistico	1 ha	0,07mc/mq	≥20 m	0,05 mq/mq
boschivo,pascolivo e incolto	1 ha	0,07 mc/mq	≥20 m	0,05 mq/mq

Il volume di locali interrati sarà computato nel calcolo del volume ammissibile. I fabbricati legittimamente esistenti possono essere oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle categorie A, B, C1, C2 e, laddove non rilevanti dal punto di vista storico, ambientale o tradizionale, alla categoria D, così come definite dalla presente normativa. E' altresì consentito il ricorso alla categoria E nei casi e con le modalità di cui al precedente art. 56. La stessa facoltà è attribuita ai fabbricati abusivamente realizzati, che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria ai sensi delle leggi vigenti sul condono edilizio, per favorire ipotesi di migliore assetto della viabilità e dello spazio urbano.

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Salerno l'immobile censito al N.C.T., foglio n. **54, mappale n17 Sub 17** ricade in **Zona Territoriale Omogenea B**



Stralcio della tavola della zonizzazione

	ZONA OMOGENEA B
	B1_n – Agglomerato urbano esistente a destinazione prevalentemente produttiva–servizi
	AT_R_n Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
	AT_PS_n Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva–servizi
	PROG_n Ambienti pubblici di riqualificazione
	RU – Ristrutturazione urbana con sostituzione edilizia
	Piano di lottizzazione in itinere

Stralcio della tavola di Zonizzazione- Legenda

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 condominiali, 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). E' 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. Con particolare riferimento alla zona B in cui ricade l'immobile pignorato le categorie di interventi applicabili sono:

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



CATEGORIE DI INTERVENTO

- A - B - C2 - D
- A - B - C1 - C2
- A - B - C1
- A - B - E
- A - B - E1
- Edifici sottoposti a provvedimento di vincolo ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 42/2004 -Sopr. BAP
- Edifici sottoposti a provvedimento di vincolo ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. 42/2004 - Sopr. Archeologica

Stralcio delle Tavole delle categorie di intervento

Stralcio delle Tavole delle categorie di intervento -

Legenda

A partire dal 28 Gennaio 2014 la C.T.U. faceva richiesta al competente ufficio del Comune di Salerno di accesso agli atti relativamente ai titoli abilitativi dell'immobile pignorato e richiesta di certificato di destinazione urbanistica relativi ai fondi pignorati. In data 14 Febbraio, 20 Febbraio, 10 Aprile 2014 estraeva copia dei titoli abilitativi e relativi allegati (allegato 9.D) e relazionava, in riferimento al quesito 13, quanto segue.

L'unità pignorata (Foglio 7, Part. 54 Sub 17) è posta al piano interrato dell'immobile la cui costruzione è antecedente al 1 Settembre 1967 e che nella configurazione iniziale era costituito da 3 piani fuori terra, cioè il piano terra, il primo piano ed il sottotetto. Gli allora attuali proprietari (OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS) in data 21/04/2005 presentavano domanda di permesso di costruire, prot. n. 34122 per la ristrutturazione ed il recupero abitativo del sottotetto. Il permesso di costruire veniva rilasciato in data 16/05/2006 n. 97 e volturato in favore

dell'esecutata in virtù di atto di compravendita del 02/02/2007, Repertorio n.79377del notaio Pasquale Cammarano (allegato 4.D)

Durante le fasi lavorative, precisamente durante la demolizione del solaio del primo impalcato si determinavano delle lesioni e cedimenti nella muratura portante tali da rendere necessaria, per l'incolumità pubblica e privata del manufatto edilizio, giusta comunicazione del 18 Maggio 2007, prot. n. 83710, la demolizione dello stesso. L'esecutata presentava una D.I.A. in variante al permesso di costruire n. 97/2006 per un intervento di ristrutturazione edilizia con frazionamento in n. 5 unità abitative, rilasciato in data nel 2008 al n.16 come permesso di costruire in quanto chiese la riconversione della DIA. L'immobile al momento della presentazione del titolo abilitativo (19/10/2007), in virtù della demolizione eseguita, si presentava demolito con la sola eccezione della muratura prospiciente via Cavolella e la via Provinciale. Nell' epigrafe di tale titolo abilitativo compare tra gli immobili interessati dall'intervento, l'unità collabente individuata al Catasto Fabbricati al Fl 7 Part.188 Sub 2 la cui costituzione è del 03/07/2007 (protocollo n. SA0387045), quindi di poco precedente alla presentazione della DIA e che verrà soppressa ed unita alla part. 54 con tipo mappale del 20/11/2009 (protocollo n. SA0579887), cioè in concomitanza con l'ultimazione dei lavori o comunque sulla scia degli ultimi lavori assentiti. Quindi con questo titolo abilitativo avviene il trasferimento della volumetria dalla pignorata unità collabente, Fl 7, Part. 188 Sub 2, all'immobile che all'epoca era indetificato con la Part. 54 (senza ancora alcun subalterno).

