
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Senatore Ciro, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarietà	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarietà	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Precisazioni	17
Patti.....	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	18

Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Lotto 3.....	25
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	28
Precisioni	28
Patti.....	28
Stato conservativo	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	37
Lotto 3	41
Riepilogo bando d'asta.....	50
Lotto 1	50
Lotto 2	51
Lotto 3	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2018 del R.G.E.	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 75.914,23	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 269.576,48	54
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 39.625,63	55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	56
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Prima traversa Antonio Gramsci, 1, scala E, interno 1, piano Terra	56
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer, edificio Unico	57
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer	58

INCARICO

All'udienza del 28/10/2021, il sottoscritto Arch. Senatore Ciro, con studio in Via Tavernola, 91D - 80053 - Castellammare di Stabia (NA), email c.senatore@archiworld.it, PEC ciro.senatore@archiworldpec.it, Tel. 3476333097, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Prima traversa Antonio Gramsci, 1, scala E, interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: 40°46'11,31"N - 14°35'28,47"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer, edificio Unico (Coord. Geografiche: 40°46'26,32"N - 14°34'57,93"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer (Coord. Geografiche: 40°46'21,76"N - 14°34'58,29"E)

LOTTO 1

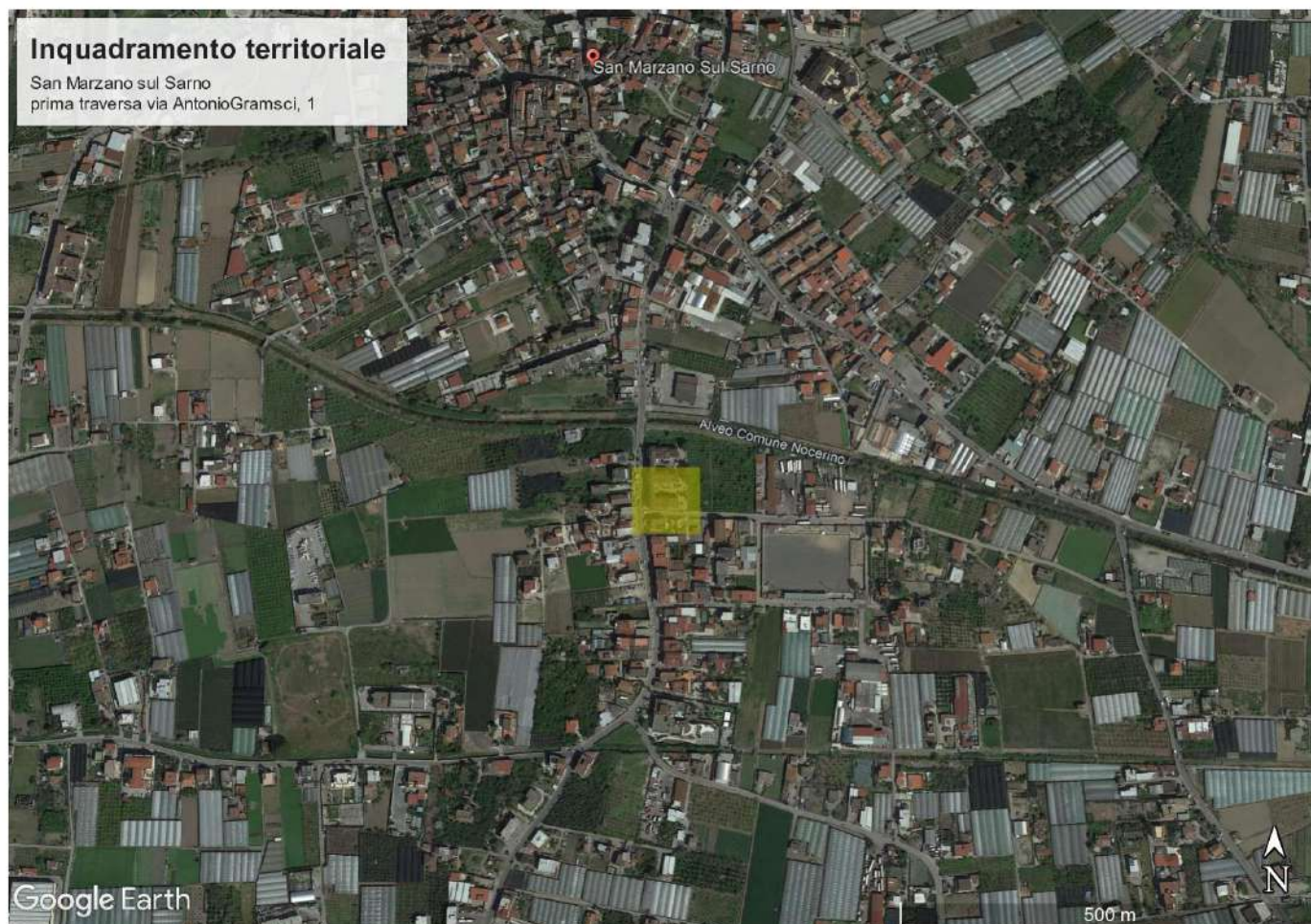
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Prima traversa Antonio Gramsci, 1, scala E, interno 1, piano Terra

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato adibito prevalentemente a civile abitazione di tre piani fuori terra oltre l'ammezzato, l'ultimo piano è mansardato. Tale fabbricato, dalla conformazione a pettine, costituisce un blocco edilizio dotato di sei scale di cui tre hanno accesso da via Gramsci e tre hanno accesso dal parco condominiale che circonda il fabbricato sui lati Nord, Sud ed Est; sul lato ad Ovest, quello prospiciente via Gramsci, si susseguono, intervallati dalle tre scale suddette, alcuni negozi.

Esso è ubicato in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno che, come si evince dall'inquadramento territoriale (All. 2), seppur non presentando servizi ed infrastrutture nelle immediate vicinanze, non dista molto dal centro cittadino ove è possibile trovare tutte le principali opere di urbanizzazione secondaria quali scuole, banche, chiese, uffici comunali e postali, ecc.



L'accesso al Parco avviene dal civ. 1 della Prima Traversa Antonio Gramsci attraverso un ampio cancello scorrevole; all'interno del parco si riscontrano aiuole che delimitano la viabilità condominiale.

All'androne della scala E, quella che serve l'immobile esecutato, si accede attraverso un portone in alluminio e vetro, la porta, a sinistra per chi entra nell'androne, è quella che garantisce l'accesso all'appartamento.

L'appartamento ha una conformazione pressoché quadrata; la porta d'ingresso immette in un corridoio dal quale si accede ai vari ambienti; procedendo, sulla sinistra si susseguono due camere, sulla destra la cucina e due bagni, di fronte, in fondo al corridoio, si accede ad un'altra camera.

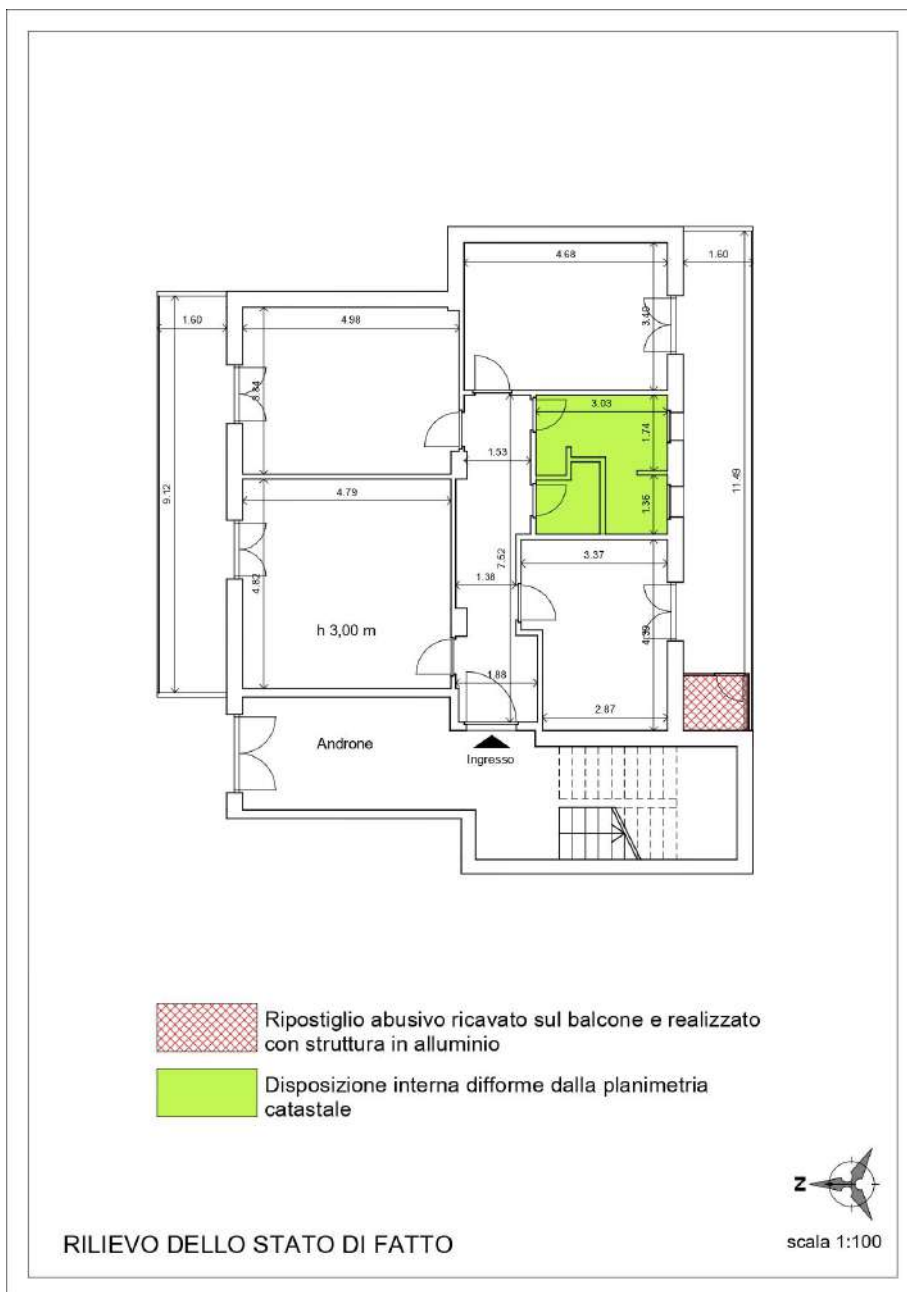
Da tutti gli ambienti, tranne che dai due bagni, si accede ad ampie balconate; il bagno padronale è dotato di due finestre mentre il doppio servizio è dotato di finestra in alluminio e vetro opaco, apribile solo nella parte superiore con apertura a vasistas, che lo collega al bagno padronale.

Il rilievo fotografico Lotto 1 costituisce Allegato 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Dal rilievo planimetrico effettuato (All. 4), rispetto alla planimetria catastale (All. 5), si sono riscontrate, una diversa distribuzione interna limitatamente alla zona dei bagni e la presenza di un piccolo ripostiglio ricavato sul balcone a Sud e delimitato, su due lati, da una struttura in alluminio.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

È presente in atti la certificazione notarile, depositata dal precedente, redatta in data 09/10/2018 dalla dr.ssa Alessia Iannone Notaio in Lagonegro.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord, ad Est e a Sud con i viali del parco condominiale, ad Ovest con l'androne e con la cassa scale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,66 mq	110,19 mq	1,00	110,19 mq	2,80 m	Terra
Balconi	32,98 mq	32,98 mq	0,25	8,24 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				118,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si allegano la pianta delle Superfici lorde di pavimento SLP (All. 6) e l'Abaco delle Superfici (All. 7).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati [REDACTED] Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano Terra

Il periodo di riferimento parte dal 30/06/1987 data in cui fu costituito l'impianto meccanografico.
Dalla visura catastale storica (All. 8) si attesta l'esatta corrispondenza delle intestazioni catastali con l'attualità.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	■	■	■		A2	3	5 vani	117 mq	387,34 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che, come si evince dall'estratto di mappa (All. 9), l'intero fabbricato di cui è parte l'immobile esecutato non è stato ancora riportato in mappa.

Inoltre, dal rilievo planimetrico (All. 4) risultano delle difformità rispetto alla planimetria catastale (All. 6).

Si rende necessario il deposito del Docfa per "variazione di spazi interni" previa presentazione di CILA in sanatoria.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed in particolare la certificazione notarile depositata dal precedente e redatta in data 09/10/2018 dalla dr.ssa Alessia Iannone Notaio in Lagonegro; Essa risulta completa in ogni sua parte.

Sono stati richiesti, presso gli Uffici del Comune di San Marzano sul Sarno i seguenti certificati:

- Certificato di residenza storico (All. 10) del sig. **** Omissis **** il quale risulta iscritto nell'anagrafe della popolazione residente dal 06/01/1953 fino al trasferimento, avvenuto il 30/11/2018, nel Comune di Siracusa.
- Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio con annotazioni (All. 11) dal quale risulta che il 19/06/1982, in San Marzano, il sig. **** Omissis **** contrasse matrimonio con la sig.ra **** Omissis **** e che, dal 01/11/1996 i coniugi adottarono il regime di separazione dei beni;
- Certificato di Stato Civile (All. 12) del sig. **** Omissis **** dal quale egli risulta "Libero per decesso dal coniuge **** Omissis **** dal 23/12/2004".

Sono stati richiesti, presso gli Uffici del Comune di Siracusa i seguenti certificati:

- Certificato di residenza storico (All. 13) del sig. **** Omissis **** il quale risulta iscritto nell'anagrafe della popolazione residente dal 30/11/2018 in via Don Giovanni Minzoni civ. 2

PATTI

L'immobile attualmente è nella disponibilità del Custode Giudiziario dr.ssa Libera Curcio.

STATO CONSERVATIVO

Il parco in cui è inserito il fabbricato che ospita l'immobile staggito, si presenta in mediocri condizioni in quanto le aiuole non sono curate, l'asfalto relativo alla viabilità interna non risulta compatto ed omogeneo, i cordoli dei marciapiedi ed i marciapiedi stessi presentano disconnessioni attraverso le quali, spesso, fuoriescono erbacce spontanee; il fabbricato si presenta in mediocri condizioni, esso necessita di lavori di manutenzione straordinaria alle facciate e ai frontolini; l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione dovuto a vetustà.

PARTI COMUNI

Come specificato nel titolo di proprietà (All. 14) "...Il tutto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, con ogni accessione, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva ed in particolare con tutti i diritti e limitazioni derivanti sia dall'atto di provenienza del suolo ... sia dal regolamento di condominio...".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal titolo di proprietà (All. 14) si evince che "La strada condominiale ad est del fabbricato è gravata da servitù di passaggio, sia pedonale che carrabile, ... nonché di immissioni di tubazioni e condotte... a favore della finitima proprietà".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e solai latero cementizi; i tompagni esterni sono costituiti da muri a "cassetta" ossia da due pareti in laterizio con un'intercapedine che costituisce una camera d'aria. La cassa scale presenta una copertura piana mentre il resto del fabbricato è coperto da un tetto mansardato. L'altezza all'interno dell'appartamento è di 3,00 m.

Gli impianti idrico, elettrico e termico non sono dotati di certificazioni.

Sebbene l'immobile sia servito da gas di città e sia dotato di caldaia non vi è, al momento, allacciamento alla rete in quanto i precedenti affittuari utilizzavano bombole di gas-metano, i termosifoni sono in ghisa, l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno.