Non è possibile né prendere atto né dedurre la consistenza del mappale soppresso poiché gli elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia n. 16 del 2008 sono lacunosi in tal senso e poiché l'unità soppressa non risulta in mappa né risultano elaborati planimetrici né schede planimetriche ad essa relativa.

A conferma di ciò si ricorda che nella relazione del p.c. n. 97/06 il perito edile OMISSIS indica che l'immobile interessato dalla ristrutturazione è individuato al Catasto come Part. 54 mentre nella relazione tecnica del p.c. n. 16/2008 l'arch. OMISSIS indica l'immobile anche come Part. 188/2-5-6, precisamente dice *"l'immobile in epigrafe, è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, in N.C.E.U. al Foglio n. 7, particella n. 187, e foglio n. 7 Particella n. 188 Subalterni n. 2,5,6, e risulta assentito con Permesso di Costruire n. 97 del 16 Maggio 2006"*. Negli allegati grafici non si cita la volumetria delle Particelle 188 Subalterni n. 2,5,6. Appare quindi difficile ricostruire la continuità catastale del bene soppresso e impossibile individuare, all'interno degli svariati sub del mappale 54 di proprietà dell'esecutata, la più probabile superficie corrispondente all'unità soppressa. Inoltre dalla relazione al p.c. n. 85/11 sembrerebbe che a seguito del 2' p.c. la volumetria dell'immobile ristrutturato non aumenti, nonostante ci sia la soppressione del mappale 188/2 e l'unione con il 54. A questo punto si potrebbe supporre che l'aumento è stato in termini di area di sedime, cioè la part. 54 che originariamente era di 2 00 are a seguito della soppressione dei sub collabenti diventa di 9 45 are.

Con il p.c. n. 16/2008 si realizza un edificio in c.a. su 4 livelli di cui uno interrato che costituisce un volume tecnico. In tal modo si costituisce il piano seminterrato dove è localizzata l'unità pignorata, la Part 54 Sub 17. Dalla data del 01/04/2008, data di inizio dei lavori del p.c. 16/08, venivano realizzate delle opere in difformità tra cui la trasformazione del volume tecnico in piano seminterrato reso accessibile da una rampa in c.a. e la realizzazione, su lato monte, di un ampliamento di volume di circa 100 mq, avente un'altezza di 2.70m. Veniva emessa un'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, l'ordinanza n. 15/10, che relativamente al piano seminterrato veniva rispettata. Il piano interrato, infatti, viene ripristinato come volume tecnico mediante la completa chiusura di tutti i vani, porte e finestre, con muratura e getto di c.a. dello spessore di 10 cm. Per sanare i restanti punti contestati viene presentata in data 26/02/2010 la richiesta di p.c. in sanatoria respinta con diniego n. 14 del 04/04/2011.

Viene emessa un'ulteriore ordinanza, la n. 15/B/10 del 05/04/2011 relativamente ai restanti punti contestati che venivano sanati con p.c. in sanatoria presentato in data 18/04/2011 e rilasciato in data 05/10/2011 n.85.

Il passaggio del piano seminterrato da volume tecnico a parcheggio si ha con la presentazione in data 05/12/2011 della richiesta di p.c. per la realizzazione di box pertinenziali interrati ai sensi della L 122/89, rilasciato in data

15/03/2013 al n. 40. Viene acquisito l'atto d'obbligo sottoscritto dall'esecutata (Repertorio n. 39118 del 05/03/2012 certificato dal notaio Bruno Frauenfelder) e registrato il 06/06/2012 a Salerno relativamente al vincolo di pertinenzialità dei 6 box alle unità abitative site nel fabbricato (allegato 4.G). Come prevede l'art.52, comma 5, della LR n. 1/2012, la mancata vendita, entro i 36 mesi dal rilascio del permesso di costruire, in regime di pertinenzialità dei posti auto costituisce, per la relativa parte dell'opera, difformità totale dal titolo edilizio e, in tale caso, si applicano le sanzioni amministrative previste dal DPR 380/2001. Si ricorda che la data di rilascio è il 15/03/2013 e partire da questa data vanno conteggiati i 36 mesi.

Non è stata acquisita agli atti nessun dichiarazione di agibilità poiché non è mai stata fatta richiesta.

6.12. CRITERI ESTIMATIVI, FORMAZIONE DEI LOTTI E DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA [QUESITO N. 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 insolute, 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".

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

I beni costituiscono due lotti di vendita, allo scopo di rendere più appetibile la vendita degli stessi.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA	
LOTTO UNO	BOX AUTO (IN COSTRUZIONE) DI 33 MQ AL PIANO SEMINTERRATO DI UN IMMOBILE IN COSTRUZIONE, UBICATO IN LOCALITÀ OGLIARA, NEL COMUNE DI SALERNO CENSITO AL N.C.E.U., AL FOGLIO 7, MAPPALE 54, SUB 17 PARI A 33 MQ
LOTTO DUE	FONDI A SEMINATIVO ARBORATO UBICATI IN LOCALITÀ OGLIARA, NEL COMUNE DI SALERNO CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 7 PART/LLE 197-199 RISPETTIVAMENTE DI 16 20 ARE E 17 13 ARE.

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il lotto in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del cespite pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si utilizzeranno quali **criteri di stima** quello dell'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi; relativamente ai procedimenti di stima, intesi come insieme di operazioni aritmetiche e finanziarie logicamente connesse, si adotteranno il **procedimento di stima diretta (Stima sintetico-comparativa)**, il **procedimento di stima indiretta (Stima analitico-ricostruttiva)** e, nella fattispecie:

1. Stima sintetico-comparativa mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Salerno prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, individuare con maggiore precisione le caratteristiche del territorio,

dialogando con gli operatori immobiliari, chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del proprio giudizio estimativo, considerando fattori quali la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

2. Stima per valori unitari, relativamente agli immobili utilizzando i dati dell'**Osservatorio dei Beni Immobiliari pubblicati annualmente dall'Agenzia delle entrate (O.M.I.)** e, relativamente al terreno agricolo utilizzando i Valori Agricoli Medi pubblicati annualmente sull'Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Salerno (Exeo Edizioni) e sul B.U.R.C. della Regione Campania per le zone agrarie regionali, per la Zona Agraria n. 2. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Per ciascuno dei criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità (per es. necessità di interventi di manutenzione e/o ristrutturazione, ecc.) e determinare così il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre la media dei due risultati fornirà l'esito della stima. Per il calcolo delle superfici commerciali o convenzionali si è proceduto sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98. In particolare i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei depositi (intesi come vani principali) e degli accessori a servizio diretto è stata computata nella misura del 100%. La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei locali principali è stata computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali e del 25% qualora non comunicanti. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non è stata ricompresa nel computo delle superfici. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva è stata computata nella misura del 2%. Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali o convenzionali:

Destinazione	Superficie Lorda SL mq	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale SL mq
Box autorimessa	33,00	1,00	33,00
Sub. 14 (b.c.n.c.)	72,83	0,166666667	12,13833333
Rampa coperta	116,87	0,166666667	19,47833333
Rampa scoperta	72,46	0,166666667	12,07666667

I locali in tabella, ad esclusione del box-autorimessa, non sono oggetto di pignoramento ma risultano ad uso dei 6 box auto presenti al piano seminterrato. Di conseguenza le rispettive superfici commerciali le si individua nella quota di 1/6 (pari a 0.166666667) della superficie di destinazione. D'altronde questo criterio nella individuazione delle superfici da stimare trova giustificazione nel fatto che vengono considerate parimenti anche nel computo metrico per determinare il costo di costruzione.

Si precisa che trattandosi di un box auto (suscettibile di cambiamento) non ancora ultimato il valore del bene è individuabile tramite il Valore di trasformazione che è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato ed il costo della trasformazione stessa. A questo scopo si procederà prima ad individuare, tramite i due criteri sopra elencati (stima sintetica comparativa e stima per valori unitari), il valore di mercato e poi sottrarre allo stesso il Costo della trasformazione.

Il calcolo dei procedimenti di stima adottati trovano spazio nei paragrafi seguenti. Si procederà prima alla determinazione del valore del box auto e successivamente dei fondi.