Gli infissi esterni e le porte interne sono realizzati in legno di colore bianco e vetro a semplice disegno, la porta d'ingresso è realizzata in legno. La pavimentazione è realizzata in maioliche di colore marrone tranne che nei bagni ove le maioliche sono di colore scuro, il rivestimento è presente, fin quasi a tutta altezza, sia in cucina che nei bagni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile è nella disponibilità del Custode Giudiziario ed è occupato da mobili e suppellettili appartenenti al debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1981	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Gaspare Monaco	16/12/1981	■	■

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Salerno	30/12/1981	████	████
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Salerno	29/12/1981	████	████

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'interrogazione presso Conservatoria di Salerno ispezione n. T358719 del 11/12/2022 (All. 15) non risultano atti successivi al pignoramento.

Si allegano:

- Copia di Atto di Compravendita - Rep. █████, Racc. █████, del 16.12.1981 Notaio Gaspare Monaco;
- Ispezione n. T1 979187 del 15.12.2022 - Iscrizione del 09.06.2001 - Ipoteca volontaria (All. 16);
- Ispezione n. T1 979187 del 15.12.2022 - Iscrizione del 04.10.2007 - Ipoteca volontaria (All. 17);
- Ispezione n. T1 979187 del 15.12.2022 - Trascrizione del 24.08.2018 - Verbale di pignoramento (All. 18).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 15/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Salerno il 09/06/2001
 Reg. gen. █████ - Reg. part. █████
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 800.000,00
 Rogante: dr. Luigi D'Aquino
 Data: 08/06/2001
 N° repertorio: █████
 Note: IPOTECA NON RINNOVATA

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 04/10/2007
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Spese: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Tommaso D'Amato
Data: 01/10/2007
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]6

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Salerno il 24/08/2018
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dall'ispezione ipotecaria n. T358719 del 11/12/2022 (All. 15) si è appurato che sull'immobile gravano due Iscrizioni per IPOTECA VOLONTARIA ed una Trascrizione per PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.
I costi per la cancellazione delle formalità, a carico della procedura, sono:

Per la cancellazione di ogni ipoteca volontaria:
€ 35,00 per la tassa ipotecaria

Per la cancellazione del pignoramento:
€ 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€ 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€ 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Per un totale di € 364,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 19), ricade, nel vigente P.U.C. del comune di San Marzano sul Sarno (SA), in zona definita "Urbanizzato Recente Residenziale (U1)" equiparato a zona omogenea B ex art. 2 D.M. 1444/68"; inoltre ricade per l'intera consistenza sia all'interno della fascia di rispetto del Vincolo Paesaggistico (150 metri da fiumi, torrenti, ecc.) ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 146, sia all'interno del Vincolo Idrogeologico con pericolosità media (P2). vulnerabilità Bassa (V1) e Rischio Atteso (R1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

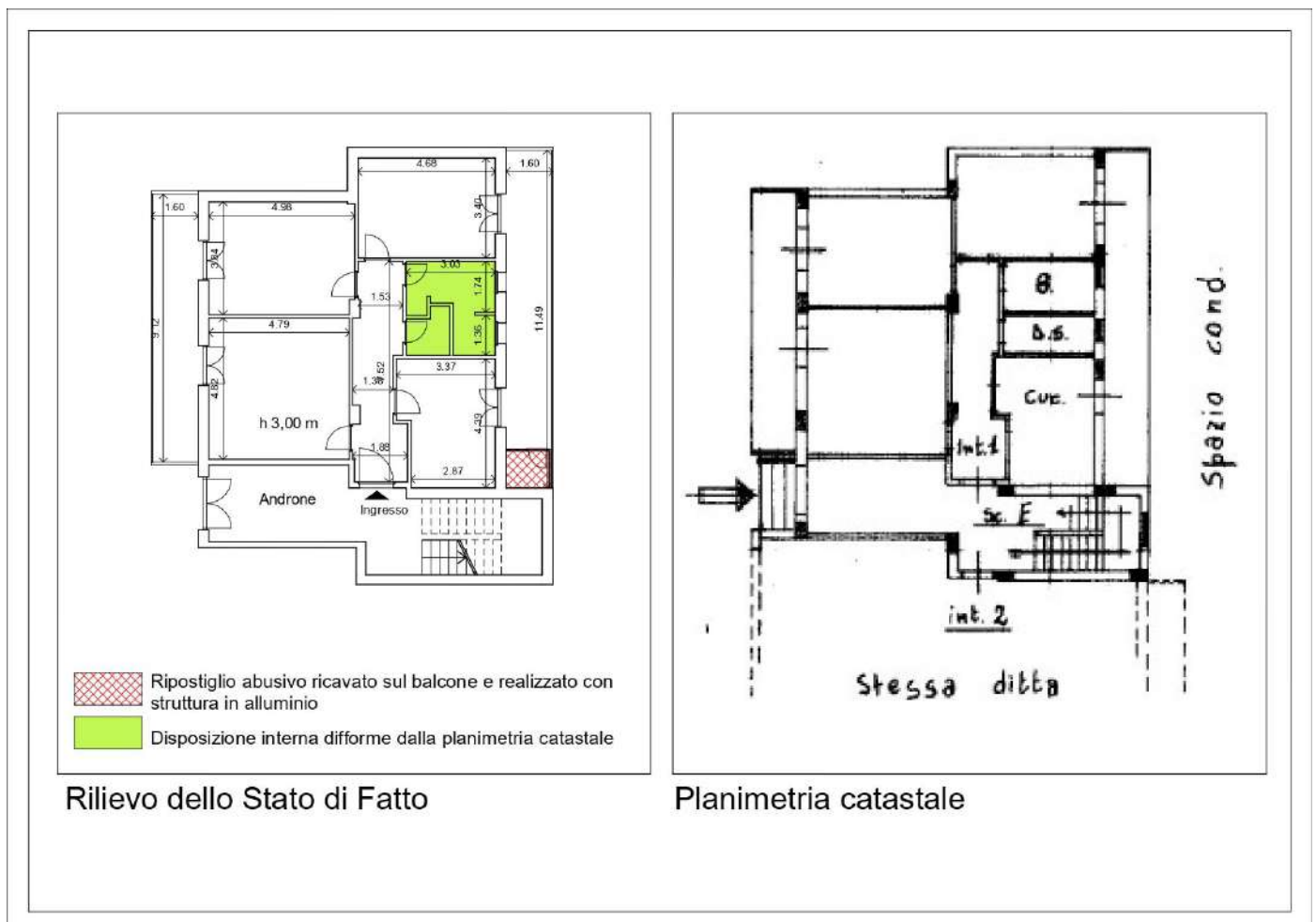
Il fabbricato di cui è parte l'immobile eseguito è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 150/76 rilasciata in data 25/01/1977; tale Concessione, come si evince dal Verbale di accesso agli atti (All. 20) non è stata reperita presso gli Uffici Tecnici Comunali mentre è stata riscontrata la Variante, alla suddetta Concessione, n. 30/80 rilasciata in data 18/07/1980 (All. 21).

Per l'immobile in oggetto è stato altresì prodotto, dall'Ufficiale Sanitario dell'epoca, il certificato di abitabilità datato 01/09/1981 (All. 22).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla tavola comparativa di seguito riportata (All. 23) tra il rilievo planimetrico redatto (All. 4) e la planimetria catastale (All. 5) che coincide perfettamente con il grafico (All. 24) relativo alla Variante della Concessione Edilizia n. 150/76, risultano alcune, lievi, difformità.



Tali difformità consistono, come già accennato nella sezione "Dati generali ed ubicazione", in una diversa distribuzione interna limitatamente alla zona dei bagni e nella presenza di un piccolo ripostiglio ricavato sul balcone a Sud e delimitato, su due lati, da una struttura in alluminio.

Per legittimare la diversa distribuzione interna è possibile ricorrere ad una CILA in Sanatoria, mentre, per quanto riguarda il ripostiglio esterno, è necessario rimuovere le due pannellature, ripristinando così lo stato dei luoghi.

Costi per sanare le difformità e per la certificazione degli impianti:

- Opere necessarie per il ripristino della legittimità (smontaggio ripostiglio esterno a corpo)	€	200,00
- Deposito di CILA in sanatoria - Diritti di segreteria/istruttoria	€	83,02
- Deposito di CILA in sanatoria - Sanzioni.....	€	1.000,00
- Deposito di CILA in sanatoria - Competenze tecniche	€	700,00
- Docfa per abbinamento planimetria - Competenze tecniche	€	500,00
- Dichiarazione di conformità impianto idrico (escluso eventuale adeguamento)	€	300,00
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico (escluso eventuale adeguamento).....	€	300,00
- Certificato energetico	€	150,00
- IVA relativa alle competenze tecniche (22%)	€	429,00
TOTALE COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE	€	3.662,02

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come si evince dalla "liberatoria quote condominiali" (All. 25) redatta dall'amministratore P.T. Geom. **** Omissis ****, alla data del 07/03/2023 tutte le rate di gestione condominiali ordinarie e straordinarie emesse, risultano regolarmente pagate.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer, edificio Unico

DESCRIZIONE

Locale commerciale con adiacente piccolo accessorio e con area esterna pertinenziale ubicato in via Enrico Berlinguer già via Acciara, in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno che, come si evince dall'inquadramento territoriale (All. 26), non è molto distante dal centro cittadino.

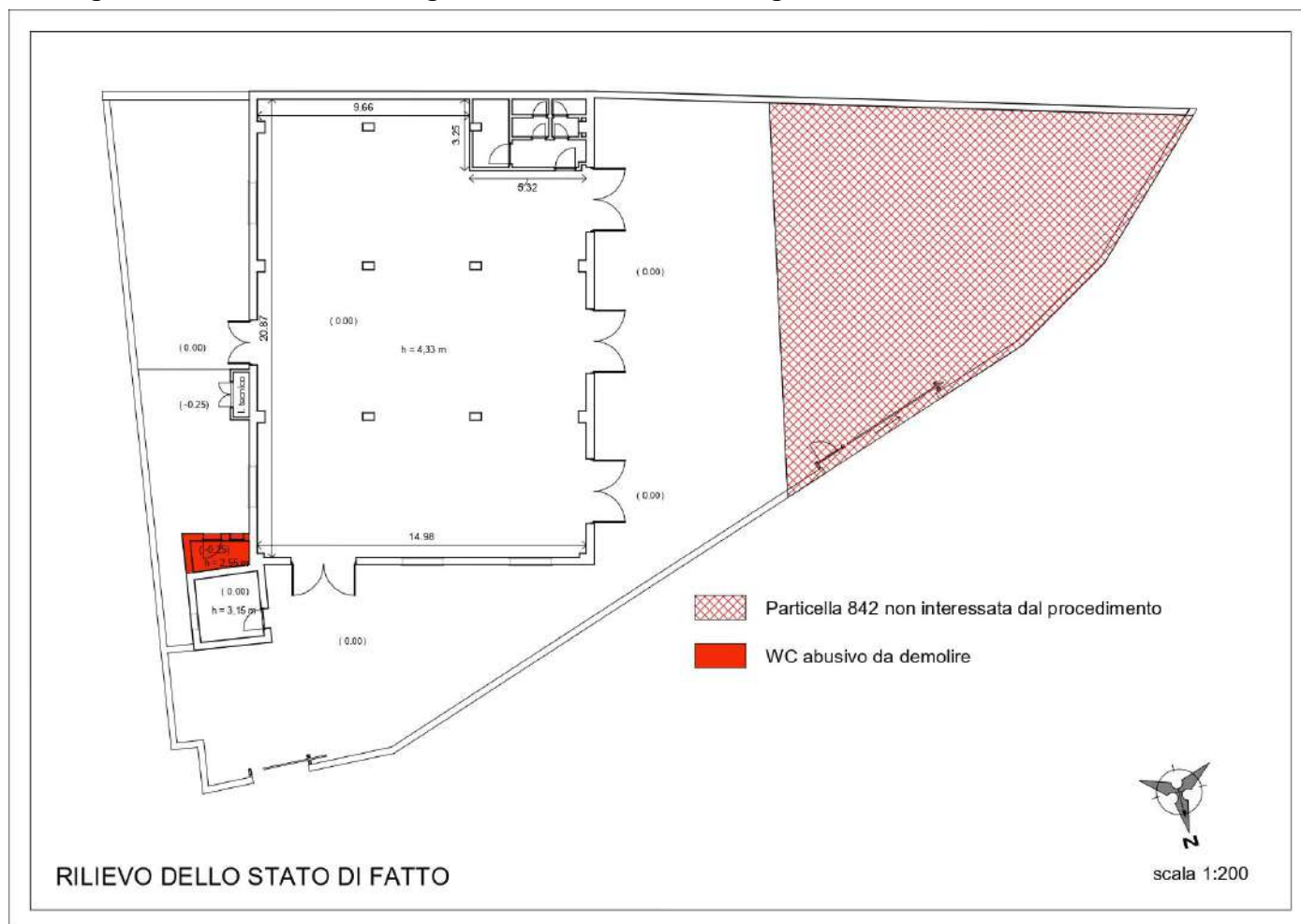


La sua posizione, le sue dimensioni e la possibilità di parcheggio lo rendono un bene appetibile. L'area esterna è delimitata verso via Berlinguer da una recinzione costituita da un muretto e dalla sovrastante pannellatura in ferro. Un cancello scorrevole assicura l'accesso alla proprietà. Il locale ha forma rettangolare, ha aperture ed ingressi su tre lati mentre il terzo lato è cieco essendo confinante con struttura di altrui proprietà. All'interno, il locale si presenta come un openspace tranne che per il blocco bagni posto nell'angolo Sud-Ovest. Il rilievo fotografico Lotto 2 costituisce Allegato 27.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Dal rilievo planimetrico effettuato (All. 28), si sono riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale (All. 29) e allo stralcio della planimetria allegata alla Concessione edilizia in sanatoria (All. 30).
Tale argomento verrà trattato dettagliatamente nella sezione "Regolarità Edilizia".



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

È presente in atti la certificazione notarile, depositata dal precedente, redatta in data 09/10/2018 dalla dr.ssa Alessia Iannone Notaio in Lagonegro.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con via Berlinguer, ad Est con terreno di proprietà **** Omissis ****, a Sud con beni di proprietà **** Omissis **** e ad Ovest con area di proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	316,19 mq	348,66 mq	1,00	348,66 mq	4,30 m	Terra
Area esterna	407,90 mq	427,24 mq	0,25	106,81 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				455,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				455,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si allegano la pianta delle Superfici lorde di pavimento SLP (All. 31) e l'Abaco delle Superfici (All. 32).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati [REDACTED]
Dal 13/11/1997 al 03/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati [REDACTED]
Dal 03/06/1999 al 09/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati [REDACTED]

Il periodo di riferimento parte dal 01/01/1989 data in cui fu costituito l'impianto meccanografico.

Dalla visura catastale storica (All. 33) si attesta l'esatta corrispondenza delle intestazioni catastali con l'attualità.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	█	█	█		C1		317 mq	341 mq	5271,68 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il piccolo bagno indicato nell'angolo Sud-Est, in ambito di planimetria catastale, non è stato riscontrato nel rilievo planimetrico mentre un gruppo di bagni rilevato nell'angolo Sud-Ovest non è indicato nella suddetta planimetria catastale come pure, in essa, non è riportato un piccolo bagno riscontrato all'esterno del corpo di fabbrica principale.