BOX AUTO - METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Le indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari) hanno interessato non solo le valutazioni relative alla destinazione catastale degli immobili ma anche quelle inerenti l'effettivo stato d'uso degli immobili oggetto di stima; in particolare sono stati ricercati i prezzi correnti di mercato, nella zona di Salerno, per box auto, sia a corpo che a misura; i suddetti valori, in relazione ai dati ricercati, oscillano tra i seguenti valori:

Vendita di immobili ordinari: BOX AUTO			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
La casa immobiliare Via Ogliara, 6 SALERNO	€ 850,00	€ 950,00	€ 900,00
IMMOBILIARE 2000 Via Roma 144 SALERNO	€ 900,00	€ 1.000,00	€ 950,00
Valutazioni medie €	€ 875,00	€ 975,00	€ 925,00

Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, attualmente il mercato immobiliare ha subito un calo nell'anno 2013, con conseguente crollo dei prezzi, che si è protratto anche nell'ultimo semestre del 2013 e primo semestre 2014, utilizzando il metodo per confronto con il valore medio (metodo moltiplicativo) ed assumendo un valore di mercato pari alla media dei valori massimi e minimi, si ha:

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min} + V_{Max}}{2} \cong 925,00 \text{ € / mq per il box auto}$$

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima, relative a:

- Caratteristiche posizionali estrinseche - rappresentano il luogo in cui l'immobile è inserito (qualificazione ambientale ed infrastrutturale).
- Caratteristiche posizionali intrinseche - rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante (accessibilità, esposizione, luminosità, livello di piano).
- Caratteristiche tecnologiche - Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle dell'unità immobiliare (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, vetustà, impianti).
- Caratteristiche produttive - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, stato locativo, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni.

Si riportano di seguito i valori dei coefficienti correttivi ritenuti applicabili per la stima degli immobili in oggetto (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinarietà), desunti dalla bibliografia di settore più accreditata:

Box auto	Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 925,00
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE	PESO
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia alta. Zona mediamente salubre. Presenza di viabilità mediamente trafficata ed attività poco rumorose	1,05
K2 = Vetustà	Tra 0-15 anni	0,90
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo normale.	1.00
K4 = Localizzazione ed ubicazione	In posizione centrale. Buona accessibilità ai servizi pubblici ed al trasporto pubblico con presenza di servizi commerciali e di base.	1.05
K5 = Stato locativo	Libero	1,05
K correttivo = K1xK2xK3xK4xK5		1.04
Vm ponderato = K x Vm		€ 1002,27

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Part. 54/17	Area di pertinenza	Valore di stima €
Box auto	€ 1.002,27	38,24	33,00	5,2432	€ 38.330,01

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = V_{u_{medio}} \times K \times S \cong 38.500 \text{ Euro in c.t.}$$

BOX AUTO - METODOLOGIA N. 2: STIMA PER VALORI UNITARI

Relativamente all'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio n. 7, mappale n. 54 Sub 17, i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sono espressi in Euro/mq, con riferimento alla superficie netta (N) o Lorda (L). Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2013, accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2014, il valore di mercato unitario in Euro/mq corrispondenti alla categoria catastale civile abitazione, in Provincia di Salerno, ubicati nel Comune di Salerno per lo stato conservativo normale in Zona OMI E2/Suburbana/Cappelle inferiori e superiori, Matierno, Ogliara, Giovi, Fuorni, San Leonardo, Via S.Allende, è il seguente:

	VENDITA Valore Minimo €/mq	VENDITA Valore Massimo €/mq	VENDITA Valore Medio €/mq
O.M.I. Semestre 2/13	€ 710,00	€ 910,00	€ 810,00

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima. Pertanto si fa riferimento al coefficiente correttivo già determinato ai punti precedenti e assumendo, pertanto, i seguenti valori unitari si ha:

	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo	Valore ponderato €/mq
Box auto	€ 810,00	1,04	€ 842,40

Considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del box auto e che lo stesso è in corso di realizzazione, si ritiene plausibile utilizzare i seguenti valori di mercato medi opportunamente adeguati mediante coefficienti correttivi:

	Valore ponderato €/mq	Superficie Commerciale mq	
		Tot.	Valore di stima €
Box auto	€ 842,40	33+5.24	€ 32.216,07
Valore di stima €			€ 32.216,07

A tale valore vanno detratte le spese per ultimare il box auto. Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times KxS \cong 32.000 \text{ Euro in c.t.}$$

	Foglio 7 Part. 54/7 e pertinenze
Metodo 1	€ 38.500
Metodo 2	€ 32.000
Valore di stima €	€ 35.250,00

Una volta individuato il valore di mercato, pari a 35.250,00 Euro, si sottrae allo stesso il Costo di trasformazione per completare il box pignorato e per i lavori relativi alle aree pertinenziali funzionali all'uso del box per la sola quota di 1/6.