Inoltre, dalla sovrapposizione del rilievo planimetrico dello stato di fatto all'estratto di mappa catastale (All. 34), si nota che l'immobile insiste su di un lotto più ampio costituito dalla particella 841 eseguita e dalla particella 842 non eseguita.

Pertanto, per la vendibilità del bene si dovrà prevedere la realizzazione di una separazione fisica tra le due particelle.

Si rende necessario il deposito di Docfa per "variazione di spazi interni" previa presentazione di SCIA in sanatoria e la variazione in mappa catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed in particolare la certificazione notarile depositata dal precedente e redatta dall'avv. Alessia Iannone Notaio in Lagonegro in data 09/10/2018; Essa risulta completa in ogni sua parte.

Vi è corrispondenza tra il soggetto eseguito e quello titolare dei diritti reali sull'immobile oggetto di pignoramento.

Sono stati richiesti, presso gli Uffici del Comune di San Marzano sul Sarno, il Certificato di residenza storico (All. 35) ed il certificato di morte (All. 36) della sig.ra **** Omissis **** la quale risulta iscritta nell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di San Marzano sul Sarno dal 24/12/1954 fino alla data del decesso avvenuto il 19/12/2021.

PATTI

Immobile nella disponibilità dell'esecutato che attualmente lo utilizza come deposito di materiale vario. Non risultano disposizioni diverse.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un mediocre stato conservativo. È evidente che l'attuale utilizzo, come deposito di vario materiale, ha determinato una certa trascuratezza nella manutenzione ordinaria del bene.

PARTI COMUNI

Il fabbricato e l'area esterna di pertinenza sono di esclusiva proprietà dell'esecutata pertanto non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti direttamente sull'immobile staggito. Inoltre, sulla base delle indagini esperite, non si rileva che attualmente il bene pignorato sia gravato da pesi quali censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e solaio di copertura latero cementizio; sono evidenti i ferri di attesa che, in corrispondenza di ogni pilastro, fuoriescono dall'estradosso del solaio di copertura. I tompagni interni che definiscono l'area adibita ai bagni sono costituiti da murature ad una testa. I tre bagni, di cui uno per portatori di handicap, sono dotati di antibagno e sono discretamente rifiniti, le porte relative al gruppo "bagni" sono in legno. L'altezza interna utile è di 4,30 m. Sono visibili parti di impianti e canaline sospese a soffitto che si distribuiscono su tutta la superficie del locale. Le saracinesche che chiudono le porte principali sono in ferro e non funzionanti, alcune anche divelte dalla sede di scorrimento. Le altre porte esterne sono in alluminio, ed alcune di esse sono dotate di maniglioni antipanico. La pavimentazione è costituita da marmette quadrate di piccole dimensioni che per la totalità dell'area risultano ricoperte da malte e/o collanti a testimonianza del fatto che, in passato, era predisposta una pavimentazione o un rivestimento sovrastante, ormai divolto.

L'area esterna è completamente asfaltata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice che lo utilizza, al momento, come deposito di materiale vario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1980 al 13/11/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr. Michele de Vivo	05/10/1980	■	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	28/10/1980	■	22622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Salerno	27/10/1980	■			
Dal 13/11/1997	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Francesco Fimiani	13/11/1997	■	8454

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Salerno	22/11/1997	████	24518
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Salerno	20/11/1997	████	I

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'interrogazione presso Conservatoria di Salerno ispezione n. T368294 del 11/12/2022 (All. 37) non risultano atti successivi al pignoramento.

Si allegano:

- Copia di Atto di Compravendita del terreno - Rep. █████ del 05/10/1980 Notaio Michele de Vivo (All. 38)
- Copia di Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita del terreno - Reg. generale. n. 25748 Reg. particolare. n. 22622 (All. 39);
- Copia di Atto di Donazione - Rep. █████8, Racc. █████, del 13.11.1997 Notaio Francesco Fimiani (All. 40);
- Ispezione n. T1 368294 del 11.12.2022 - Trascrizione del 22.11.1997 - Accettazione della donazione (All. 41);
- Ispezione n. T1 163269 del 17.12.2022 - Iscrizione del 11.06.2001 - Ipoteca giudiziale (All.42).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 11/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Salerno il 09/06/2001
 Reg. gen. █████ - Reg. part. 2463
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 800.000,00
 Rogante: dr. Luigi D'Aquino
 Data: 08/06/2001
 N° repertorio: █████9
 Note: IPOTECA NON RINNOVATA

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Salerno il 11/06/2001
 Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]
 Quota: 1/2
 Importo: € 43.898,84
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 38.350,54
 Spese: € 3.630,77
 Interessi: € 1.917,53
 N° repertorio: [REDACTED] 1
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Salerno il 04/10/2007
 Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 800.000,00
 Spese: € 600.000,00
 Percentuale interessi: 5,95 %
 Rogante: Tommaso D'Amato
 Data: 01/10/2007
 [REDACTED]
 N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- ATTO TRA VIVI - Donazione accettata**
 Trascritto a Salerno il 22/11/1997
 Reg. gen. 30830 - Reg. part. [REDACTED]
 [REDACTED]
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- PIGNORAMETO IMMOBILIARE**
 Trascritto a Salerno il 24/08/2018
 Reg. gen. 34200 - Reg. part. [REDACTED]
 [REDACTED]
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle Ispezioni ipotecarie n. T368294 del 11/12/2022 (All. 37), n. T1 163269 del 17/12/2022 (All. 42) e n. T1 979187 del 15/12/2022 (All. 18), si è appurato che sull'immobile gravano due Iscrizioni per IPOTECA VOLONTARIA, una IPOTECA GIUDIZIALE ed una Trascrizione per PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

I costi per la cancellazione delle formalità, a carico della procedura, sono:

Per la cancellazione di ogni IPOTECA VOLONTARIA:

€. 35,00 per la tassa ipotecaria

Per la cancellazione dell'IPOTECA GIUDIZIALE:

€. 219,50 pari allo 0.50% del valore dell'ipoteca con un minimo di 200,00 euro

€. 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Per la cancellazione del pignoramento:

€. 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Per un totale di € 677,50

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 19), ricade, nel vigente P.U.C. del comune di San Marzano sul Sarno (SA), in zona definita "Urbanizzato Recente Residenziale (U1)" equiparato a zona omogenea B ex art. 2 D.M. 1444/68"; inoltre ricade per l'intera consistenza sia all'interno della fascia di rispetto del Vincolo Paesaggistico (150 metri da fiumi, torrenti, ecc.) ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 146, sia all'interno del Vincolo Idrogeologico con pericolosità Bassa (P1). vulnerabilità Massima (V4) e Rischio Atteso (R2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Marzano sul Sarno, per il fabbricato in oggetto, è emersa la presenza della Concessione Edilizia in sanatoria n° 8/92 (All. 43).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla comparazione dei grafici di concessione (All. 30), con la planimetria catastale (All. 29) e con il rilievo planimetrico (All. 28) emergono alcune difformità che determinano, per l'immobile esecutato, la condizione di irregolarità edilizia.

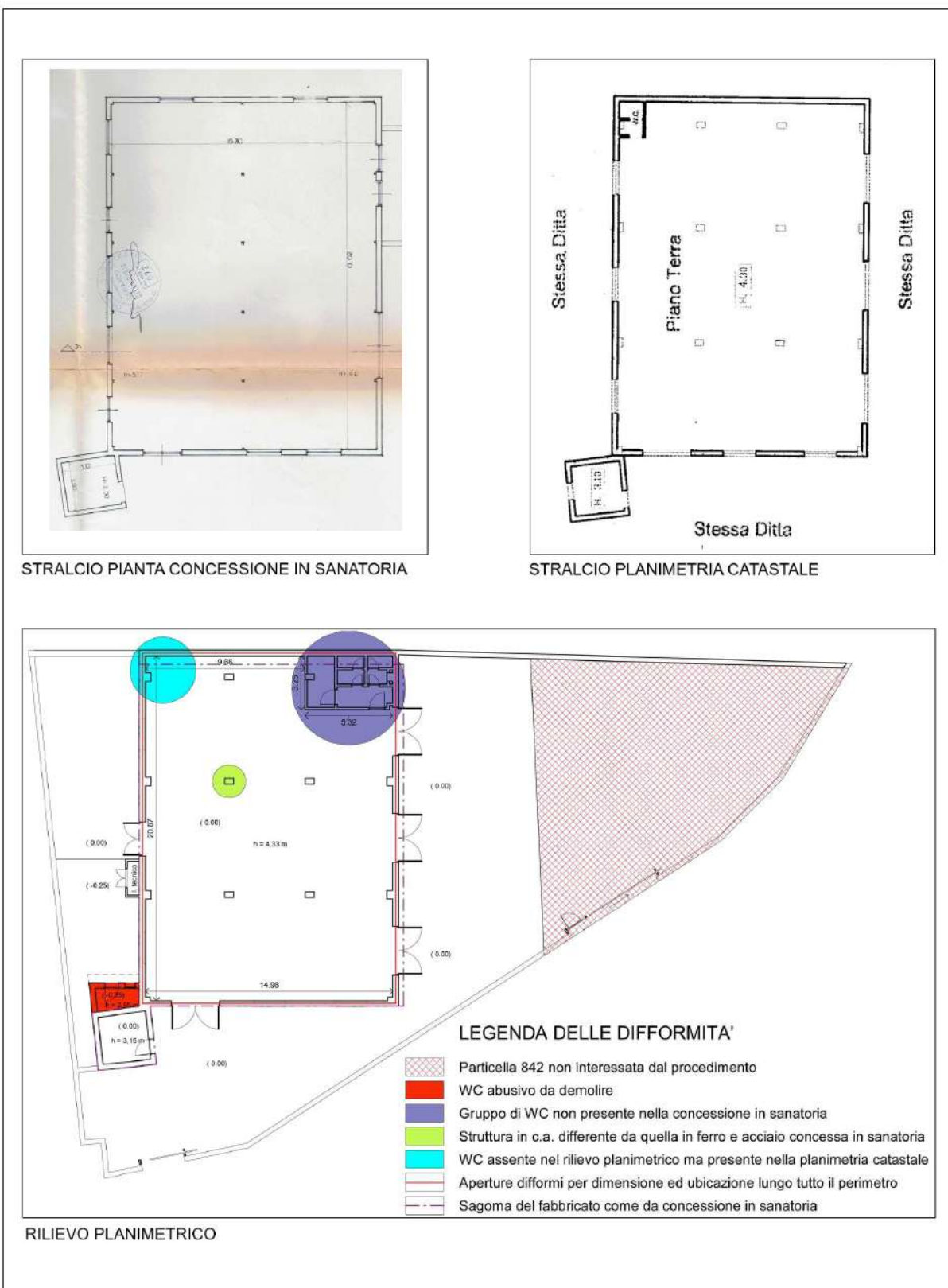


TAVOLA COMPARATIVA DELLE PLANIMETRIE

Di seguito l'elenco delle difformità individuate con le relative azioni necessarie per sanare le irregolarità, laddove possibile.

Dalla comparazione delle planimetrie (All. 44) risulta evidente:

- 1) che la struttura originaria realizzata in acciaio e ferro, visibile sui grafici di concessione è stata sostituita da una struttura in cemento armato riportata sulla planimetria catastale e sul grafico del rilievo planimetrico.
Come si legge dalla perizia giurata allegata alla domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria (All. 45), la struttura sia verticale che orizzontale doveva essere realizzata con scatolari in acciaio e la copertura in lamiera di ferro. Presumibilmente, una ristrutturazione edilizia postuma all'ottenimento del titolo di Concessione in sanatoria ha interessato il fabbricato che, nello specifico, è stato abbattuto e ricostruito con struttura verticale ed orizzontale in cemento armato e solaio di copertura latero-cementizio.
Pur essendo rimasta inalterata la forma rettangolare del corpo di fabbrica principale, l'area di sedime è leggermente variata comportando una riduzione della superficie lorda di circa 8,00 mq. Le altezze sono rimaste invariate come pure si può considerare sostanzialmente invariata la volumetria.
Tale difformità, atteso che si debbano verificare le condizioni di doppia conformità sia in abito edilizio che in quello strutturale ed antisismico, potrà essere legittimata mediante una SCIA in Sanatoria (ex art. 37 del DPR 380/01) da presentare al comune ed un deposito, presso il Genio Civile, del progetto strutturale ed antisismico;
- 2) che, a seguito della ristrutturazione urbanistica succitata, alcune aperture, sui vari lati del fabbricato principale, sono state modificate sia per dimensioni che per ubicazione;
Tale difformità potrà essere sanata mediante la SCIA in Sanatoria già prevista al precedente punto;
- 3) che nel grafico del rilievo architettonico, la superficie interna destinata ai WC risulta aumentata e dislocata in un'area diversa da quella indicata nella planimetria catastale e nei grafici di concessione.
Tale difformità potrà essere sanata mediante la SCIA in Sanatoria già prevista ai precedenti punti;
- 4) che nell'area esterna un piccolo bagno è stato realizzato in difformità rispetto ai grafici di concessione.
Tale difformità non potrà essere sanata e pertanto se ne prevede l'abbattimento.
- 5) che l'attuale destinazione d'uso del fabbricato, mentre coincide con quella relativa alla categoria catastale C1 (Negozio e botteghe) indicata nella visura catastale storica (All. 33), non corrisponde a quella autorizzata con la Concessione in sanatoria (All. 43) per la quale sarebbe prevista la categoria catastale C2 (Magazzini e locali di deposito).
Trattandosi, a parere dello scrivente, di un cambio di destinazione d'uso "urbanisticamente irrilevante" esso non comporta l'aumento del carico urbanistico.
Tale difformità potrà essere sanata mediante la SCIA in Sanatoria già prevista ai precedenti punti e non sarà necessario corrispondere gli oneri di urbanizzazione.

Per le succitate opere, ed in particolare quelle che non presentano una valenza strutturale, sono stati redatti il progetto di ripristino dello stato dei luoghi (All. 46) ed il relativo computo metrico estimativo (All. 47).

È bene precisare che per la verifica della doppia conformità sia strutturale che sismica è necessario redigere, previa esecuzione di indagini geologiche e prove sui materiali, il progetto strutturale relativo allo stato di fatto. Qualora non si dovesse verificare la conformità strutturale e/o sismica si dovrà redigere l'ulteriore progetto di adeguamento e si dovranno apportare le dovute modifiche alla struttura.

I costi relativi alla redazione del progetto di adeguamento sismico/strutturale ed i costi delle relative opere non sono ad oggi quantificabili e pertanto, in via del tutto cautelativa, si considera un abbattimento del 20% del valore di stima.