Come si evince dall'allegato 11.D il costo relativo al completamento del bene pignorato è pari a 5.654,40 Euro, mentre la quota di 1/6 relativa ai lavori pertinenziali (totale: 1600+6500=8100 Euro) è pari a 1.350 Euro.

$$V_t = Vm - C_t \cong 35.250 - 7.000 = 28.250 \text{ Euro in c.t.}$$

FONDI - METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Relativamente alla stima del terreno agricolo individuato alle particelle 197 e 199, le indagini effettuate hanno interessato non solo le valutazioni relative alla qualità colturale in atto ma anche quelle inerenti l'effettiva coltura praticata; in particolare sono stati ricercati i prezzi correnti di mercato, nella zona di Salerno, per i terreni esclusivamente agricoli con tipo di coltura ad seminativo arborato, sia a corpo che a misura; i suddetti valori, in relazione ai dati ricercati, oscillano tra i seguenti intervalli:

AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
La casa immobiliare Via Ogliara, 6 SALERNO	€ 5,00	€ 6,50	€ 5,75
IMMOBILIARE 2000 Via Roma 144 SALERNO	€ 3,00	€ 5,50	€ 4,25
Valutazioni medie €	€ 4,00	€ 6,00	€ 5,00

Al valore unitario determinato per il fondo, al fine di pervenire ad un valore di mercato quanto più aderente possibile al bene oggetto di stima, si applicano, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo in oggetto, tenendo delle colture praticate, al valore medio determinato i seguenti coefficienti correttivi:

Terreno - Seminativo	Valore unitario medio di mercato (Vm) € 5,00	
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	PESO
K1 = Fertilità	Buona	0,94
K2 = Giacitura	Acclive	0,80
K3 = Accesso	Sufficiente	0,95
K4 = Forma	Normale	0,95
K5 = Ubicazione e localizzazione	Buona	1,00
K6 = Ampiezza	Medio Appezzamento	1,00
K correttivo = K1xK2xK3xK4xK5x K6		0,68
Vm ponderato = K x Vm		€ 3,40

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento e considerata la maggiore appetibilità ed interesse del mercato locale per terreni agricoli di dimensioni più piccole, è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato ponderato:

	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo	Valore ponderato €/mq	Superficie Commerciale mq		Valore di stima €
				Part. 197	Part. 199	
Seminativo	€ 5,00	0,68	€ 3,40	1620	1713	€ 11.332,2
Valore totale						€ 11.332,2

che come si desume dalla tabella, si può assumere, con gli opportuni arrotondamenti, pari a € **11.500**.

FONDI - METODOLOGIA N. 2: STIMA PER VALORI UNITARI

Un'ulteriore valutazione dei cespiti è stata effettuata utilizzando i valori unitari desunti (ALLEGATO 11):

- dall'Osservatorio dei valori agricoli (Exeo Edizioni, rilevazioni 2012), che oscillano tra un minimo di 18500 Euro/ettaro ed un massimo di 38500 Euro/ettaro;
- dai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per l'anno 2013, pari ad 22879,80 Euro/ettaro per il tipo di coltura ad uliveto (zone collinari) e 45846.45 Euro/ettaro per il tipo di coltura a seminativo.

I suddetti valori sono di seguito, così, riassunti ed elaborati:

		VENDITA Valore Minimo €/Ha	VENDITA Valore Massimo €/Ha	VENDITA Valore Medio €/mq
OSSERVATORIO VALORI AGRICOLI (OVA) anno 2012	SEMINATIVO	€ 18.500,00	€ 38.500,00	€ 2,85
VAM anno 2013	SEMINATIVO	€ 27.940,91		€ 2,79

Utilizzando il dato medio desunto dall'Osservatorio dei valori agricoli (O.V.A.), si ha:

Osservatorio Agricolo Medio anno 2012	Valore medio €/mq	Superficie mq		S x Vm
		Part. 197	Part. 199	
SEMINATIVO arborato	€ 2,85	1620	1713	€ 9.499,05

Il Valore Agricolo Medio (V.A.M.) deve essere considerato un valore di base di riferimento, da utilizzare per confronto con la stima sintetico-comparativa sviluppata precedentemente, che va opportunamente parametrizzato e calibrato con coefficienti correttivi al fine di attribuire ai terreni agricoli dei valori equiparabili e prossimi al valore venale.