Costi per sanare le difformità e per la certificazione degli impianti:

- Opere necessarie per il ripristino della legittimità (come da computo metrico estimativo)	€ 11.675,05
- Deposito di SCIA in sanatoria - Diritti di segreteria/istruttoria	€ 321,36
- Deposito di SCIA in sanatoria - Sanzioni.....	€ 5.164,00
- Deposito di SCIA in sanatoria - Competenze tecniche	€ 1.000,00
- Deposito di autorizzazione sismica - Oneri Genio Civile.....	€ 2.000,00
- Deposito di autorizzazione sismica - Competenze tecniche.....	€ 15.000,00
- Docfa per abbinamento planimetria e variazione in mappa - Competenze tecniche.....	€ 1.500,00
- Dichiarazione di conformità impianto idrico (escluso eventuale adeguamento)	€ 300,00
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico (escluso eventuale adeguamento)	€ 300,00
- Certificato energetico	€ 200,00
- IVA relativa alle opere di ripristino (10%)	€ 1.167,50
- IVA relativa alle competenze tecniche (22%)	€ 4.026,00
TOTALE COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE	€ 42.653,91

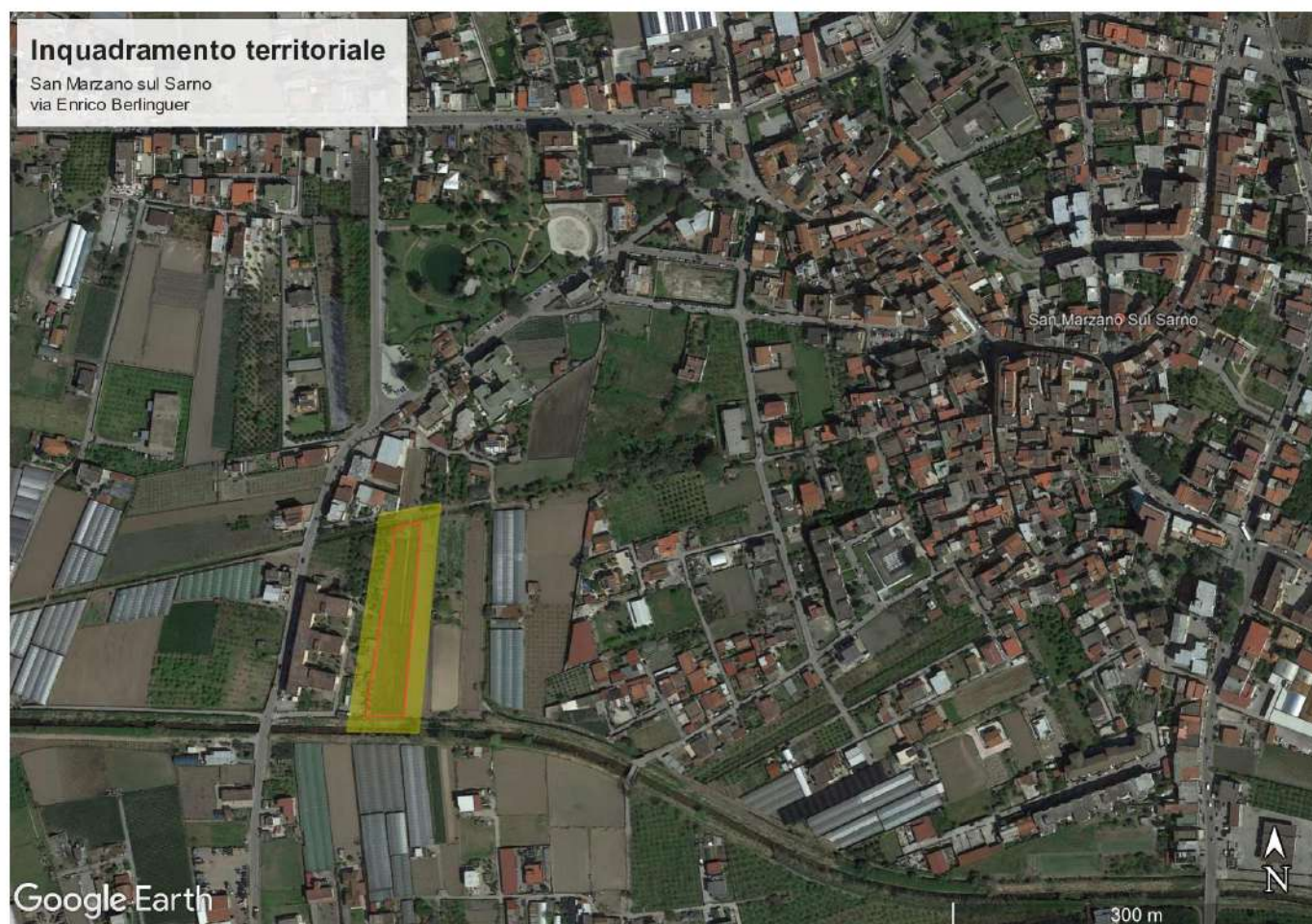
LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer

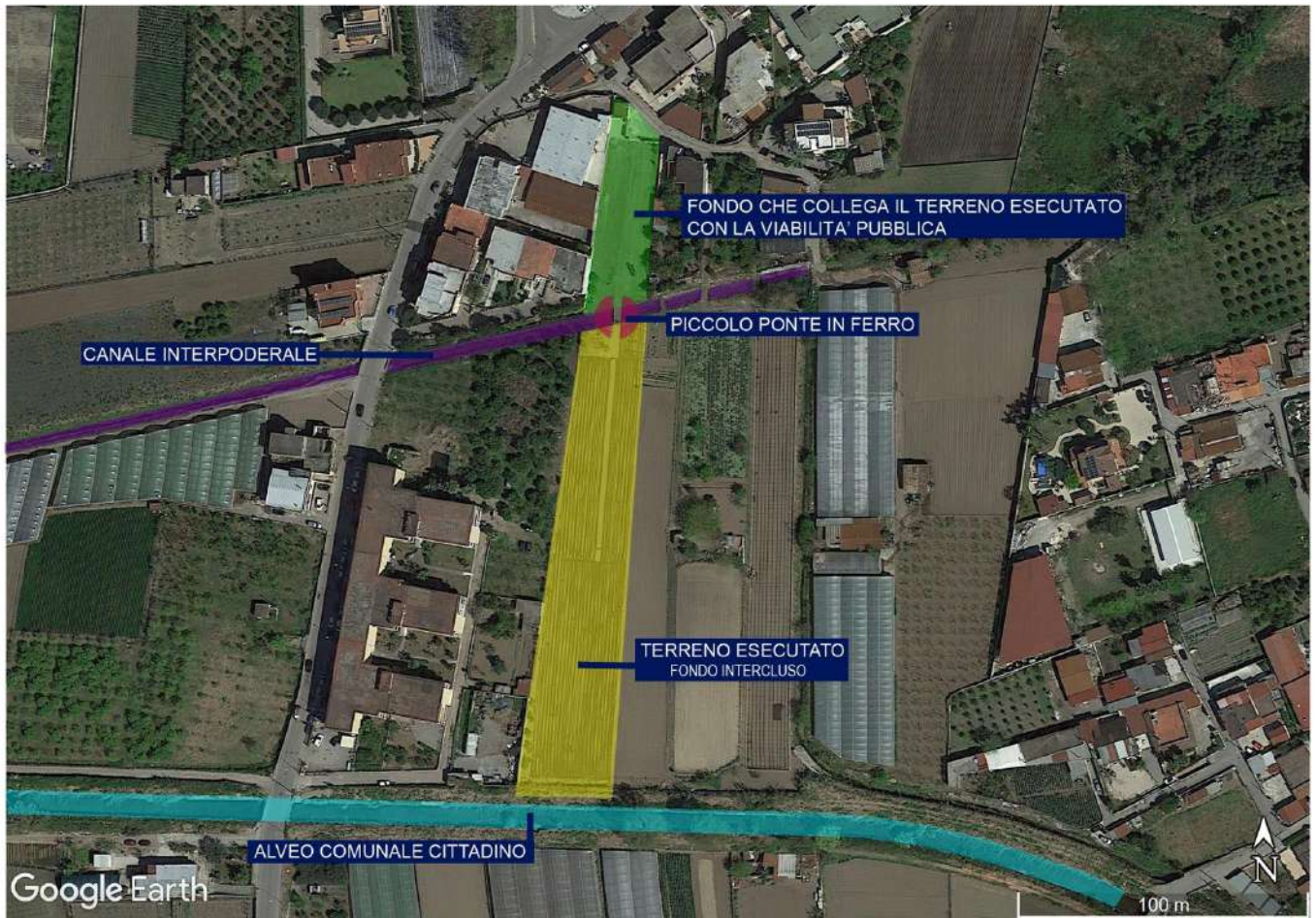
DESCRIZIONE

Il lotto di terreno è ubicato in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno che, come si evince dall'inquadratura territoriale (All. 48), non è molto distante dal centro cittadino.



Esso ha forma rettangolare, allungata in direzione Nord-Sud e costituisce un fondo intercluso in quanto messo in comunicazione con la viabilità pubblica attraverso un altro fondo, posto a nord dell'immobile esecutato. Attualmente i due fondi fanno parte della stessa proprietà. Il terreno pignorato è ben delimitato in quanto una recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica lo separa ad Est e ad Ovest dai lotti limitrofi mentre a Sud confina con l'alveo comunale cittadino. Tra i due terreni, quello pignorato e quello attraverso il quale avviene il collegamento con la viabilità cittadina, vi è un confine fisico costituito da un canale interpoderale che viene superato a mezzo di un ponticello in ferro largo circa 2,50 ml ubicato nella mezzeria del tratto confinante; la rete metallica posta sui confini Est ed Ovest gira anche sul lato Nord, lungo l'argine del canale interpoderale, ed un cancello in ferro, posto in corrispondenza del ponticello, assicura la chiusura del fondo.

Quanto suddetto è facilmente riscontrabile nella vista aerea (All. 49) di seguito riportata.



La conformazione del terreno è pianeggiante e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione, di fatti, attualmente esso è interamente coltivato.

Il terreno è dotato di impianto di irrigazione.

Il rilievo fotografico Lotto 3 costituisce Allegato 50.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

È presente in atti la certificazione notarile, depositata dal precedente, redatta in data 09/10/2018 dalla dr.ssa Alessia Iannone Notaio in Lagonegro.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il terreno esecutato confina a Nord con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad Ovest, con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, ad Est con proprietà **** Omissis **** e a Sud con alveo comunale cittadino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4354,00 mq	4354,00 mq	1,00	4354,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4354,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4354,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1987 al 25/09/2010	**** Omissis ****	[REDACTED]
Dal 25/09/2010 al 09/11/2021	**** Omissis ****	[REDACTED]

Il periodo di riferimento parte dal 30/01/1975 data in cui fu costituito l'impianto meccanografico.
Dalla visura catastale storica (All. 51) si attesta l'esatta corrispondenza delle intestazioni catastali con l'attualità.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
					Seminativo irriguo	1	0 43 54 mq	166,4 €	56,22 €	

Corrispondenza catastale

Dalle misurazioni effettuate risulta corrispondenza con la sagoma del terreno riportata nell'estratto di mappa (All. 52) e con la superficie riportata nella visura catastale storica (All. 51).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed in particolare la certificazione notarile depositata dal precedente e redatta dall'avv. Alessia Iannone Notaio in Lagonegro in data 09/10/2018;
Essa risulta completa in ogni sua parte.

Vi è corrispondenza tra i soggetti eseguiti e quelli titolari dei diritti reali sul terreno oggetto di pignoramento.

Sono stati richiesti, presso gli Uffici del Comune di San Marzano sul Sarno i seguenti certificati:

- Certificato di residenza storico (All. 35) ed il certificato di morte (All. 36) della sig.ra **** Omissis **** la quale risulta iscritta nell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di San Marzano sul Sarno dal 24/12/1954 fino alla data del decesso avvenuto il 19/12/2021.
- Situazione di famiglia anagrafica integrale relativo alla famiglia **** Omissis **** dalla quale si evince che il sig. **** Omissis **** è emigrato a Milano il 10/04/2014 (All. 53);
- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio **** Omissis **** ove non risultano annotazioni (All. 54);
- Certificato di residenza storico sig. Grimaldi Alfonso (All. 55);
- Atto di separazione dei beni tra i coniugi **** Omissis **** (All. 56).

Sono stati richiesti, presso gli Uffici del Comune di Milano i seguenti certificati:

- Certificato di matrimonio sig. **** Omissis **** (All. 57);
- Certificato di Stato Civile sig. **** Omissis **** (All. 58).

PATTI

Terreno nella disponibilità dell'esecutato che attualmente risulta coltivato. Non risultano disposizioni diverse.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è ben tenuto, in ordine e regolarmente coltivato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti direttamente sull'immobile staggito. Inoltre, sulla base delle indagini esperite, non si rileva che attualmente il bene pignorato sia gravato da pesi quali censo, livello o uso civico.

Al momento, il fondo in oggetto, individuato catastalmente al [REDACTED], costituisce un'unica proprietà.

All'atto del pignoramento della sola part. [REDACTED] è configurata, per essa, la condizione di "fondo intercluso" in quanto messa in comunicazione con la strada principale attraverso la part. [REDACTED] non eseguita.

Sarà necessario quindi, all'atto della vendita, che venga costituita una servitù di passaggio tra il fondo dominante ([REDACTED]) ed il fondo servente ([REDACTED]).

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente, il terreno è completamente coltivato dalla proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1987 al 25/09/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Adolfo Trotta	03/12/1987	[REDACTED]	18684/445
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	18/12/1987	[REDACTED]	27553
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Salerno	18/12/1987	[REDACTED]			
Dal 25/09/2010	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Tommaso D'Amaro	25/09/2010	[REDACTED]	25599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	29/09/2010	[REDACTED]	27331
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pagani	28/09/2010	[REDACTED]			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'interrogazione presso Conservatoria di Salerno ispezione n. T377517 del 11.12.2022 (All. 59) non risultano atti successivi al pignoramento.

Si allegano:

- Copia di Atto di Compravendita - Rep. [REDACTED] Racc. n. 18684/445 del 03/12/1987 Notaio Adolfo Trotta (All. 60)
- Copia di Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita - Reg. generale. n. 34717 Reg. particolare. n. 27553 (All. 61);
- Copia di Atto di Donazione - Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] 9, del 25/09/2010 Notaio Tommaso D'amaro (All. 62);
- Ispezione n. T1 377517 del 11.12.2022 - Trascrizione del 29.09.2010 - Accettazione della donazione (All. 63).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 11/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 11/06/2001
Reg. gen. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 43.898,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.350,54
Spese: € 3.630,77
Interessi: € 1.917,53
N° repertorio: 392/2001
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 04/10/2007
Reg. gen. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Spese: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Tommaso D'Amato
Data: 01/10/2007
N° repertorio: [REDACTED]

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - Donazione accettata**
Trascritto a Salerno il 29/09/2010
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Salerno il 24/08/2018
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle Ispezioni ipotecarie n. T1 979187 del 15/12/2022 (All. 17 e 18) e n. T1 163269 del 17/12/2022 (All. 42), si è appurato che sull'immobile gravano un'Iscrizioni per IPOTECA VOLONTARIA, una Trascrizione per PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ed un'Iscrizione per IPOTECA GIUDIZIALE.

I costi per la cancellazione delle formalità, a carico della procedura, sono:

Per la cancellazione dell'IPOTECA VOLONTARIA:

€. 35,00 per la tassa ipotecaria

Per la cancellazione dell'IPOTECA GIUDIZIALE:

€. 219,50 pari allo 0.50% del valore dell'ipoteca con un minimo di 200,00 euro

€. 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Per la cancellazione del pignoramento:

€. 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€. 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€. 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Per un totale di € 642,50

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 19), ricade, nel vigente P.U.C. del comune di San Marzano sul Sarno (SA), in zona definita "Aree Agricole Produttive (AAP)" equiparato a zona omogenea E ex art. 2 D.M. 1444/68" per la maggior consistenza e per la residua consistenza, in zona definita "Connessioni Fluviali (CF) equiparato a zona omogenea E ex art. 2 D.M. 1444/68" come evidenziato all'art. 45 comma 2 (Sistema Naturale di cui fa parte la zona CF) delle NTA vigenti; inoltre ricade per l'intera consistenza, all'interno della fascia di rispetto del Vincolo Paesaggistico (150 metri da fiumi, torrenti, ecc.) ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 146, all'interno del vincolo ai sensi del R.D. n. 523/1904 (fascia di rispetto di 10 m dai corsi d'acqua) e all'interno del Vincolo Idrogeologico con pericolosità Media (P2). vulnerabilità Media (V2), per la maggiore consistenza in Rischio Atteso (R1) e per la residua consistenza in Rischio Atteso (R2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come già evidenziato nel paragrafo "Dati generali ed ubicazione", il fondo esecutato è completamente recitato da una struttura costituita da paletti in ferro e rete metallica. Per tale recinzione è stata rilasciata, dal Comune di San Marzano sul Sarno, Concessione per esecuzione di lavori edili n° 13/89 (All. 64).

Il terreno pignorato individuato dalla particella 165, da considerarsi fondo intercluso, è attualmente messo in collegamento con la particella 127 che ha accesso alla viabilità e dalla quale è separata da un canale interpodereale, mediante un ponticello in ferro largo circa 2,50 ml e lungo 5,50 ml.

Tale struttura in ferro non è attualmente legittima in quanto non sono stati reperiti titoli abilitativi né presso l'Ufficio Tecnico comunale, né presso il Genio Civile né tantomeno presso il Consorzio di Bonifica Integrale Comprensorio Sarno, pertanto, non essendo prevista sanatoria per tale difformità, dovrà essere rimossa e successivamente ricostruita previa richiesta della necessaria autorizzazione e dei pareri favorevoli del Genio Civile, della Sovrintendenza e del Consorzio di Bonifica Integrale Comprensorio Sarno.

Pertanto sarà necessario presentare al Comune di San Marzano sul Sarno una SCIA in alternativa al Permesso a Costruire condizionata ai suddetti pareri.

Per quanto riguarda i costi da indicare per la realizzazione del piccolo ponte in ferro, non potendo redigere, in ambito di CTU, un computo metrico dettagliato che presupporrebbe un'indagine geologica ed una progettazione strutturale esecutiva, il sottoscritto, avvalendosi delle esperienze maturate nel settore, indica in circa € 500,00 al mq il costo di costruzione della struttura.

Considerando una larghezza del ponte di 2,50 ml ed una lunghezza di 6,00 ml si ha una superficie di mq. 15,00 e pertanto un costo complessivo per la realizzazione di € 7.500,00.

Costi per sanare le difformità e per gli adeguamenti funzionali:

- Deposito di CILA per lo smontaggio del ponte esistente - Diritti di segreteria/istruttoria	€	53,56
- Opere necessarie per lo smontaggio e l'accantonamento del materiale del ponte esistente (a corpo) ...	€	500,00
- Deposito di SCIA CONDIZIONATA in alternativa al P.d.C. - Diritti di segreteria/istruttoria.....	€	267,80
- Deposito per la Richiesta di Autorizzazione Idraulica.....	€	250,00
- Deposito di SCIA - Competenze tecniche	€	700,00
- Deposito di autorizzazione sismica - Oneri Genio Civile (cifra forfettaria)	€	1.000,00
- Deposito di autorizzazione sismica - Competenze tecniche	€	2.000,00
- Opere necessarie per la realizzazione del nuovo ponte (come da stima sommaria)	€	7.500,00
- Docfa per inserimento in mappa - Competenze tecniche	€	500,00
- IVA relativa alle opere edili (10%).....	€	800,00
- IVA relativa alle competenze tecniche (22%)	€	704,00
TOTALE COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE e L'ADEGUAMENTO FUNZIONALE	€	14.275,36

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I tre immobili esegutati, un locale commerciale con annessa area esterna, un appartamento ed un terreno risultano tra loro indipendenti e peraltro non confinanti l'uno con l'altro, pertanto, per migliorarne la commerciabilità si ritiene opportuno suddividerli in tre lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Prima traversa Antonio Gramsci, 1, scala E, interno 1, piano Terra
la cui planimetria costituisce (All. 65). Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato adibito prevalentemente a civile abitazione di tre piani fuori terra oltre l'ammezzato, l'ultimo piano è mansardato. Tale fabbricato, dalla conformazione a pettine, costituisce un blocco edilizio dotato di sei scale di cui tre hanno accesso da via Gramsci e tre hanno accesso dal parco condominiale che circonda il fabbricato sui lati Nord, Sud ed Est; sul lato ad Ovest, quello prospiciente via Gramsci, si susseguono, intervallati dalle tre scale suddette, alcuni negozi. Esso è ubicato in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno che, come si evince dall'inquadramento territoriale (All. 2), seppur non presentando servizi ed infrastrutture nelle immediate vicinanze, non dista molto dal centro cittadino ove è possibile trovare tutte le principali opere di urbanizzazione secondaria quali scuole, banche, chiese, uffici comunali e postali, ecc. L'accesso al Parco avviene dal civ. 1 della Prima Traversa Antonio Gramsci attraverso un ampio cancello scorrevole; all'interno del parco si riscontrano aiuole che delimitano la viabilità condominiale. All'androne della scala E, quella che serve l'immobile esegutato, si accede attraverso un portone in alluminio e vetro, la porta, a sinistra per chi entra nell'androne, è quella che garantisce l'accesso all'appartamento. L'appartamento ha una conformazione pressoché quadrata; la porta d'ingresso immette in un corridoio dal quale si accede ai vari ambienti; procedendo, sulla sinistra si susseguono due camere, sulla destra la cucina e due bagni, di fronte, in fondo al corridoio, si accede ad un'altra camera. Da tutti gli ambienti, tranne che dai due bagni, si accede ad ampie balconate; il bagno padronale è dotato di due finestre mentre il doppio servizio è dotato di finestra in alluminio e vetro opaco, apribile solo nella parte superiore con apertura a vasistas, che la collega al bagno padronale. Il rilievo fotografico Lotto 1 costituisce Allegato 3.
Identificato al catasto Fabbricati - XXXXXXXXXX
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Alla luce di quanto esposto è possibile procedere alla stima del bene pignorato, stima che non si può certo eseguire sulla base dei prezzi indicati negli atti pubblici, in quanto l'atto pubblico è frutto di un accordo tra le parti che può avere tutta una serie di motivazioni personali e di convenienza tali da influenzare il prezzo riportato nell'atto ufficiale. In sintesi, l'accordo tra due singoli privati contraenti può essere condizionato da una molteplicità di fattori che, d'altra parte, non compete a noi giudicare ed è, pertanto, per sua stessa essenza, "soggettivo". Allo stesso modo, è da escludere che si possa utilizzare il metodo di stima cosiddetto analitico o indiretto che si basa sulla capitalizzazione del reddito. Tale criterio è fondamentalmente legato alle specifiche condizioni del mercato; inoltre, non c'è attualmente rispondenza tra il reddito che si può ricavare da un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Pertanto, siccome ciò che ci preme acclarare è il valore effettivo del bene pignorato e perciò il valore "oggettivo" e quindi reale, universalmente riconosciuto da tutti a prescindere da "condizionamenti" specifici, si dovrà necessariamente utilizzare il criterio di stima cosiddetto sintetico o diretto. Nell'ambito del metodo di stima sintetico o diretto è opportuno utilizzare due diverse tipologie di calcolo che ci forniranno i valori la cui media ci restituirà il "valore reale" dell'immobile.

Metodo della comparazione con beni analoghi a quello oggetto di stima

Tale criterio consiste nel ricercare valori attribuiti da ordinari compratori ed ordinari venditori a beni analoghi, per caratteristiche, al bene in oggetto e nell'individuare il giusto prezzo di quest'ultimo collocandolo nella serie dei prezzi noti tenendo conto di tutti quei fattori, sia positivi che negativi, che lo particolarizzano, quali la destinazione, l'esposizione, l'orientamento, il livello del piano, la luminosità, l'ubicazione, lo stato conservativo, la presenza o meno di infrastrutture nelle immediate vicinanze, servitù attive e passive. L'applicazione di questo metodo, di fatto, consiste in quattro fasi distinte:

- 1) ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo, rapportato a valore unitario (metro quadrato);
- 2) ordinare i valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 3) scelta del bene analogo avente maggior numero di caratteristiche (sia intrinseche che estrinseche) simili al bene oggetto di stima;
- 4) determinare il valore del bene aumentando o diminuendo il valore del bene di confronto attraverso coefficienti correttivi che dipendono dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le richiamate caratteristiche intrinseche ed estrinseche si possono così individuare:

- A) caratteristiche intrinseche: consistenza complessiva, grado di finitura e stato di conservazione, caratteristiche costruttive e vetustà, dimensione dei vani, servizi interni ed accessori;
- B) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

Il valore unitario a metro quadrato di superficie coperta del bene si otterrà dall'applicazione della seguente

formula: $V_x = V_{med} \times K$

dove: V_x è il valore di mercato al mq del bene da stimare
 V_{med} è il valore medio di mercato al mq ottenuto dalla comparazione dei beni di confronto,
 K è il prodotto dei singoli coefficienti correttivi k_1, k_2, k_3, k_4 ecc...

Ebbene, le indagini eseguite nella zona ove è ubicato il fabbricato interessato hanno evidenziato l'esistenza di un mercato relativo a compravendite di nuovi appartamenti nonché di appartamenti di non recente costruzione ristrutturati e da ristrutturare dal quale si deduce che per appartamenti simili a quello oggetto di pignoramento, di non recente costruzione, da ristrutturare completamente, il prezzo di mercato unitario rilevato va dai 900,00 ai 1.100,00 €/mq, pertanto il prezzo di mercato unitario medio è di €/mq 1.000,00. L'immobile pignorato, essendo ubicato al piano rialzato e non avendo un'area esterna annessa, non rappresenta senza dubbio un "bene appetibile".

Dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ricavano i seguenti coefficienti correttivi:

Piano Piano Ammezzato senza ascensore: 0,80
Vetustà del fabbricato Oltre 40 anni in condizioni scadenti: 0,85
Stato di conservazione del bene Da ristrutturare: 0,90
Riscaldamento..... Presente: 1,00
Luminosità Mediamente luminoso: 1,00
Esposizione..... Mista: 1,00

Il coefficiente correttivo risulta essere: 0,612

In definitiva, il valore unitario a metro quadro sarà:

$V_x = \text{€/mq } 1.000,00 \times 0,612 = \text{€/mq } 612,00$

Metodo della ricerca del "Valore Normale"

Al valore di questa seconda stima si perviene utilizzando le quotazioni unitarie dell'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Salerno, Comune di San Marzano sul Sarno, zona D3 Periferica/ V. CESINA, V. U. FOSCOLO, TRAV. I V. GIOVANNI XXIII, V. VIRGILIO, TRAV. I-II-III V. A. GRAMSCII, V. P. LA TORRE, V. E. MONALE.

Utilizzando questo secondo metodo di stima il valore di mercato del bene, denominato "valore normale unitario", sarà determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore norm. unit.} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove Val OMI min e Val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), calcolato secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove:

K1 (taglio superficie)

Fino a 45 mq = 1

Oltre 46 mq fino a 70 mq = 0,8

Oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

Oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

Oltre 150 mq = 0

K2 (livello di piano)

Piano seminterrato = 0

Piano terra = 0,2

Piano primo = 0,4

Piano intermedio = 0,5

Piano ultimo = 0,8

Piano attico = 1,00

Quindi il valore normale del bene si otterrà moltiplicando il Valore normale unitario per la sua superficie:

$$\text{VALORE NORMALE} = \text{valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

La banca dati delle quotazioni immobiliari (All. 66) prevede, per il Comune di San Marzano sul Sarno, relativo al 1° semestre 2022, per abitazioni di tipo normale in un normale stato di conservazione, valori oscillanti tra: minimo € 640,00 / mq e massimo € 920,00 / mq.

Ricavando il coefficiente K:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,3) / 4 = 0,35 \text{ essendo per l'immobile in esame:}$$

K1 = 0,5 in quanto la superficie è compresa tra i 70 e i 120 mq

K2 = 0,3 in quanto l'appartamento è collocato al piano rialzato del fabbricato (valore che si ottiene interpolando i coefficienti del piano terra e primo piano)

Il Valore normale unitario sarà dunque uguale a:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{€/mq } 640,00 + (\text{€/mq } 920,00 - \text{€/mq } 640,00) \times 0,35 = \text{€ } 738,00/\text{mq}$$

Conclusioni

Sulla base delle oggettive considerazioni svolte e delle valutazioni rigorosamente eseguite, mediando i due valori unitari precedentemente ottenuti si ricava il Valore di mercato unitario Vmu:

$$Vmu = (Vx + Vnu)/2 = (\text{€/mq } 612,00 + \text{€/mq } 738,00)/2 = \text{€/mq } 675,00$$

Pertanto il probabile valore attuale di mercato (valore venale), congruo, dell'immobile di cui è causa è:

$$Vm = Vmu \times Scomm = \text{€/mq } 675,00 \times \text{mq } 118,43 = \text{€ } 79.940,25$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Marzano sul Sarno (SA) - via Prima traversa Antonio Gramsci, 1, scala E, interno 1, piano Terra	118,43 mq	675,00 €/mq	€ 79.940,25	100,00%	€ 79.940,25
Valore di stima:					€ 79.940,25

Valore di stima: € 79.940,25

Da tale valore dovranno essere decurtati i costi necessari a rendere l'immobile perfettamente commerciabile già quantizzati nella sezione "Regolarità Edilizia".

Tutti i costi, ivi compresi gli oneri per la cancellazione delle formalità, vengono di seguito riportati, sinteticamente, nella tabella "Deprezamenti

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	364,00	€
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	2133,02	€
Oneri per le variazioni catastali	500,00	€
Oneri per la certificazione degli impianti	600,00	€
IVA	429,00	€
Totale deprezzamenti	4.026,02	€

Dalla differenza tra Vm (valore di mercato più probabile) dell'immobile ed il totale dei costi suddetti si ha:

$$\text{€ } 79.940,25 - \text{€ } 4.026,02 = \text{€ } 75.914,23$$

Valore finale di stima: € 75.914,23

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer, edificio Unico

la cui planimetria costituisce (All. 67). Locale commerciale con adiacente piccolo accessorio e con area esterna pertinenziale ubicato in via Enrico Berlinguer già via Acciara, in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno che, come si evince dall'inquadrimento territoriale (All. 26), non è molto distante dal centro cittadino. La sua posizione, le sue dimensioni e la possibilità di parcheggio lo rendono un bene appetibile. L'area esterna è delimitata verso via Berlinguer da una recinzione costituita da un muretto e dalla sovrastante pannellatura in ferro. Un cancello scorrevole assicura l'accesso alla proprietà. Il locale ha forma rettangolare, ha aperture ed ingressi su tre lati mentre il terzo lato è cieco essendo confinante con struttura di altrui proprietà. All'interno, il locale si presenta come un openspace tranne che per il blocco bagni posto nell'angolo Sud-Ovest. Il rilievo fotografico Lotto 2 costituisce Allegato 27.