Detti coefficienti correttivi sono individuabili nella procedura per la determinazione dell'indennità di esproprio, ai sensi degli artt. 40 e 45 del D.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico Espropri) che prevede l'applicazione:

- di un'indennità pari al V.A.M. aumentato del 50%;
- di un'indennità pari a 3 volte il V.A.M., nel caso di un proprietario coltivatore diretto.

Per il lotto in esame, pertanto, utilizzando i V.A.M. si ha:

VAM anno 2013		Valore V.A.M. Euro	Superficie Commerciale mq		S X V.A.M.	S X V.A.M.X 1,5
			Part. 197	Part. 199		
2013	Seminativo	€ 2,79	1620	1713	€ 9.299,07	€ 13.948,61

Facendo una media dei valori ottenuti sia con il VAM che con i OVA si ottengono i valori inseriti nella seguente tabella relativi al metodo 2 ed approssimando ed effettuando la media aritmetica dei due valori calcolati, si ha per il terreno agricolo:

	Part. 1197-199
Metodo 1	€ 9.499,05
metodo 2	€ 13.948,61
Valore di stima €	€ 11.723,83

$$V_{\text{terreno}} \cong \frac{11.500\text{€} + 11.723,83\text{€}}{2} \cong 12.000 \text{ Euro in c.t.}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEI BENI

Avendo individuato il valore di stima pari a € 40.250 (box auto 28.250 euro +12.000 euro) bisogna ora determinare il valore delle somme da decurtare.

Le spese occorrenti sono quelle riguardanti la cancellazione delle formalità pregiudizievoli non opponibili all'acquirente:

SOMME DA DECURTARE	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 262,00
Totale da decurtare	€ 262,00
arrotondata	€ 250,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO E GIUDIZIO DI STIMA

Ricapitolando i risultati ottenuti e sommando i valori di mercato a base d'asta di tutti i beni pignorati, si ha:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
V ≈ 40.000 Euro in c.t.

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

IL LOTTO 1 è pari a 28.000 Euro, il LOTTO 2 è pari a 12.000 Euro.

6.13. QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE DI RIMOZIONE, TRASPORTO E DISMISSIONE DI BENI MOBILI O MATERIALI DI RISULTA RINVENUTI [QUESITO N. 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”.

Sebbene ci siano materiali di risulta nell’immobile pignorato non si è proceduto alla quantizzazione degli stessi poiché al momento sono in corso dei lavori edilizi regolarmente autorizzati e presumibilmente nelle more della conclusione dei lavori saranno rimossi tutti i materiali di risulta presenti sull’area.

6.14. RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI E PLANIMETRIE [QUESITO N. 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) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione 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 l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta”.

E’ stata elaborata la restituzione grafica del rilievo planimetrico interno degli immobili pignorati, che si riporta in allegato n. 8.A. Segue il riepilogo con descrizione finale del lotto di vendita.

LOTTO UNO	BOX AUTO (IN COSTRUZIONE) DI 33 MQ AL PIANO SEMINTERRATO DI UN IMMOBILE IN COSTRUZIONE, UBICATO IN LOCALITA’ OGLIARA, NEL COMUNE DI SALERNO CENSITO AL N.C.E.U., AL FOGLIO 7, MAPPALE 54, SUB 17
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	LOCALITÀ OGLIARA, Comune di Salerno.
STATO	L’immobile è in costruzione.
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Campagna: - Foglio n. 7, mappale n. 54 Sub17, categoria F3 (in costruzione), piano S1