Identificato al catasto Fabbricati - [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Alla luce di quanto esposto è possibile procedere alla stima del bene pignorato, stima che non si può certo eseguire sulla base dei prezzi indicati negli atti pubblici, in quanto l'atto pubblico è frutto di un accordo tra le parti che può avere tutta una serie di motivazioni personali e di convenienza tali da influenzare il prezzo riportato nell'atto ufficiale. In sintesi, l'accordo tra due singoli privati contraenti può essere condizionato da una molteplicità di fattori che, d'altra parte, non compete a noi giudicare ed è, pertanto, per sua stessa essenza, "soggettivo". Allo stesso modo, è da escludere che si possa utilizzare il metodo di stima cosiddetto analitico o indiretto che si basa sulla capitalizzazione del reddito. Tale criterio è fondamentalmente legato alle specifiche condizioni del mercato; inoltre, non c'è attualmente rispondenza tra il reddito che si può ricavare da un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Pertanto, siccome ciò che ci preme acclarare è il valore effettivo del bene pignorato e perciò il valore "oggettivo" e quindi reale, universalmente riconosciuto da tutti a prescindere da "condizionamenti" specifici, si dovrà necessariamente utilizzare il criterio di stima cosiddetto sintetico o diretto. Nell'ambito del metodo di stima sintetico o diretto è opportuno utilizzare due diverse tipologie di calcolo che ci forniranno i valori la cui media ci restituirà il "valore reale" dell'immobile.

Metodo della comparazione con beni analoghi a quello oggetto di stima

Tale criterio consiste nel ricercare valori attribuiti da ordinari compratori ed ordinari venditori a beni analoghi, per caratteristiche, al bene in oggetto e nell'individuare il giusto prezzo di quest'ultimo collocandolo nella serie dei prezzi noti tenendo conto di tutti quei fattori, sia positivi che negativi, che lo particolarizzano, quali la destinazione, l'esposizione, l'orientamento, il livello del piano, la luminosità, l'ubicazione, lo stato conservativo, la presenza o meno di infrastrutture nelle immediate vicinanze, servitù attive e passive. L'applicazione di questo metodo, di fatto, consiste in quattro fasi distinte:

- 1) ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo, rapportato a valore unitario (metro quadrato);
- 2) ordinare i valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 3) scelta del bene analogo avente maggior numero di caratteristiche (sia intrinseche che estrinseche) simili al bene oggetto di stima;
- 4) determinare il valore del bene aumentando o diminuendo il valore del bene di confronto attraverso coefficienti correttivi che dipendono dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le richiamate caratteristiche intrinseche ed estrinseche si possono così individuare:

- A) caratteristiche intrinseche: consistenza complessiva, grado di finitura e stato di conservazione, caratteristiche costruttive e vetustà, dimensione dei vani, servizi interni ed accessori;

B) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

Il valore unitario a metro quadrato di superficie coperta del bene si otterrà dall'applicazione della seguente

formula: $V_x = V_{med} \times K$

dove: V_x è il valore di mercato al mq del bene da stimare

V_{med} è il valore medio di mercato al mq ottenuto dalla comparazione dei beni di confronto,

K è il prodotto dei singoli coefficienti correttivi k_1, k_2, k_3, k_4 ecc...

Ebbene, le indagini eseguite nella zona ove è ubicato il fabbricato interessato hanno evidenziato l'esistenza di un mercato relativo a compravendite di nuovi locali commerciali nonché di locali di non recente costruzione ristrutturati e da ristrutturare dal quale si deduce che per immobili simili a quello oggetto di pignoramento, di non recente costruzione, da ristrutturare completamente, il prezzo di mercato unitario rilevato va dai 1000,00 ai 1.200,00 €/mq, pertanto il prezzo di mercato unitario medio è di €/mq 1.100,00. L'immobile pignorato, essendo dotato di un'area esterna da adibire a parcheggio, avendo una superficie ragguardevole che permette di utilizzarlo per svariati usi e non essendo ubicato molto lontano dal centro cittadino, rappresenta senza dubbio un "bene appetibile".

Dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ricavano i seguenti coefficienti correttivi:

Piano..... Piano Terra senza ascensore: 1,00

Stato locativo Non locato: 1,00

Posizione Posizione ordinaria: 1,00

Stato di conservazione del bene Da ristrutturare: 0,90

Il coefficiente correttivo risulta essere: 0.90

In definitiva, il valore unitario a metro quadro sarà:

$V_x = \text{€/mq } 1.100,00 \times 0.90 = \text{€/mq } 990,00$

Metodo della ricerca del "Valore Normale"

Al valore di questa seconda stima si perviene utilizzando le quotazioni unitarie dell'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Salerno, Comune di San Marzano sul Sarno, zona C4 Semicentrale/ V. PENDINO, ZONA AD OVEST DI V. G. MATTEOTTI, V. TERMINE BIANCO, V. GRAMSCI, ZONA A OVEST DI V. UNITA' D'ITALIA.

Utilizzando questo secondo metodo di stima il valore di mercato del bene, denominato "valore normale unitario", sarà determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore norm. unit. = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

dove Val OMI min e Val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), calcolato secondo la seguente formula:

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

dove:

K1 (taglio superficie)

Fino a 45 mq = 1

Oltre 46 mq fino a 70 mq = 0,8

Oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

Oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

Oltre 150 mq = 0

K2 (livello di piano)

Piano seminterrato = 0

Piano terra = 0,2

Piano primo = 0,4

Piano intermedio = 0,5

Piano ultimo = 0,8

Piano attico = 1,00

Quindi il valore normale del bene si otterrà moltiplicando il Valore normale unitario per la sua superficie:

VALORE NORMALE = valore normale unitario x superficie (mq)

La banca dati delle quotazioni immobiliari (All. 68) prevede, per il Comune di San Marzano sul Sarno, relativo al 1° semestre 2022, per locali commerciali di tipo normale in un normale stato di conservazione, valori oscillanti tra: minimo € 690,00 / mq e massimo € 940,00 / mq.

Ricavando il coefficiente K:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,0 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,15$ essendo per l'immobile in esame:

K1 = 0,0 in quanto la superficie è maggiore di 150 mq

K2 = 0,2 in quanto l'immobile è collocato al piano terra

Il Valore normale unitario sarà dunque uguale a:

Valore normale unitario = €/mq 690,00 + (€/mq 940,00 - €/mq 690,00) x 0,15 = € 727,50/mq

Conclusioni

Sulla base delle oggettive considerazioni svolte e delle valutazioni rigorosamente eseguite, mediando i due valori unitari precedentemente ottenuti si ricava il Valore di mercato unitario Vmu:

$Vmu = (Vx + Vnu) / 2 = (€/mq 990,00 + €/mq 727,50) / 2 = €/mq 858,75$

Pertanto il probabile valore attuale di mercato (valore venale), congruo, dell'immobile per cui è causa è:

$Vm = Vmu \times Scomm = €/mq 858,75 \times mq 455,47 = € 391.134,86$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato commerciale San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer, edificio Unico	455,47 mq	858,75 €/mq	€ 391.134,86	100,00%	€ 391.134,86
				Valore di stima:	€ 391.134,86

Valore di stima: € 391.134,86

Da tale valore dovranno essere decurtati i costi necessari a rendere l'immobile perfettamente commerciabile già quantizzati nella sezione "Regolarità Edilizia".

A questi vanno sommati i costi relativi alla redazione del progetto di adeguamento sismico/strutturale ed i costi delle relative opere che, ad oggi, non sono quantificabili e che, in via del tutto cautelativa, si considerano pari al 20% del valore di stima e quindi:

20% di € 391.134,86 = € 78.226,97

Tutti i costi, ivi compresi gli oneri per la cancellazione delle formalità, vengono di seguito riportati, sinteticamente, nella tabella "Deprezamenti"

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	677,50	€
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	35360,41	€
Oneri per variazioni catastali	1500,00	€
Oneri per la certificazione degli impianti	600,00	€
IVA	5193,50	€
Oneri per eventuale adeguamento sismico/strutturale calcolati, in via cautelativa, nella misura del 20% del Valore di Stima	78226,97	€
Totale deprezzamenti	121.558,38	€

Dalla differenza tra Vm (valore di mercato più probabile) dell'immobile ed il totale dei costi suddetti si ha:

€ 391.134,86 - € 121.558,38 = € 269.576,48

Valore finale di stima: € 269.576,48

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer

Il lotto di terreno è ubicato in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno che, come si evince dall'inquadramento territoriale (All. 48), non è molto distante dal centro cittadino. Esso ha forma rettangolare, allungata in direzione Nord-Sud e costituisce un fondo intercluso in quanto messo in comunicazione con la viabilità pubblica attraverso un altro fondo, posto a nord dell'immobile esecutato. Attualmente i due fondi fanno parte della stessa proprietà. Il terreno pignorato è ben delimitato in quanto una recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica lo separa ad Est e ad Ovest dai lotti limitrofi mentre a Sud confina con l'alveo comunale cittadino. Tra i due terreni, quello pignorato e quello attraverso il quale avviene il collegamento con la viabilità cittadina, vi è un confine fisico costituito da un canale interpoderale che viene superato a mezzo di un ponticello in ferro largo circa 2,50 ml ubicato nella mezzeria del tratto confinante; la rete metallica posta sui confini Est ed Ovest gira anche sul lato Nord, lungo l'argine del canale interpoderale, ed un cancello in ferro, posto in corrispondenza del ponticello, assicura la chiusura del fondo. Quanto suddetto è facilmente riscontrabile nella vista aerea (All. 49) di seguito riportata. La conformazione del terreno è pianeggiante e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione, di fatti, attualmente esso è interamente coltivato. Il terreno è dotato di impianto di irrigazione. Il rilievo fotografico Lotto 3 costituisce Allegato 50.

Identificato al catasto Terreni - [REDACTED] Part. [REDACTED], Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Alla luce di quanto esposto è possibile procedere alla stima del fondo pignorato, stima che non si può certo eseguire sulla base dei prezzi indicati negli atti pubblici, in quanto l'atto pubblico è frutto di un accordo tra le parti che può avere tutta una serie di motivazioni personali e di convenienza tali da influenzare il prezzo riportato nell'atto ufficiale. In sintesi, l'accordo tra due singoli privati contraenti può essere condizionato da una molteplicità di fattori che, d'altra parte, non compete a noi giudicare ed è, pertanto, per sua stessa essenza, "soggettivo". Allo stesso modo, è da escludere che si possa utilizzare il metodo di stima cosiddetto analitico o indiretto che si basa sulla capitalizzazione del reddito. Tale criterio è fondamentalmente legato alle specifiche condizioni del mercato; inoltre, non c'è attualmente rispondenza tra il reddito che si può ricavare da un bene economico ed il valore capitale corrispondente. Pertanto, siccome ciò che ci preme acclarare è il valore effettivo del bene pignorato e perciò il valore "oggettivo" e quindi reale, universalmente riconosciuto da tutti a prescindere da "condizionamenti" specifici, si dovrà necessariamente utilizzare il criterio di stima cosiddetto sintetico o diretto. Nell'ambito del metodo di stima sintetico o diretto è opportuno utilizzare due diverse tipologie di calcolo che ci forniranno i valori la cui media ci restituirà il "valore reale" dell'immobile.

Metodo della comparazione con beni analoghi a quello oggetto di stima

Tale criterio consiste nel ricercare valori attribuiti da ordinari compratori ed ordinari venditori a beni analoghi, per caratteristiche, al bene in oggetto e nell'individuare il giusto prezzo di quest'ultimo collocandolo nella serie dei prezzi noti tenendo conto di tutti quei fattori, sia positivi che negativi, che lo particolarizzano.

L'applicazione di questo metodo, di fatto, consiste in quattro fasi distinte:

- 1) ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo, rapportato a valore unitario (metro quadrato);
- 2) ordinare i valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 3) scelta del bene analogo avente maggior numero di caratteristiche (sia intrinseche che estrinseche) simili al bene oggetto di stima;

4) determinare il valore del bene aumentando o diminuendo il valore del bene di confronto attraverso coefficienti correttivi che dipendono dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per un terreno, le richiamate caratteristiche intrinseche ed estrinseche si possono così individuare:

A) caratteristiche intrinseche: la giacitura, la superficie, la forma geometrica, la fertilità, la facilità d'accesso, ecc.;

B) caratteristiche estrinseche: distanza dal centro abitato, distanza da strade principali, altimetria media s.l.m., caratteri climatici, caratteri idrologici, ecc.

Il valore unitario a metro quadrato di superficie del bene si otterrà dall'applicazione della seguente formula:

$$V_x = V_{med} \times K$$

dove: V_x è il valore di mercato al mq del bene da stimare

V_{med} è il valore medio di mercato al mq ottenuto dalla comparazione dei beni di confronto,

K è il prodotto dei singoli coefficienti correttivi k_1, k_2, k_3, k_4 ecc..

Ebbene, le indagini eseguite nella zona ove è ubicato il fondo interessato hanno evidenziato l'esistenza di un mercato relativo a compravendite di terreni simili a quello oggetto di pignoramento dal quale si deduce che il prezzo di mercato unitario rilevato va dai 15,00 ai 20,00 €/mq per fondi non aventi accesso diretto dalla strada e pertanto il prezzo di mercato unitario medio è di €/mq 17,50. Il fondo pignorato, pur avendo forma regolare, pur essendo ben coltivato, recintato e dotato di impianti di irrigazione, non rappresenta un "bene appetibile" in quanto, al momento della vendita risulta intercluso.

Dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ricavano i seguenti coefficienti correttivi:

Fertilità..... Buona (livello medio di fertilità della zona): 0,95

Giacitura Pianeggiante (livello di pendenza inferiore al 2%): 1,00

Accesso Difficoltoso (previa costituzione di servitù di passaggio su fondo confinante l'accesso sarà possibile solo a piccoli mezzi meccanici): 0,90

Forma Regolare: 1,00

Ubicazione Buona: 0.95

Stato Ottimo: 1,10

Il coefficiente correttivo risulta essere: 0.89

In definitiva, il valore unitario a metro quadro sarà:

$$V_x = \text{€/mq } 17,50,00 \times 0.89 = \text{€/mq } 15,58$$

Metodo della ricerca del "Valore Normale"

Al valore di questa seconda stima si perviene utilizzando le quotazioni unitarie della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Campania, che con Decreto Dirigenziale n. 66 del 10/03/2021 stabilisce i valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2021 (All. 69).

Per la zona di nostro interesse si ha:

Provincia di SALERNO

ZONA n°1 - Agro Nocerino Sarnese

Comprende i Comuni di Angri, Bracigliano, Castel San Giorgio, Cava dei Tirreni, Corbara, Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Pagani, Roccapiemonte, San Marzano sul Sarno, Sant'Egidio Monte Albino, San Valentino Torio, Sarno, Scafati e Siano.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
A) Parte Piana e pianeggiante	
Seminativo irriguo	120.876,00
Seminativo arborato irriguo	120.876,00
Agrumeto	88.545,00
Nocelleto	75.650,00
B) Parte Collinare	
Seminativo asciutto	25.891,00
Seminativo arborato asciutto	36.689,00
Uliveto	20.931,00
Vigneto	27.183,20
Frutteto	52.176,00
Agrumeto	78.914,00
Nocelleto	56.531,00
Bosco ceduo m.	2.390,00
Bosco ceduo ca.	3.146,00
Querceto	2.178,00

Essendo, il fondo esecutato, ubicato in zona pianeggiante ed avendo come destinazione catastale la categoria "seminativo irriguo", dalla precedente tabella si desume:

Valore di un ettaro di terreno € 120.876,00 da cui

Valore normale unitario = €/mq 12,09

Conclusioni

Sulla base delle oggettive considerazioni svolte e delle valutazioni rigorosamente eseguite, mediando i due valori unitari precedentemente ottenuti si ricava il Valore di mercato unitario Vmu:

Vmu = (Vx + Vnu)/2 = (€/mq 15,58 + €/mq 12,09)/2 = €/mq 13,84

Pertanto il probabile valore attuale di mercato (valore venale), congruo, del fondo per cui è causa è:

Vm = Vmu x Scomm = €/mq 13,84 x mq 4.354,00 = € 60.259,36

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer	4354,00 mq	13,84 €/mq	€ 60.259,36	100,00%	€ 60.259,36
				Valore di stima:	€ 60.259,36

Valore di stima: € 60.259,36

Da tale valore dovranno essere decurtati i costi necessari a rendere il fondo perfettamente commerciabile ed utilizzabile.