CONFINI	L'immobile individuato con la part. 54 confina procedendo in senso orario, a Nord con il mappale 199 di proprietà dell'esecutata, ad Est con la strada comunale Cavolella, a Sud con la strada provinciale ed a Ovest con il mappale n. 199 di proprietà dell'esecutata. Il bene pignorato nella sua singolarità, inteso come unità immobiliare, posta al piano interrato dello stabile, confina a Nord con il Sub 18 (altra ditta), ad Est e a Sud costituisce l'angolo esterno del fabbricato e quindi confina con l'esterno, ad Ovest con il Sub 14 (bene comune non censibile).
PROPRIETA'	La Sig.ra OMISSIS è proprietaria dell'unità immobiliare individuata al Foglio 7, Part. 54 Sub17 che le è pervenuta in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Cammarano del 02/02/2007, rep. n. 79377, registrato a Salerno il 20/02/2007 al n.:988 e trascritto a Salerno il 23/02/2007 ai nn:9732/5809. A sua volta il cespite è prevenuto ai germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS in virtù di successione legittima (den. n. 22, vol. 454, registrata a Salerno in data 21/1/1974) al padre OMISSIS (nato a Salerno il 01/04/1907 e deceduto a Torino il 22/09/1973), con precisazione che l'usufrutto uxorio vantato dal coniuge superstite, OMISSIS si è consolidato alla nuda proprietà per il decesso della stessa avvenuto in data 17/02/1986.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento Rep. n. 2167 trascritto il 11.07.13 presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 24738 del Registro Generale ed al n. 20475 del Registro Particolare.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è libero.
REGOLARITA' EDILIZIA	Sono stati rinvenuti, presso l'U.T.C. di Salerno, diversi permessi di costruire, tra cui il p.c. n. 97 del 16/05/2006, il n. 16 del 2008 e il n. 40 del 2013, mentre nessuna richiesta e/o rilascio di certificato di agibilità è stata trovata agli atti.
STIMA DEL BENE	Valore Euro 28.000.

LOTTO DUE	FONDI A SEMINATIVO ARBORATO UBICATI IN LOCALITA' OGLIARA, NEL COMUNE DI SALERNO CENSITO AL C.T. AL FOGLIO 7 PART/LLE 197-199 RISPETTIVAMENTE DI 16 20 ARE E 17 13 ARE.
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	LOCALITÀ OGLIARA, Comune di Salerno.
STATO	I fondi sono piantumati.
DATI CATASTALI	<i>N.C.E.U. Comune di Campagna:</i> - Foglio n. 7, mappale n. 197, 16 20 are, seminativo arborato, - Foglio n. 7, mappale n. 199, 17 13 are, seminativo arborato,
CONFINI	La particella 197 confina a Nord con il mappale n. 194, ad est con il mappale n. 198, a Sud con la strada provinciale, a Ovest con i mappali nn.: 116 e 115. I contigui mappali n. 199 confinano a Nord con il mappale n. 196, ad Est con la strada comunale Cavolella e la part. 54, a Sud con la strada provinciale e la part. 54 ed a Ovest con il mappale n. 198.
PROPRIETA'	La Sig.ra OMISSIS è proprietaria dei fondi individuati al Foglio 7, Part. 197-199 che le sono pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Cammarano del 02/02/2007, rep. n. 79377, registrato a Salerno il 20/02/2007 al n.:988 e trascritto a Salerno il 23/02/2007 ai nn:9732/5809. A sua volta il cespite è prevenuto ai germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS in virtù di successione legittima (den. n. 22, vol. 454, registrata a Salerno in data 21/1/1974) al padre OMISSIS (nato a Salerno il 01/04/1907 e deceduto a Torino il 22/09/1973), con precisazione che l'usufrutto uxorio vantato dal coniuge superstite, OMISSIS si è consolidato alla nuda proprietà per il decesso della stessa avvenuto in data 17/02/1986.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento Rep. n. 2167 trascritto il 11.07.13 presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 24738 del Registro Generale ed al n. 20475 del Registro Particolare.
STATO DI POSSESSO	I fondi sono liberi.
STIMA DEL BENE	Valore Euro 12.000.

6.15. REPERTO FOTOGRAFICO [QUESITO N. 17].

“Estragga 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”.

E' stato estratto un reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di fabbricati, anche degli interni, che si riporta in allegato 7.A.

7. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO 1, costituito da:
 - 1.A - Decreto di nomina dell'esperto.
 - 1.B - Verbale di conferimento dell'incarico di stima.
 - 1.C - Raccomandazioni generali.
- ALLEGATO 2, costituito da:
 - 2.A - Copie atto di pignoramento e atto di precetto.
 - 2.B - Copia della documentazione ipocatastale
 - 2.C – Copia degli atti di intervento.
 - 2.D – Copia della richiesta di proroga della consegna della relazione peritale.
 - 2.E – Copia richiesta estromissione del bene, Fl 18 PART. 1256 Sub1, dal giudizio di stima.
 - 2. F - Copia richiesta estromissione del bene, Fl 7 PART. 188 Sub2, dal giudizio di stima.
- ALLEGATO 3, costituito da:
 - 3.A – Avviso alle parti del C.T.U. (primo accesso ai luoghi) e prove di consegna.
 - 3.B – Avviso alle parti del C.T.U. (secondo accesso ai luoghi) tramite PEC e prove di consegna.
 - 3.C – Verbale di accesso ai luoghi del C.T.U..
- ALLEGATO 4, costituito da:
 - 4.A - Atto di compravendita del 21/12/1990 – Rep. n. 19627
 - 4. B – Atto di compravendita del 04/08/2005 – Rep. n. 75786
 - 4. C – Atto di compravendita del 25/07/2007 – Rep. n. 80285
 - 4. D – Atto di compravendita del 02/02/2007 – Rep. n. 79377;
 - 4. E – Atto d' obbligo del 07/12/2007 – Rep. n. 80806;
 - 4. F – Atto di identificazione catastale del 29/07/2011 – Rep. n. 14081;
 - 4. G – Atto unilaterale d'obbligo del 06/03/2012 registrato all'Agenzia delle Entrate di Salerno al n. 2599 Serie 1T;
- ALLEGATO 5, costituito da:
 - 5.A – Visure catastali storiche per soggetto.
 - 5.B – Visure catastali storiche per immobili.
 - 5.C– Estratto di mappa Wegis.
 - 5.D – Elaborato planimetrico.

- ALLEGATO 6, costituito da:
 - 6.A - Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico per soggetto.
 - 6.B - Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico per immobili.
 - 6.C - Ispezioni ipotecarie: note di trascrizione.
 - 6.D - Ispezioni ipotecarie: note di iscrizione.

- ALLEGATO 7, costituito da:
 - 7.A - Documentazione fotografica.

- ALLEGATO 8, costituito da:
 - 8.A - Restituzione grafica del rilievo metrico.

- ALLEGATO 9, costituito da:
 - 9.A – Stralcio N.T.A. del Comune di Salerno
 - 9.B – Zonizzazione del Comune di Salerno
 - 9.C – Stralcio del RUEC del Comune di Salerno
 - 9. D. Titoli edilizi abilitativi
 - 9. D.1 – Copia della Pratica n. 34192 del 31/03/1994;
 - 9. D.2 - Copia della D.I.A n. 66244 del 11/07/2000;
 - 9. D.3 - Copia del Permesso di costruire n. 62 del 22/04/2003;
 - 9. D.4 - Copia del Permesso di Costruire n. 126 del 28/07/2005 (Variante al Pc n. 62 del 22/04/2003);
 - 9. D.5 – Copia del Permesso di Costruire n. 97 del 16/05/2006;
 - 9. D.6 - Copia del Permesso di Costruire n. 16 del 23/01/2008;
 - 9. D.7 - Copia del Permesso di Costruire n. 85 del 05/10/2011;
 - 9. D.8 - Copia del Permesso di Costruire n. 40 del 15/03/2012;
 - 9. E –Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 16738/14 e Reg. n. 25/14

- ALLEGATO 10, costituito da:
 - 10.A – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio.
 - 10.B – Certificato cumulativo per situazione di famiglia/residenza.

- ALLEGATO 11, costituito da:
 - 11.A - Dati Osservatorio mercato immobiliare di Salerno.
 - 11.B – Valori agricoli medi di di Salerno (V.A.M.).
 - 11.C - Dati Osservatorio valori agricoli (ed. Exeo)
 - 11.D – Computo metrico estimativo per determinare il “Costo di trasformazione per il completamento del box auto (Foglio 7, Part. 54, Sub 17) del piano interrato e della rampa

- ALLEGATO 12, costituito da:
 - 12.A - Nota spese+allegati
 - 12.B - Attestazione di invio alle parti della relazione.

- Cd-Rom denominato “E.I. 331/13” contenente:
 - cartella “331/13- Relazione C.T.U.” - omissis
 - cartella “331/13- Reperto fotografico”
 - cartella “331/13- Restituzione rilievo metrico”