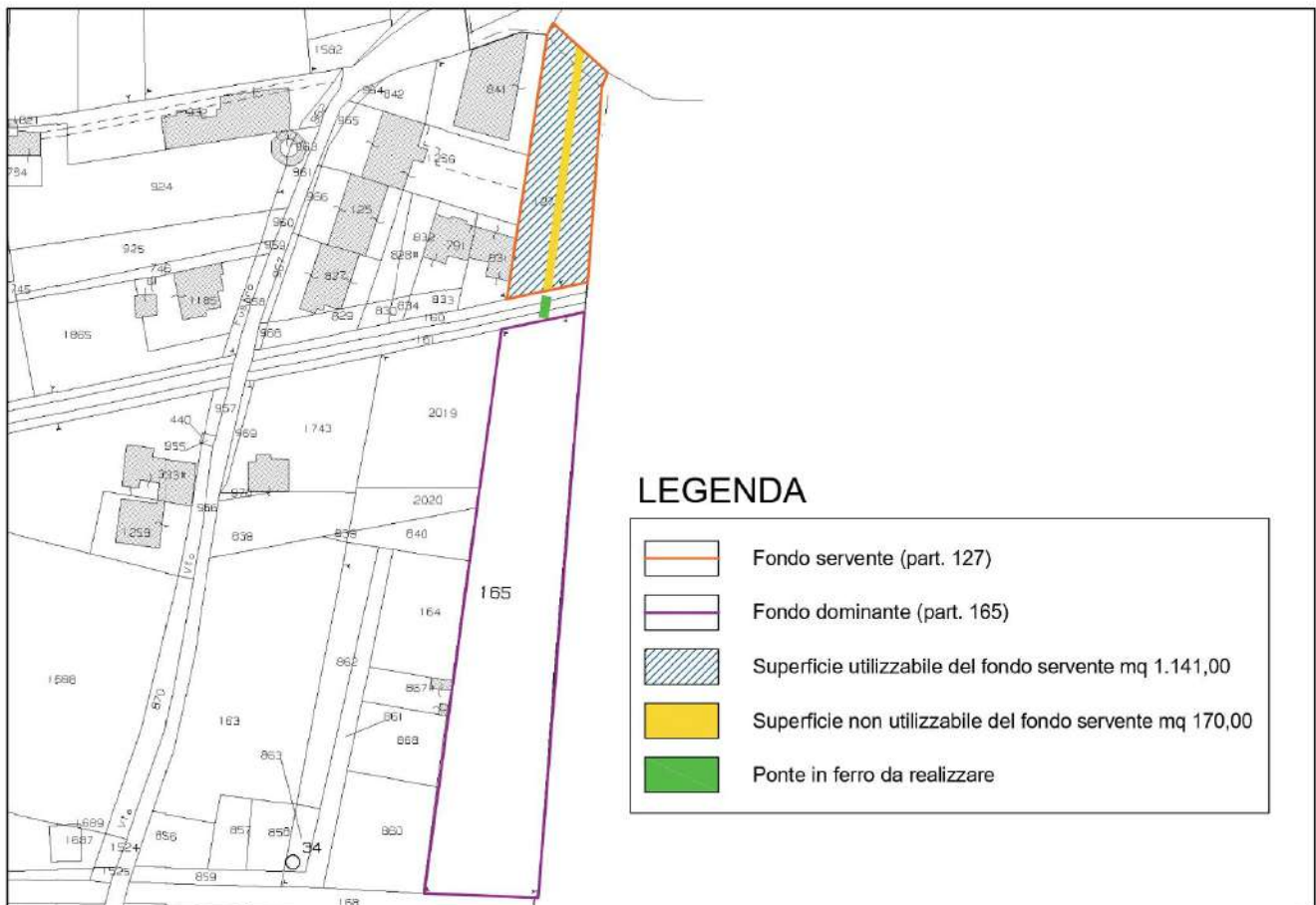
Per quanto riguarda la costituzione della servitù di passaggio tra il fondo dominante (part. 165) ed il fondo servente (part. 127), già menzionata nella sezione "Servitù, censo, livello, usi civici", è necessario stabilire l'indennità di servitù coattiva vista come indennizzo risarcitorio da raggugliare al danno cagionato al fondo servente.

A tal uopo possiamo utilizzare la formula:

$$\text{Ind} = V + Fp + Vs + \text{Imp}/r + D$$

- dove: Ind = Indennità
V = Valore dell'area occupata
Fp = Valore dei frutti pendenti
Vs = Valore del soprassuolo
Imp/r = Capitalizzazione delle imposte
D = Danni arrecati al fondo

Nell'immagine di seguito riportata (all. 70) viene rappresentato lo schema grafico della servitù da costituire.



Stralcio mappa catastale con individuazione della servitù di passaggio da costituire

1. Per individuare V (Valore dell'area occupata) è necessario applicare, per la particella 127, gli stessi metodi di stima già utilizzati per ricercare il valore medio unitario relativo alla particella 165.

Utilizzando il “*Metodo della comparazione con beni analoghi a quello oggetto di stima*” si applicherà la formula:

$$V_x = V_{med} \times K$$

Ebbene, le indagini eseguite nella zona ove è ubicato il fondo interessato hanno evidenziato l'esistenza di un mercato relativo a compravendite di terreni simili a quello della particella servente dal quale si deduce che il prezzo di mercato unitario rilevato va dai 20,00 ai 25,00 €/mq per fondi aventi accesso diretto dalla strada e pertanto il prezzo di mercato unitario medio è di €/mq 22,50.

Il fondo pignorato, avendo forma regolare, essendo recintato e dotato di impianti di irrigazione e sebbene momentaneamente incolto rappresenta un “bene appetibile”.

Dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ricavano i seguenti coefficienti correttivi:

Fertilità Buona (livello medio di fertilità della zona): 0,95
Giacitura Pianeggiante (livello di pendenza inferiore al 2%): 1,00
Accesso Buono: 0,95
Forma Regolare: 1,00
Ubicazione Buona: 0,95
Stato Ottimo: 1,10

Il coefficiente correttivo risulta essere: 0.94

In definitiva, il valore unitario a metro quadro sarà:

$$V_x = \text{€/mq } 22,50 \times 0,94 = \text{€/mq } 21,15$$

Utilizzando il “*Metodo della ricerca del Valore Normale*” si farà riferimento alla tabella, su riportata, relativa alle quotazioni unitarie della Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Campania, che con Decreto Dirigenziale n. 66 del 10/03/2021 stabilisce i valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2021.

Essendo, la particella 127, ubicata in zona pianeggiante ed avendo come destinazione catastale la categoria “frutteto” (assimilabile alla categoria Nocelleto) dalla precedente tabella si desume:

Valore di un ettaro di terreno € 75.650,00 da cui

$$\text{Valore normale unitario} = \text{€/mq } 7,57$$

Sulla base delle oggettive considerazioni svolte e delle valutazioni rigorosamente eseguite, mediando i due valori unitari precedentemente ottenuti si ricava, per la particella 127, il Valore di mercato unitario:

$$V_{mu} = (V_x + V_{nu})/2 = (\text{€/mq } 21,15 + \text{€/mq } 7,57)/2 = \text{€/mq } 14,36$$

Quindi, il valore V indicato nella formula da utilizzare per il calcolo dell'indennità di passaggio è:

$$V = \text{mq } 170,00 \text{ (sup. non utilizzabile del fondo servente)} \times \text{€/mq } 14,36 \text{ (} V_{mu} \text{)} = \text{€ } 2.441,20$$

2. Il valore **F_p = 0** in quanto non esistono frutti pendenti.
3. Il valore **V_s = 0** in quanto non sono presenti piante sul fondo.
4. Il valore **Imp/r = 0** in quanto, al momento, sul fondo non vi è produzione.
5. Per quanto riguarda il valore D (danni arrecati al fondo servente) è bene considerare che, essendo l'area adibita a servitù di passaggio ubicata, in senso longitudinale, al centro del fondo, la gestione dello stesso diventa più complicata causando il deprezzamento dell'area che si stima nella misura del 20%.

Pertanto, il deprezzamento al mq **Dep/mq** è pari al **20% del Vmu €/mq 14,36 = €/mq 2,87**

Quindi, il valore D indicato nella formula da utilizzare per il calcolo dell'indennità di passaggio è

$$D = \text{mq } 1.141,00 \text{ (sup. utilizzabile del fondo servente)} \times \text{€/mq } 2,87 \text{ (Dep/mq)} = 3274,67$$

Applicando la formula:

Ind = V + Fp + Vs + Imp/r + D si ottiene:

$$\text{Ind} = \text{€ } 2.441,20 + 0 + 0 + 0 + \text{€ } 3.274,67 = \text{€ } 5.715,87$$

Per quanto riguarda i costi da indicare per la realizzazione del piccolo ponte in ferro, non potendo redigere, in ambito di CTU, un computo metrico dettagliato che presupporrebbe un'indagine geologica ed una progettazione strutturale esecutiva, il sottoscritto, avvalendosi delle esperienze maturate nel settore, indica in circa € 500,00 al mq il costo di costruzione della struttura.

Considerando la larghezza del ponte di 2,50 ml e la lunghezza di 6,00 ml si ha una superficie di mq. 15,00.

Il costo complessivo per la realizzazione del ponte è di mq 15,00 X €/mq 500,00 = € 7.500,00.

Costi per sanare le difformità e per gli adeguamenti funzionali:

- Deposito di CILA per lo smontaggio del ponte esistente - Diritti di segreteria/istruttoria	€	53,56
- Opere necessarie per lo smontaggio del ponte esistente (a corpo)	€	500,00
- Deposito di SCIA CONDIZIONATA in alternativa al P.d.C. - Diritti di segreteria/istruttoria	€	267,80
- Deposito per la Richiesta di Autorizzazione Idraulica	€	250,00
- Deposito di SCIA - Competenze tecniche.....	€	700,00
- Deposito di autorizzazione sismica - Oneri Genio Civile (cifra forfettaria)	€	1.000,00
- Deposito di autorizzazione sismica - Competenze tecniche	€	2.000,00
- Opere necessarie per la realizzazione del nuovo ponte (come da stima sommaria).....	€	7.500,00
- Docfa per inserimento in mappa – Competenze tecniche	€	500,00
- IVA relativa alle opere edili (10%).....	€	800,00
- IVA relativa alle competenze tecniche (22%)	€	704,00
- <u>Indennità di servitù di passaggio.....</u>	€	<u>5.715,87</u>

TOTALE COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE e L'ADEGUAMENTO FUNZIONALE € 19.991,23

Tutti i costi, ivi compresi gli oneri per la cancellazione delle formalità, vengono di seguito riportati, sinteticamente, nella tabella "Deprezamenti"

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	642,50	€
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	12271,36	€
Oneri per variazioni catastali	500,00	€
IVA	1504,00	€
Indennità di servitù di passaggio	5715,87	€
Totale deprezzamenti	20633,73	€

Dalla differenza tra Vm (valore di mercato più probabile) del fondo ed il totale dei costi suddetti si ha:

Vm € 60.259,36 - Costi € 20.633,73 = € 39.625,63

Valore finale di stima: € 39.625,63

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castellammare di Stabia, li 17/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Senatore Ciro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Verbale degli accessi
- ✓ Allegato 2 - Inquadramento territoriale Lotto 1
- ✓ Allegato 3 - Rilievo fotografico Lotto1
- ✓ Allegato 4 - Rilievo planimetrico dello Stato di Fatto Lotto 1
- ✓ Allegato 5 - Planimetria catastale f. 5, part. 113, sub 43 Lotto 1
- ✓ Allegato 6 - Planimetria Superfici Lorde Lotto 1
- ✓ Allegato 7 - Abaco delle Superfici Lotto 1
- ✓ Allegato 8 - Visura catastale storica f. 5, part. 113, sub 43 Lotto 1
- ✓ Allegato 9 - Estratto di mappa foglio f.5, part. 113, sub 43 Lotto 1
- ✓ Allegato 10 - Certificato di residenza storico **** Omissis **** presso il comune di San Marzano sul Sarno
- ✓ Allegato 11 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio **** Omissis ****
- ✓ Allegato 12 - Certificato di Stato Civile **** Omissis ****
- ✓ Allegato 13 - Certificato di residenza storico **** Omissis **** presso il comune di Siracusa
- ✓ Allegato 14 - Atto di Compravendita - Rep. 61669, Racc. 12214, del 16.12.1981 Notaio Gaspare Monaco
- ✓ Allegato 15 - Ispezione n. T358719 del 11.12.2022 - Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Allegato 16 - Ispezione n. T1 979187 del 15.12.2022 - Iscrizione del 09.06.2001 - Ipoteca volontaria
- ✓ Allegato 17 - Ispezione n. T1 979187 del 15.12.2022 - Iscrizione del 04.10.2007 - Ipoteca volontaria
- ✓ Allegato 18 - Ispezione n. T1 979187 del 15.12.2022 - Trascrizione del 24.08.2018 - Verbale di pignoramento
- ✓ Allegato 19 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Allegato 20 - Verbale accesso agli atti
- ✓ Allegato 21 - Concessione per esecuzione di lavori edili n° 30 del 18.07.1980 - Variante alla L.E. n° 150 del 1976 - Titolo Lotto 1
- ✓ Allegato 22 - Certificato di Abitabilità Lotto 1
- ✓ Allegato 23 - Tavola comparativa planimetrie Lotto 1
- ✓ Allegato 24 - Concessione per esecuzione di lavori edili n° 30 del 18.07.1980 - Variante alla L.E. n° 150 del 1976 - Stralcio grafici di progetto
- ✓ Allegato 25 - Liberatoria quote condominiali Barretta Giuseppe
- ✓ Allegato 26 - Inquadramento territoriale Lotto 2
- ✓ Allegato 27 - Rilievo fotografico Lotto 2
- ✓ Allegato 28 - Rilievo planimetrico dello Stato di Fatto Lotto 2
- ✓ Allegato 29 - Planimetria catastale f. 3, part. 841, sub 2 Lotto 2
- ✓ Allegato 30 - Sanatoria di opere edilizie abusive n° 8 del 15.10.1992 - Grafici di progetto Lotto 2
- ✓ Allegato 31 - Planimetria Superfici lorde Lotto 2
- ✓ Allegato 32 - abaco delle superfici Lotto 2
- ✓ Allegato 33 - Visura catastale storica f. 3, part. 841, sub 2 Lotto 2
- ✓ Allegato 34 - Sovrapposizione del rilievo alla mappa catastale - f.3, part. 841, sub 2 Lotto 2
- ✓ Allegato 35 - Certificato di residenza storico Giaquinto Bianca
- ✓ Allegato 36 - Certificato di morte **** Omissis ****
- ✓ Allegato 37 - Ispezione n. T368294 del 11.12.2022 - Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Allegato 38 - Atto di Compravendita del terreno Rep. 342 del 05.10.1980 - part. 841 ed 842

- ✓ Allegato 39 - Nota di trascrizione Atto di Compravendita del terreno Rep. 342 del 05.10.1980 - part. 841 ed 842
- ✓ Allegato 40 - Atto di Donazione Rep. 60148 Racc. 8454 del 13.11.1997 Notaio Francesco Fimiani
- ✓ Allegato 41 - Ispezione n. T1 368294 del 11.12.2022 - Trascrizione del 22.11.1997 - Accettazione della donazione
- ✓ Allegato 42 - Ispezione n. T1 163269 del 17.12.2022 - Iscrizione del 11.06.2001 - Ipoteca giudiziale
- ✓ Allegato 43 - Sanatoria di opere edilizie abusive n° 8 del 15.10.1992 - Titolo Lotto 2
- ✓ Allegato 44 - Tavola comparativa planimetrie Lotto 2
- ✓ Allegato 45 - Sanatoria di opere edilizie abusive n° 8 del 15.10.1992 - Perizia giurata
- ✓ Allegato 46 - Progetto delle opere necessarie per il ripristino dei luoghi Lotto 2
- ✓ Allegato 47 - Computo metrico delle opere necessarie per il ripristino dei luoghi Lotto 2
- ✓ Allegato 48 - Inquadramento territoriale Lotto 3
- ✓ Allegato 49 - Vista aerea Lotto 3
- ✓ Allegato 50 - Rilievo fotografico Lotto 3
- ✓ Allegato 51 - Visura catastale storica f. 3, part. 165 Lotto 3
- ✓ Allegato 52 - Estratto di mappa f.3, part. 165 Lotto 3
- ✓ Allegato 53 - Situazione di famiglia anagrafica integrale
- ✓ Allegato 54 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio Grimaldi-Giaquinto
- ✓ Allegato 55 - Certificato di residenza storico Grimaldi Alfonso
- ✓ Allegato 56 - Atto di separazione dei beni Grimaldi-Giaquinto
- ✓ Allegato 57 - Certificato di matrimonio sig. **** Omissis ****
- ✓ Allegato 58 - Certificato di Stato Civile sig. **** Omissis ****
- ✓ Allegato 59 - Ispezione n. T377517 del 11.12.2022 - Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Allegato 60 - Atto di Compravendita - Rep. 164297, Racc. n. 18684445 del 03.12.1987 Notaio Adolfo Trotta Lotto 3
- ✓ Allegato 61 - Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita - Reg. generale. n. 34717 Reg. particolare. n. 27553 Lotto 3
- ✓ Allegato 62 - Atto di Donazione - Rep. 65641, Racc. 25599, del 25.09.2010 Notaio Tommaso D'amaro Lotto 3
- ✓ Allegato 63 - Ispezione n. T1 377517 del 11.12.2022 - Trascrizione del 29.09.2010 - Accettazione della donazione
- ✓ Allegato 64 - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n° 13 del 02.12.1989 Lotto 3
- ✓ Allegato 65 - Planimetria del Bene Esecutato Lotto 1
- ✓ Allegato 66 - Valutazione OMI - Prima Traversa Antonio Gramsci Lotto 1
- ✓ Allegato 67 - Planimetria del Bene Esecutato Lotto 2
- ✓ Allegato 68 - Valutazione OMI - Locale in via Berlinguer Lotto 2
- ✓ Allegato 69 - Stralcio Valori Fondiari Medi anno 2021 della Regione Campania Lotto 3
- ✓ Allegato 70 - Individuazione della servitù di passaggio da costituire Lotto 3
- ✓ Allegato 71 - Perizia versione per la privacy

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato commerciale ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer, edificio Unico

la cui planimetria costituisce (All. 67). Locale commerciale con adiacente piccolo accessorio e con area esterna pertinenziale ubicato in via Enrico Berlinguer già via Acciara, in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno che, come si evince dall'inquadrimento territoriale (All. 26), non è molto distante dal centro cittadino. La sua posizione, le sue dimensioni e la possibilità di parcheggio lo rendono un bene appetibile. L'area esterna è delimitata verso via Berlinguer da una recinzione costituita da un muretto e dalla sovrastante pannellatura in ferro. Un cancello scorrevole assicura l'accesso alla proprietà. Il locale ha forma rettangolare, ha aperture ed ingressi su tre lati mentre il terzo lato è cieco essendo confinante con struttura di altrui proprietà. All'interno, il locale si presenta come un openspace tranne che per il blocco bagni posto nell'angolo Sud-Ovest. Il rilievo fotografico

Lotto 2 costituisce Allegato 27.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ■ Part. ■, Sub. ■ Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 19), ricade, nel vigente P.U.C. del comune di San Marzano sul Sarno (SA), in zona definita "Urbanizzato Recente Residenziale (U1)" equiparato a zona omogenea B ex art. 2 D.M. 1444/68"; inoltre ricade per l'intera consistenza sia all'interno della fascia di rispetto del Vincolo Paesaggistico (150 metri da fiumi, torrenti, ecc.) ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 146, sia all'interno del Vincolo Idrogeologico con pericolosità Bassa (P1), vulnerabilità Massima (V4) e Rischio Atteso (R2).

Prezzo base d'asta: € 269.576,48

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer

Il lotto di terreno è ubicato in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno che, come si evince dall'inquadramento territoriale (All. 48), non è molto distante dal centro cittadino. Esso ha forma rettangolare, allungata in direzione Nord-Sud e costituisce un fondo intercluso in quanto messo in comunicazione con la viabilità pubblica attraverso un altro fondo, posto a nord dell'immobile esecutato. Attualmente i due fondi fanno parte della stessa proprietà. Il terreno pignorato è ben delimitato in quanto una recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica lo separa ad Est e ad Ovest dai lotti limitrofi mentre a Sud confina con l'alveo comunale cittadino. Tra i due terreni, quello pignorato e quello attraverso il quale avviene il collegamento con la viabilità cittadina, vi è un confine fisico costituito da un canale interpoderale che viene superato a mezzo di un ponticello in ferro largo circa 2,50 ml ubicato nella mezzeria del tratto confinante; la rete metallica posta sui confini Est ed Ovest gira anche sul lato Nord, lungo l'argine del canale interpoderale, ed un cancello in ferro, posto in corrispondenza del ponticello, assicura la chiusura del fondo. Quanto suddetto è facilmente riscontrabile nella vista aerea (All. 49) di seguito riportata. La conformazione del terreno è pianeggiante e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione, di fatti, attualmente esso è interamente coltivato. Il terreno è dotato di impianto di irrigazione. Il rilievo fotografico Lotto 3 costituisce

Allegato

50.

Identificato al catasto Terreni - ■■■■■, Part. ■■■■■ Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 19), ricade, nel vigente P.U.C. del comune di San Marzano sul Sarno (SA), in zona definita "Aree Agricole Produttive (AAP)" equiparato a zona omogenea E ex art. 2 D.M. 1444/68" per la maggior consistenza e per la residua consistenza, in zona definita "Connessioni Fluviali (CF) equiparato a zona omogenea E ex art. 2 D.M. 1444/68" come evidenziato all'art. 45 comma 2 (Sistema Naturale di cui fa parte la zona CF) delle NTA vigenti; inoltre ricade per l'intera consistenza, all'interno della fascia di rispetto del Vincolo Paesaggistico (150 metri da fiumi, torrenti, ecc.) ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 146, all'interno del vincolo ai sensi del R.D. n. 523/1904 (fascia di rispetto di 10 m dai corsi d'acqua) e all'interno del Vincolo Idrogeologico con pericolosità Media (P2). vulnerabilità Media (V2), per la maggiore consistenza in Rischio Atteso (R1) e per la residua consistenza in Rischio Atteso (R2).

Prezzo base d'asta: € 39.625,63

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.914,23

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marzano sul Sarno (SA) - via Prima traversa Antonio Gramsci, 1, scala E, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - F [REDACTED] [REDACTED] Categoria A2	Superficie	118,43 mq
Stato conservativo:	Il parco in cui è inserito il fabbricato che ospita l'immobile staggito, si presenta in mediocri condizioni in quanto le aiuole non sono curate, l'asfalto relativo alla viabilità interna non risulta compatto ed omogeneo, i cordoli dei marciapiedi ed i marciapiedi stessi presentano disconnessioni attraverso le quali, spesso, fuoriescono erbacce spontanee; il fabbricato si presenta in mediocri condizioni, esso necessita di lavori di manutenzione straordinaria alle facciate e ai frontalini; l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione dovuto a vetustà.		
Descrizione:	la cui planimetria costituisce (All. 65). Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato adibito prevalentemente a civile abitazione di tre piani fuori terra oltre l'ammezzato, l'ultimo piano è mansardato. Tale fabbricato, dalla conformazione a pettine, costituisce un blocco edilizio dotato di sei scale di cui tre hanno accesso da via Gramsci e tre hanno accesso dal parco condominiale che circonda il fabbricato sui lati Nord, Sud ed Est; sul lato ad Ovest, quello prospiciente via Gramsci, si susseguono, intervallati dalle tre scale suddette, alcuni negozi. Esso è ubicato in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno che, come si evince dall'inquadramento territoriale (All. 2), seppur non presentando servizi ed infrastrutture nelle immediate vicinanze, non dista molto dal centro cittadino ove è possibile trovare tutte le principali opere di urbanizzazione secondaria quali scuole, banche, chiese, uffici comunali e postali, ecc. L'accesso al Parco avviene dal civ. 1 della Prima Traversa Antonio Gramsci attraverso un ampio cancello scorrevole; all'interno del parco si riscontrano aiuole che delimitano la viabilità condominiale. All'androne della scala E, quella che serve l'immobile esecutato, si accede attraverso un portone in alluminio e vetro, la porta, a sinistra per chi entra nell'androne, è quella che garantisce l'accesso all'appartamento. L'appartamento ha una conformazione pressoché quadrata; la porta d'ingresso immette in un corridoio dal quale si accede ai vari ambienti; procedendo, sulla sinistra si susseguono due camere, sulla destra la cucina e due bagni, di fronte, in fondo al corridoio, si accede ad un'altra camera. Da tutti gli ambienti, tranne che dai due bagni, si accede ad ampie balconate; il bagno padronale è dotato di due finestre mentre il doppio servizio è dotato di finestra in alluminio e vetro opaco, apribile solo nella parte superiore con apertura a vasistas, che la collega al bagno padronale. Il rilievo fotografico Lotto 1 costituisce Allegato 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 269.576,48

Bene N° 2 - Fabbicato commerciale			
Ubicazione:	San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer, edificio Unico		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbicato commerciale Identificato al catasto Fabbicati - [REDACTED] [REDACTED], Categoria C1	Superficie	455,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un mediocre stato conservativo. E' evidente che l'attuale utilizzo, come deposito di vario materiale, ha determinato una certa trascuratezza nella manutenzione ordinaria del bene.		
Descrizione:	la cui planimetria costituisce (All. 67). Locale commerciale con adiacente piccolo accessorio e con area esterna pertinenziale ubicato in via Enrico Berlinguer già via Acciara, in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno che, come si evince dall'inquadramento territoriale (All. 26), non è molto distante dal centro cittadino. La sua posizione, le sue dimensioni e la possibilità di parcheggio lo rendono un bene appetibile. L'area esterna è delimitata verso via Berlinguer da una recinzione costituita da un muretto e dalla sovrastante pannellatura in ferro. Un cancello scorrevole assicura l'accesso alla proprietà. Il locale ha forma rettangolare, ha aperture ed ingressi su tre lati mentre il terzo lato è cieco essendo confinante con struttura di altrui proprietà. All'interno, il locale si presenta come un openspace tranne che per il blocco bagni posto nell'angolo Sud-Ovest. Il rilievo fotografico Lotto 2 costituisce Allegato 27.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla debitrice che lo utilizza, al momento, come deposito di materiale vario.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.625,63

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	San Marzano sul Sarno (SA) - via Enrico Berlinguer		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - F [REDACTED] Qualità Seminativo irriguo	Superficie	4354,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è ben tenuto, in ordine e regolarmente coltivato.		
Descrizione:	<p>Il lotto di terreno è ubicato in una zona semiperiferica del comune di San Marzano sul Sarno che, come si evince dall'inquadramento territoriale (All. 48), non è molto distante dal centro cittadino. Esso ha forma rettangolare, allungata in direzione Nord-Sud e costituisce un fondo intercluso in quanto messo in comunicazione con la viabilità pubblica attraverso un altro fondo, posto a nord dell'immobile esecutato. Attualmente i due fondi fanno parte della stessa proprietà. Il terreno pignorato è ben delimitato in quanto una recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica lo separa ad Est e ad Ovest dai lotti limitrofi mentre a Sud confina con l'alveo comunale cittadino. Tra i due terreni, quello pignorato e quello attraverso il quale avviene il collegamento con la viabilità cittadina, vi è un confine fisico costituito da un canale interpoderale che viene superato a mezzo di un ponticello in ferro largo circa 2,50 ml ubicato nella mezzeria del tratto confinante; la rete metallica posta sui confini Est ed Ovest gira anche sul lato Nord, lungo l'argine del canale interpoderale, ed un cancello in ferro, posto in corrispondenza del ponticello, assicura la chiusura del fondo. Quanto suddetto è facilmente riscontrabile nella vista aerea (All. 49) di seguito riportata. La conformazione del terreno è pianeggiante e non presenta condizioni tali da inficiarne la coltivazione, di fatti, attualmente esso è interamente coltivato. Il terreno è dotato di impianto di irrigazione. Il rilievo fotografico Lotto 3 costituisce Allegato 50.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente, il terreno è completamente coltivato dalla proprietà.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARZANO SUL SARNO (SA) - VIA PRIMA TRAVERSA ANTONIO GRAMSCI, 1, SCALA E, INTERNO 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 09/06/2001
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: dr. Luigi D'Aquino
Data: 08/06/2001
N° repertorio: 4899
Note: IPOTECA NON RINNOVATA
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 04/10/2007
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Spese: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Tommaso D'Amato
Data: 01/10/2007
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- **PIGNORAMETO IMMOBILIARE**
Trascritto a Salerno il 24/08/2018
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Salerno il 09/06/2001

Reg. gen. 15380 - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 800.000,00

Rogante: dr. Luigi D'Aquino

Data: 08/06/2001

N° repertorio: [REDACTED]

Note: IPOTECA NON RINNOVATA

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Salerno il 11/06/2001

Reg. gen. 15440 - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

Importo: € 43.898,84

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.350,54

Spese: € 3.630,77

Interessi: € 1.917,53

N° repertorio: [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Salerno il 04/10/2007

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 800.000,00

Spese: € 600.000,00

Percentuale interessi: 5,95 %

Rogante: Tommaso D'Amato

Data: 01/10/2007

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

- **PIGNORAMETO IMMOBILIARE**

Trascritto a Salerno il 24/08/2018

Reg. gen. 34200 - Reg. part. [REDACTED]

[REDACTED]

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 11/06/2001
Reg. gen. [REDACTED]0 - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 43.898,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.350,54
Spese: € 3.630,77
Interessi: € 1.917,53
N° repertorio: [REDACTED]
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 04/10/2007
Reg. gen. [REDACTED]9 - Reg. part. 1 [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Spese: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Tommaso D'Amato
Data: 01/10/2007
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]
- **PIGNORAMETO IMMOBILIARE**
Trascritto a Salerno il 24/08/2018
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura