

Tribunale di Nocera Inferiore (Sa)
- Ufficio Esecuzioni immobiliari -

G.E. Dott.ssa Maria Troisi

Relazione di stima immobiliare RGE n° 146-2022

Creditore procedente: OMISSIS

Debitore: OMISSIS

Descrizione – Identificazione catastale

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

1. Fabbricato in Mercato S.S. alla via Ciorani snc identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 5 part. 840 sub 1 cat. D/1
2. Fabbricato in Mercato S.S. alla via Ciorani snc identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 5 part.841 sub 1 cat.D/1
3. Fabbricato in Mercato S.S. alla via Ciorani snc identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 5 part.686 sub 2 cat.C/2 sub 5- sub 6 cat. D/8
4. Nuda proprietà fabbricato in Mercato S.S. alla via Demanio n. 16 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 9 part.246 sub 14 cat.A/2

Proprietario-Debitore

- **OMISSIS proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Custode giudiziario nominato: Avv. Claudia Izzo
Udienza di fissazione vendita: 18 febbraio 2025



Valore del bene a base d'asta

| | |
|---------|--------------|
| Lotto 1 | € 209.560,00 |
| Lotto 2 | € 169.910,00 |
| Lotto 3 | € 66.864,00 |

PREMESSA

In data 27 settembre 2024 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino con studio professionale in Cava dei Tirreni (SA) al Corso Principe Amedeo,91, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.1888, veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Maria Troisi del Tribunale di Nocera Inferiore - Salerno, esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.146/2022 OMISSIS contro OMISSIS

Di seguito, in forma sintetica la sottoscritta CTU riporta i quesiti postale dal G.E., per l'espletamento dell'incarico conferito.

Controllo Preliminare: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c*

- *In particolare l'esperto deve precisare, in primo luogo se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II**, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **il certificato di stato civile dell'esecutato***
- *l'esperto deve acquisire **il certificato di matrimonio nonchè l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso***

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- *l'esperto deve precisare quali sono **i diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto ecc), ed **i beni oggetto del pignoramento***
- *in ordine al primo profilo l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore*
- *in ordine al secondo profilo l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento*
- *nell'ipotesi di **difformità formali** dei dati di identificazione catastale l'esperto dovrà precisare la **difformità riscontrata***

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- *l'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze*
- *con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (posti auto, giardino, ecc)*
- *l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare in caso di assenza, i costi per l'acquisizione dello stesso.*
- *nella descrizione dello stato dei luoghi l'esperto deve, sempre, inserire già nel corpo della relazione, un **numero sufficiente di fotografie**.*

3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- *l'esperto deve procedere all' **identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.*
- *deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente*
- *deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando la p.lla dl terreno sul quale il fabbricato sia stato edificato.*
- *deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali*
- *deve indicare le **variazioni** e precisare le eventuali **difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale*

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

- *l'esperto deve fornire le informazioni come da prospetto in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.*

5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

- *l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento*
- *l'esperto deve, sempre, acquisire in via integrale l'**atto di acquisto del bene in favore dell'esecutato***
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli **atti di acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità*
- *qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti***

6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- *l'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** tenendo conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7,8 e 9)*
- *indicherà altresì l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo*
- *nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto*
- *in caso di **opere abusive** l'esperto verificherà, anzitutto, la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001**, l'eventuale avvenuta **presentazione di istanze di condono**, in terzo luogo se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o art. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 2001***
- *ove l'abuso non sia in **alcun modo sanabile**, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso*
- *l'esperto deve verificar l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di **destinazione urbanistica***

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

- *l'esperto deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi***

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- *l'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, in particolare la pendenza di **altre procedure esecutive** relativi ai medesimi beni pignorati, la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati*
- *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge della casa coniugale*
- *copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici***
- *verificare l'esistenza di **regolamento condominiale***
- *acquisire copia di eventuali **atti impositivi di servitù***
- *nell'ipotesi in cui sui beni risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** l'esperto acquisirà la relativa documentazione informandone tempestivamente il G.E.*

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

- *l'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati*
- *laddove, in ultima ipotesi, dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata dalla relativa documentazione*

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

- *l'esperto deve fornire ogni informazione concernente l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali scadute, eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato*

12) Procedere alla valutazione dei beni

- *l'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015*
- *l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.*
- *nell'ipotesi in cui i beni siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. cpc*
- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il **valore del suolo** e dei costi di demolizione delle opere abusive*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione l'esperto determinerà il **valore d'uso del bene***

13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

- *nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa** l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, precisando se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura*

14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

- *l'esperto deve acquisire il certificato di residenza storico, sempre il certificato di stato civile, il certificato di matrimonio per estratto*

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Il giorno d'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti dal custode Avv. Claudia Izzo a mezzo e-mail e raccomandata a/r.



Controllo Preliminare: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567*

c.p.c

Nella documentazione acquisita dagli uffici della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore è presente

- Certificato Ipotecario speciale Prot. SA136529 del 14.12.2022 (allegato n. 1)
- Atto di Pignoramento per Avv. Alessandra Cecilia del 23.09.2022
- Intervento Agenzia di Riscossione per la Provincia di Salerno del 24.03.2023
- Non è presente mappa catastale nè planimetria che sono stati reperiti dal CTU.
- Sono presenti le visure catastali, non è presente l'estratto di matrimonio reperito dal CTU.

Da relazione ipocatastale al signor OMISSIS gli immobili sono pervenuti in parte in virtù di atto di donazione del 08.07.1998 REP.29919/9413 dal padre OMISSIS; ed in parte con accettazione espressa di eredità e pubblicazione testamento del 11.04.2016 Reg.Gen.14181/11148 n.75;

La documentazione ipocatastale depositata non risulta completa alcuni atti indicati nelle note di trascrizione risulterebbero non meccanizzati

- atti di donazione a Rogito Notaio Tafuri del 17.07.1998 REP.29919/9413 e REP 29936/9422 effettuata da OMISSIS in favore di OMISSIS
- per la consistenza immobiliare di Via Demanio scrittura privata del 10.06.1966 registrata a Salerno il 13.3.1984 al n.1668 depositata agli atti del Notaio Monaco Gaspare con verbale dle

10.05.1984 registrato a Salerno il 14.05.1984 al n.6099e trascritto a Salerno il 09.06.1984 ai numeri 15162/12842.

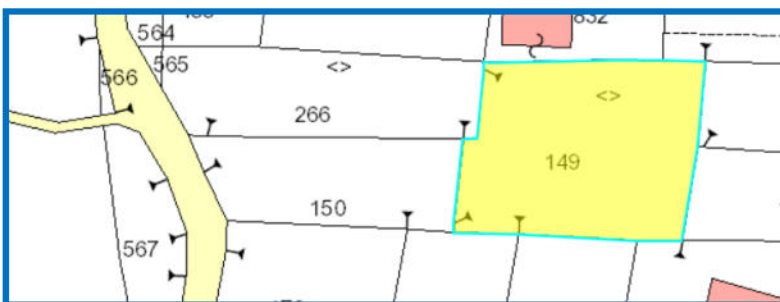
La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le formalità di cui dà nota rispondendo al quesito n. 8

Risposte ai quesiti

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento



L'identificazione degli immobili è risultata complessa essendo le visure confuse e le planimetrie catastali assenti. Pertanto la sottoscritta CTU partendo dall'identificazione dei terreni originali, su cui sono stati realizzati i capannoni industriali, e sugli accessi effettuati in loco rappresenta quanto segue



Le particelle catasto terreni interessate sono foglio 5 part. 149-150-266 su queste particelle sono state rilasciate le seguenti concessioni per la realizzazione dei beni sottoposti ad Esecuzione:

- Concessione edilizia n.2/D del 30.01.1997
- Concessione edilizia n. 7/D del 18.02.1998 in Variante alla C.E. n.2/D per costruzione impianto agricolo sull'area fg. 5 part.149-150
- Proroga dei termini di ultimazione Prot. n. 29040 del 14.12.1999

- Concessione edilizia n.2/D del 06.02.2002 completamento fabbricato adibito ad impianto per la trasformazione di prodotti agricoli nonché al ricovero di macchine ed attrezzature
- Concessione edilizia n. 11/D del 25.09.2002 in Variante alla C.E. n. 2/D del 06.02.2002 sull'area identificata nel catasto comunale al fg.5 part. lle 149-150-266 ([allegato n.5](#))

Con il passaggio dal Catasto terreno al Catasto urbano le suddette particelle sono diventate area urbana interessata da immobile; da visura SA0196571 alla data del 15.12.2011 nelle annotazioni riporta: particelle interessate da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL78/2010.

Alla stessa data sono state censite le particelle al Catasto Fabbricati Foglio 5 part. 840 sub 1 ed 841 sub 1. Queste particelle non hanno alcuna consistenza, non sono censite planimetricamente ma solo come sub, riportano variazioni toponomastiche d'Ufficio, Codifica di piano incoerente, e non risultano né all'Ufficio del Territorio, né sul GeoPortale della Provincia di Salerno, sono pertanto, particelle associate solamente come sub ai beni sottoposti a Procedura ed andavano soppresse.

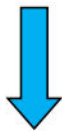
Le particelle che invece rappresentano sia come sub che come consistenza e planimetrie i beni sottoposti a Procedura sono:

- **Fg.5 p.lla 686 sub 2 sub 5 sub6**

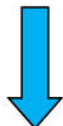
Gli immobili presenti sull'area, e per essi le loro planimetrie corrispondono alle planimetrie presenti nell'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Mercato S. Severino ([allegato n.5](#)) e alle planimetrie catastali degli immobili fg. 5 part.lla 686 sub 2-sub5 al piano sottostrada e fg 5 part.lla 686 sub 6 al piano terra ed al piano primo. Vi è poi l'ulteriore rappresentazione della part.lla 686 sub 1 corrispondente all'area urbana

Per maggiore chiarezza:

CATASTO TERRENI Particelle 149-150-266



CATASTO FABBRICATI Particella 686 sub 1 area urbana di pertinenza



CATASTO FABBRICATI Particella 686 sub 2-sub 5-sub 6 capannoni

- **OMISSIS proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni
 - **Fabbricato D/1 opificio sito in Via Ciorani nel comune di Mercato San Severino fg.5, p.lla 840 sub.1; **particella senza consistenza****
 - **Fabbricato D/1 opificio sito in Via Ciorani nel comune di Mercato San Severino fg.5, p.lla 841 sub.1; **particella senza consistenza****
 - Fabbricato C/2 sito in Via Ciorani nel comune di Mercato San Severino fg.5, p.lla 686 sub.2;
 - Fabbricato D/8 opificio sito in Via Ciorani nel comune di Mercato San Severino fg.5, p.lla 686 sub.5;
 - Fabbricato D/8 opificio sito in Via Ciorani nel comune di Mercato San Severino fg.5, p.lla 686 sub.6;
- **OMISSIS nuda proprietà** –
 - appartamento sito in Via Demanio frazione Torello n.16 piano terra del comune di Mercato San Severino fg.9, p.lla 246 sub.14 cat A/2 classe 4

La consistenza immobiliare sita in Mercato San Severino alla via Demanio 16 è un appartamento al piano terra in fabbricato ante 1967, dall'androne provenendo dalla detta via Demanio l'immobile si sviluppa a destra di esso con tre vani, cucina ed accessori con annessa piccola corte antistante la cucina. Altri due vani, con due distinti accessi si sviluppano a sinistra per chi entra dall'androne. Per tale appartamento non è possibile verificare la continuità catastale storica, il fabbricato foglio 9 part.lla 246 è dato da un intreccio di sub esistenti e soppressi: piani fuori terra, cantine, scale, androne, giardini, cellaio, vano ad uso frantoio, parcheggi e corridoi quali beni non censibili ma comuni a tutti i sub. Attraverso lo studio di più atti di Donazione e Divisioni si può risalire alle prime notizie riguardante l'immobile foglio 9 part.lla 246, con una parziale ricostruzione dei sub: ([allegato n.4](#))

1. Scrittura privata del 10 giugno 1966, registrata a Salerno il 13.03.1984 al n.1668, depositata agli atti del notaio Monaco Gaspare, con verbale del 10.05.1984 trascritto ai nn. 15162/12842 il 9.06.1984 in cui il sig. OMISSIS 01.01.1941 era proprietario di porzione di fabbricato in via Demanio riportata al N.C.E.U. al foglio 9 part.lla 246 sub 3 piano terra
2. Atto di Divisione per notaio Renato Tafuri in data 24.05.1979 rep. 5984/1294 registrato a Salerno il 13.06.1979 ai nn. 13131/11556 in cui OMISSIS 04.03.1928 era proprietaria di altra porzione di fabbricato in via Demanio riportata al N.C.E.U. al foglio 9 part.lla 246 sub 2 piano terra

3. Testamento pubblico per notaio Rosa Troiano in data 17.05.1995 rep. 190 degli Atti di ultima volontà con erbale in data 13.09.1995 rep. 36576/7958 la sig.ra OMISSIS nomina erede universale il fratello OMISSIS per effetto di ciò il sig.OMISSIS è proprietario esclusivo, tra altro del compendio immobiliare foglio 9 part. lla 246 sub 2, sub 3 e sub 4 (piano secondo realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi, così come precisato nell'atto di Divisione di cui al n.2)
4. Atto di Donazione R.G. 52372, R.P. 39542 presentazione n. 158 del 27.12.2012 in cui i coniugi OMISSIS e OMISSIS donano alla figlia OMISSIS appartamento in via Demanio 16 piano secondo riportato al N.C.E.U. al foglio 9 part.la 246 sub 10 (ex sub 4)
5. Lascito Immobiliare disposto dal sig. OMISSIS a favore del coniuge OMISSIS (quanto all'usufrutto vitalizio) e al figlio OMISSIS (quanto alla nuda proprietà) appartamento al piano terra a destra per chi entra nell'androne su via Demanio composta da tre vani, cucina e accessori con piccola corte antistante la cucina e da altri due vani a sinistra per chi entra nell'androne riportato al N.C.E.U. al foglio 9 part.la 246 sub 8 (ex sub 2-3)

CATASTO FABBRICATI foglio 9 particella 246 sub 2-sub 3 piano terra



CATASTO FABBRICATI foglio 9 particella 246 sub 8 piano terra



CATASTO FABBRICATI foglio 9 particella 246 sub 14 (visura SA0196549 del

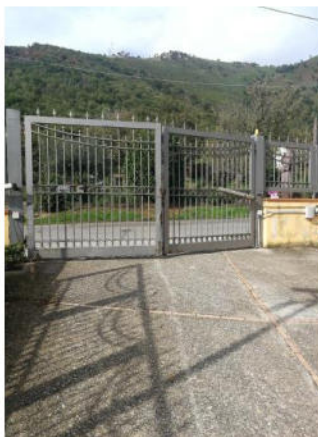
04.10.2024)

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

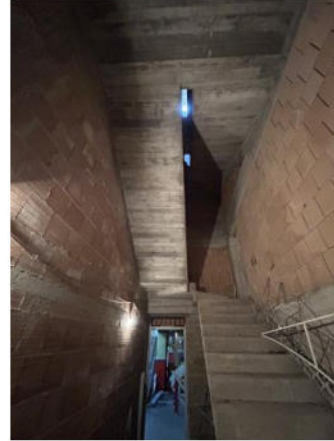
DESCRIZIONE LOTTO N.1 CAPANNONE PIANO SOTTOSTRADA: part. 686 sub 2- 5



Il capannone sotto strada è l'unico completato, è in modeste condizioni di conservazione e si presenta realizzato in pilatri, travi e tompagnatura classica in forati; l'interno, parzialmente rifinito, ha pavimento in battuto di cemento, due ingressi scorrevoli su binari, di cui uno chiuso da una costruzione non facente parte della Procedura, divisioni realizzate con forati per creare un piccolo laboratorio a sinistra dell'ingresso, un ufficio con bagno e una piccola scala che porta ad un secondo ufficio a destra dell'ingresso. Si accede tramite cancello non elettrico e da rampa asfaltata. L'immobile è adibito a deposito di luminarie. A differenza della planimetria catastale depositata vi sono appunto realizzazione di divisioni interne, è variata la posizione della scala che collega il piano interrato con il piano strada e l'ingresso al vano scala e al vano deposito sub 2



| Superficie | | | |
|--------------------|---------------|--|--|
| Capannone | mq 676 | | |
| | | | |
| Area totale | mq 676 | | |



L'immobile è allo stato grezzo, realizzato in pilastri, travi e compagnatura in forati, è chiuso lateralmente a destra e vi sono una serie di saracinesche e finestre a nastro, è parzialmente aperto sul lato sinistro

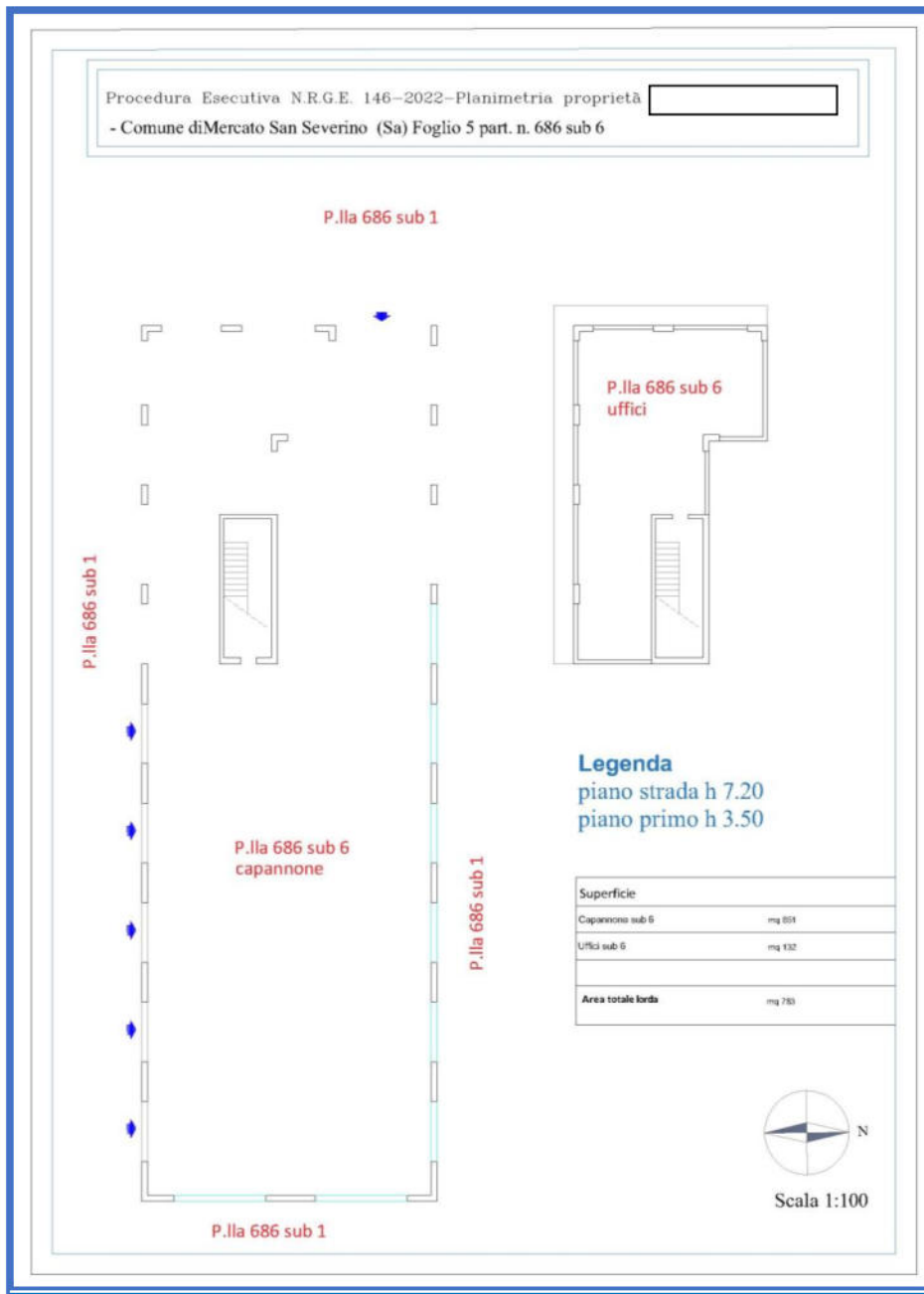


prospiciente la rampa che porta all'immobile sottostrada Il piano primo è chiuso da forati ed anche le finestre sono murate. Parte del lato sinistro e il fronte est del capannone è chiuso con compagnatura classica in forati e finestre a nastro



L'accesso all'immobile piano terra e primo piano è tramite un secondo cancello non elettrico e da un piazzale non asfaltato ma chiuso da muretti con inferriata. Pertanto gli immobili capannone piano sottostrada e pianoterra-primo piano sono distinti e separati con sub differenti, ingressi differenti.

Inquadramento planimetrico (allegato n.2)



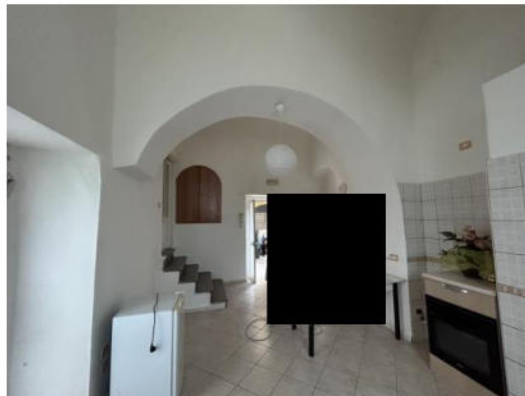
| Superficie | | | |
|--------------------|--|--|---------------|
| Capannone p. terra | | | mq 651 |
| Uffici piano primo | | | mq 132 |
| Area totale | | | mq 783 |

DESCRIZIONE LOTTO N. 3 APPARTAMENTO: part. 246 sub 14 piano terra

L'immobile è al piano terra all'interno di una corte di fabbricato ante 1967 realizzato con costruzione mista in pietra e tufo facente parte della frazione Torello di Mercato San Severino. L'immobile oggetto di Procedura è su via Demanio nella parte medioevale del borgo Torello, le cui prime notizie risalgono al 1042.



L'appartamento al piano terra a destra per chi entra nell'androne su via Demanio composto da tre vani, cucina e accessori con piccola corte antistante la cucina e da altri due vani a sinistra per chi entra nell'androne.



L'appartamento è in discreto stato di conservazione, manca l'acqua e l'energia elettrica, parte degli infissi sono in alluminio e parte in legno, vetro singolo con avvolgibili. La pavimentazione è in gres color bianco, in cucina il rivestimento è 20x20 beige e c'è la presenza di camino.



Inquadramento planimetrico (allegato n.2)



3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- [Catasto Fabbricati Comune di Mercato San Severino via Ciorani snc piano S1 foglio 5 particella 686 sub 2](#)

Mappali terreni correlati Codice Comune F138- foglio 5- part. 149

- **OMISSIS proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dalla visura storica n.SA0196545 il bene identificato con il foglio n.5 part.Illa 686 sub 2 cat. C/2 classe 6 Consistenza 87mq Superficie catastale 107 mq rendita € 76,38 risultano intestati:

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 149

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 07.04.2004

Variazione del 28.04.2003 Pratica n. SA0118573 in atti dal 07.04.2004 CLASSAMENTO
(n.2133.1/2003)

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 149

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 28.04.2003

Costituzione del 28.04.2003 Pratica n.217595 in atti dal 28.04.2003. COSTITUZIONE
(n.2133.1/2003)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 09.07.2015

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Costituzione del 28.04.2003 Pratica n.217595 in atti dal 28.04.2003. COSTITUZIONE
(n.2133.1/2003)

- [Catasto Fabbricati Comune di Mercato San Severino via Ciorani snc piano S1 foglio 5 particella 686 sub 5](#)

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 149

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dalla visura storica n.SA0196546 il bene identificato con il foglio n.5 part.Ila 686 sub 5 cat. D/8,
rendita € 3.460,00 risultano intestati:

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 149

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 07.03.2019

Variazione nel classamento del 07.03.2019 Pratica n. Sa0047014 in atti dal 07.03.2019
Variazione di Classamento (n.15980.1/2019)

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 149

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 11.04.2018

foglio n.5 part.Ila 686 sub 5 cat. C/2 classe 8 consistenza 501mq, sup. catast. 246mq, rendita €
595,11

Variazione del 10.04.2018 Pratica n.SA0081235 in atti dal 11.04.2018 DIV-VDE
(n.15382.1/2018)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 010.04.2018

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Variazione del 10.04.2018 Pratica n. SA0081235 in atti dal 11.04.2018 DIV-VDE (n.
15382.1/2018)

Situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dal 21.04.2004

Via Ciorani snc Piano S1-T foglio n.5 part.Ila 686 sub 3cat D/8 Rendita € 5.950,00

Variazione del 28.04.2003 Pratica SA0136557 in atti dal 21.04.2004 VAR. CLAS. PROPOSTO (n.2133.1/2003)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 07.07.2004

Via Ciorani snc Piano S1- T foglio n.5 part.lla 686 sub 3 cat D/8 rendita € 5.190,00

Variazione del 28.04.2003 Pratica SA0118573 in atti dal 07.04.2004 CLASSAMENTO (n.2133.1/2003)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 28.04.2003

Via Ciorani snc Piano S1- T foglio n.5 part.lla 686 sub 3 cat D/8 rendita € 5.190,00

Costituzione del 28.04.2003 Pratica n. 217595 in atti dal 28.04.2003 COSITUZIONE (n.2133.1/2003)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 28.04.2003

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Costituzione del 28.04.2003 Pratica n. 217595 in atti dal 28.04.2003 COSTITUZIONE (n. 2133.1/2003)

- [Catasto Fabbricati Comune di Mercato San Severino via Ciorani snc piano T-1 foglio 5 particella 686 sub 6](#)

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 149

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dalla visura storica n.SA0196547 il bene identificato con il foglio n.5 part.lla 686 sub 6 cat. D/8, rendita € 5.302,70 risultano intestati:

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 149

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 07.03.2019

Variazione nel classamento del 07.03.2019 Pratica n. Sa0047015 in atti dal 07.03.2019

Variazione di Classamento (n.15981.1/2019)

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 149

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 11.04.2018

foglio n.5 part.lla 686 sub 6 cat. D/8 rendita € 5.302,70

Variazione del 10.04.2018 Pratica n.SA0081235 in atti dal 11.04.2018 DIV-VDE (n.15382.1/2018)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 10.04.2018

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Variazione del 10.04.2018 Pratica n. SA0081235 in atti dal 11.04.2018 DIV-VDE (n. 15382.1/2018)

Situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dal 21.04.2004

Via Ciorani snc Piano S1-T foglio n.5 part.IIIa 686 sub 3cat D/8 Rendita € 5.950,00
Variazione del 28.04.2003 Pratica SA0136557 in atti dal 21.04.2004 VAR. CLAS. PROPOSTO
(n.2133.1/2003)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 07.07.2004

Via Ciorani snc Piano S1- T foglio n.5 part.IIIa 686 sub 3 cat D/8 rendita € 5.190,00
Variazione del 28.04.2003 Pratica SA0118573 in atti dal 07.04.2004 CLASSAMENTO
(n.2133.1/2003)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 28.04.2003

Via Ciorani snc Piano S1- T foglio n.5 part.IIIa 686 sub 3 cat D/8 rendita € 5.190,00
Costituzione del 28.04.2003 Pratica n. 217595 in atti dal 28.04.2003 COSTITUZIONE
(n.2133.1/2003)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 28.04.2003

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni
Costituzione del 28.04.2003 Pratica n. 217595 in atti dal 28.04.2003 COSTITUZIONE (n.
2133.1/2003)

- [Catasto Fabbricati Comune di Mercato San Severino via Ciorani snc piano T foglio 5 particella 840 sub 1 senza consistenza](#)

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 149

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dalla visura storica n.SA0196544 il bene identificato con il foglio n.5 part.IIIa 840 sub 1cat. D/1,
rendita € 2.400,00 risultano intestati:

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 149

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 27.04.2016

Variazione Toponomastica del 27.04.2016 Pratica n. SA0134306 in atti dal 27.04.2016
Variazione Toponomastica D'Ufficio (n.65782.1/2016)

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 149

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 11.11.2014

foglio n.5 part.IIIa 840 sub 1 cat. D/1 rendita € 2.400,00

Variazione del 11.11.2014 Pratica n.SA0338482 in atti dal 11.11.2014 G.A.F. CODIFICA
PIANO INCOERENTE (n.96533.1/2014)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 15.12.2011

foglio n.5 part.IIIa 840 sub 1 cat. D/1 rendita € 2.400,00

Costituzione del 15.12.2011 Pratica n.SA0764681 in atti dal 15.12.2011 COSTITUZIONE
(n.24044.1/2011)

SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI DAL 15.12.2011

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Costituzione del 15.12.2011 Pratica n.SA0764681 in atti dal 15.12.2011 COSTITUZIONE
(n.24044.1/2011)

- [Catasto Fabbricati Comune di Mercato San Severino via Ciorani snc piano T foglio 5 particella 841 sub 1 senza consistenza](#)

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 266

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dalla visura storica n.SA0196543 il bene identificato con il foglio n.5 part.Ila 841 sub 1cat. D/1, rendita € 3.000,00 risultano intestati:

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 266

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 27.04.2016

Variatione Toponomastica del 27.04.2016 Pratica n. SA0134308 in atti dal 27.04.2016
Variatione Toponomastica D'Ufficio (n.65784.1/2016)

Mappali correlati Codice Comune F138-foglio 5-Particella 266

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 11.11.2014

foglio n.5 part.Ila 841sub 1 cat. D/1 rendita € 3.000,00

Variatione del 11.11.2014 Pratica n.SA0338483 in atti dal 11.11.2014 G.A.F. CODIFICA
PIANO INCOERENTE (n.96534.1/2014)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 15.12.2011

foglio n.5 part.Ila 841 sub 1 cat. D/1 rendita € 3.000,00

Costituzione del 15.12.2011 Pratica n.SA0764685 in atti dal 15.12.2011 COSTITUZIONE
(n.24045.1/2011)

SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI DAL 15.12.2011

Omissis proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Costituzione del 15.12.2011 Pratica n.SA0764685 in atti dal 15.12.2011 COSTITUZIONE
(n.24045.1/2011)

- [Catasto Fabbricati Comune di Mercato San Severino via Demanio 16 piano T foglio 9 particella 246 sub 14](#)

- **Omissis** – nuda proprietà 1/1
- **Omissis** – usufrutto 1/1

Dalla visura storica n.SA0196549 il bene identificato con il foglio n.9 part.IIIa 246 sub 14 categ. A/2 classe 4 Consistenza 4,5 vani Superf. Catast. 132mq rendita 325,37€

Variatione nel Classamento del 09.06.2017 Pratica n. SA0119611 in atti dal 09.06.2017
Variatione di Classamento (n.19412.1/2017)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 09.06.2016

Foglio n.9 part.IIIa 246 sub 14 categ. A/2 classe 4 Consistenza 4,5 vani Superf. Catast. 132mq rendita 325,37€

Frazionamento e Fusione del 08.06.2016 Pratica n. SA0184622 in atti dal 09.06.2016
Frazionamento e Fusione (n.90575.1/2016)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 08.06.2016

- **Omissis** – nuda proprietà 1/1
- **Omissis** – usufrutto 1/1

Frazionamento e Fusione del 08.06.2016 Pratica n. SA0184622 in atti dal 09.06.2016
Frazionamento e Fusione (n.90575.1/2016)

[Visure storiche di immobili soppressi, originari del precedente](#)

Dalla visura storica n.SA0226968

il bene identificato con il foglio n.9 part.IIIa 246 sub 4: la soppressione ha generato foglio 9 particella 246 sub 8-11-12-13-14

Dalla visura storica n.SA0226970

il bene identificato con il foglio n.9 part.IIIa 246 sub 8: la soppressione ha generato foglio 9 particella 246 sub 4-11-12-13-14

Gli esami delle schede planimetriche catastali prodotte con le visure non sono congrue con il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo ([allegato n. 3](#))

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.1 CAPANNONE PIANO SOTTOSTRADA: part. 686 sub 2- 5

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il capannone sotto strada è l'unico completato, è in modeste condizioni di conservazione e si presenta realizzato in pilatri, travi e tompagnatura classica in forati; l'interno, parzialmente rifinito, ha pavimento in battuto di cemento, due ingressi scorrevoli su binari, di cui uno chiuso da una costruzione non facente parte della Procedura, divisioni realizzate con forati per creare un piccolo laboratorio a sinistra dell'ingresso, un ufficio con bagno e una piccola scala che porta ad un secondo

ufficio a destra dell'ingresso. Si accede tramite cancello non elettrico e da rampa asfaltata. L'immobile è adibito a deposito di luminarie. A differenza della planimetria catastale depositata vi sono appunto realizzazione di divisioni interne, è variata la posizione della scala che collega il piano interrato con il piano strada e l'ingresso al vano scala e al vano deposito sub 2

- PREZZO BASE € 209.560,00

LOTTO N.2 CAPANNONE PIANO STRADA (STRUTTURA ALLO STATO GREZZO):

part. 686 sub 6 piano terra- piano primo

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile è allo stato grezzo, realizzato in pilastri, travi e tompagnatura in forati, è chiuso lateralmente a destra da saracinesche, è parzialmente aperto sul lato sinistro prospiciente la rampa che porta all'immobile sottostrada. Il piano primo è chiuso da forati ed anche le finestre sono murate.

L'accesso all'immobile piano terra e primo piano è tramite un secondo cancello non elettrico e da un piazzale non asfaltato ma chiuso da muretti con inferriata. Pertanto gli immobili capannone sono distinti e separati con sub differenti, ingressi differenti.

- PREZZO BASE bene allo stato grezzo € 169.910,00

LOTTO N. 3 APPARTAMENTO: part. 246 sub 14 piano terra

- **Omissis nuda proprietà**

L'immobile è al piano terra all'interno di una corte di fabbricato ante 1967 realizzato con costruzione mista in pietra e tufo facente parte della frazione Torello di Mercato San Severino. L'immobile oggetto di Procedura è su via Demanio nella parte medioevale del borgo Torello, le cui prime notizie risalgono al 1042. L'appartamento al piano terra a destra per chi entra nell'androne su via Demanio composto da tre vani, cucina e accessori con piccola corte antistante la cucina e da altri due vani a sinistra per chi entra nell'androne. L'appartamento è in discreto stato di conservazione, manca l'acqua e l'energia elettrica, parte degli infissi sono in alluminio e parte in legno, vetro singolo con avvolgibili. La pavimentazione è in gres color bianco, in cucina il rivestimento è 20x20 beige e c'è la presenza di camino.

- PREZZO BASE nuda proprietà € 66.864,00

5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

1. Scrittura privata del 10 giugno 1966, registrata a Salerno il 13.03.1984 al n.1668, depositata agli atti del notaio Monaco Gaspare, con verbale del 10.05.1984 trascritto ai nn. 15162/12842 il 9.06.1984 in cui il sig. Omissis era proprietario di porzione di fabbricato in via Demanio riportata al N.C.E.U. al foglio 9 part.Ila 246 sub 3 piano terra
2. Atto di Divisione per notaio Renato Tafuri in data 24.05.1979 rep. 5984/1294 registrato a Salerno il 13.06.1979 ai nn. 13131/11556 in cui Omissis era proprietaria di altra porzione di fabbricato in via Demanio riportata al N.C.E.U. al foglio 9 part.Ila 246 sub 2 piano terra
3. Testamento pubblico per notaio Rosa Troiano in data 17.05.1995 rep. 190 degli Atti di ultima volontà con erbale in data 13.09.1995 rep. 36576/7958 la sig.ra Omissis nomina erede universale il fratello Omissis per effetto di ciò il sig. Omissis è proprietario esclusivo, tra altro del compendio immobiliare foglio 9 part. Ila 246 sub 2, sub 3 e sub 4 (piano secondo realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi, così come precisato nell'atto di Divisione di cui al n.2)
4. Atto di Donazione R.G. 52372, R.P. 39542 presentazione n. 158 del 27.12.2012 in cui i coniugi Omissis e Omissis donano alla figlia Omissis appartamento in via Demanio 16 piano secondo riportato al N.C.E.U. al foglio 9 part.Ila 246 sub 10 (ex sub 4)
5. Lascito Immobiliare disposto dal sig. Omissis a favore del coniuge Omissis (quanto all'usufrutto vitalizio) e al figlio Omissis (quanto alla nuda proprietà) appartamento al piano terra a destra per chi entra nell'androne su via Demanio composta da tre vani, cucina e accessori con piccola corte antistante la cucina e da altri due vani a sinistra per chi entra nell'androne riportato al N.C.E.U. al foglio 9 part.Ila 246 sub 8 (ex sub 2-3) (allegato n.4)

6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il cespite capannoni oggetto di Procedura è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n.2/D del 30.01.1997
- Concessione edilizia n. 7/D del 18.02.1998 in Variante alla C.E. n.2/D per costruzione impianto agricolo sull'area fg. 5 part.Ile 149-150
- Proroga dei termini di ultimazione Prot. n. 29040 del 14.12.1999
- Concessione edilizia n.2/D del 06.02.2002 completamento fabbricato adibito ad impianto per la trasformazione di prodotti agricoli nonché al ricovero di macchine ed attrezzature
- Concessione edilizia n. 11/D del 25.09.2002 in Variante alla C.E. n. 2/D del 06.02.2002 sull'area identificata nel catasto comunale al fg.5 part. Ile 149-150-266

- Per quanto riguarda il bene appartamento in via Demanio, l'immobile piano terra (oggetto di Procedura). è ante 1967, e fa parte di una cortina di edifici nella parte medievale di frazione Torello risalente al 1042. Nuova edificazione e ristrutturazioni su **immobili dello stesso stabile ma non oggetto di Procedura** sono stati realizzati in assenza di provvedimenti autorizzativi, così come precisato nell'atto di Divisione per notaio Renato Tafuri in data 24.05.1979 rep. 5984/1294 registrato a Salerno il 13.06.1979 ai nn. 13131/11556 (allegato n.5)

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'epoca dell'accesso il bene capannone oggetto di Procedura era occupato dal debitore sig. Omissis, il bene appartamento era vuoto

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le seguenti formalità

Indagine per nominativo: OMISSIS

- Trascrizione a favore del 24.12.1996 – Reg. Part. 25594 Reg. Gen.31471 Pubblico ufficiale Rosa Troiano Rep. 39168 del 13.12.1996 Atto tra vivi- COMPRAVENDITA Immobili in Mercato S.S.- Soggetto Acquirente
- Trascrizione a favore del 24.12.1996 – Reg. Part. 25640 Reg. Gen.31526 Pubblico ufficiale Rosa Troiano Rep. 39168 del 13.12.1996 Atto tra vivi- COMPRAVENDITA Immobili in Mercato S.S.- Soggetto Acquirente
- Trascrizione contro del 11.04.2001 – Reg. Part. 7277 Reg. Gen.9210 Pubblico ufficiale Rosa Troiano Rep. 51692 del 30.03.2001 Atto tra vivi- COMPRAVENDITA Immobili in Mercato S.S.- Soggetto Venditore
- Iscrizione contro del 26.07.2006- Reg.Part.11728 Reg. Gen. 41922 Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI SPA Rep. 5966/100 del 09.12.2004 Ipoteca Legale derivante da A NORMA ART.77 DPR 29.09.1973 num. 602. Immobili in Mercato S.S.- Soggetto Debitore
1. Annotazione n.5092 del 04.12.2020 (Cancellazione totale)
- Iscrizione contro del 21.11.2012 Reg.Part.3653 Reg. Gen. 46172 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA Rep. 1084/10012 del 20.11.2012 Ipoteca Legale derivante da RUOLO ART.77 DPR 29.09.1973 num. 602. Immobili in Mercato S.S.- Soggetto Debitore
- Trascrizione a favore del 11.04.2016 – Reg. Part. 11148 Reg. Gen.14181 Pubblico ufficiale Greco Roberto Rep. 40009/12013 del 23.03.2016 Atto per causa morte- Accettazione Espresa di Eredità-Immobili in Mercato S.S.-

- Trascrizione contro del 02.05.2016 – Reg. Part. 14003 Reg. Gen.17760 Pubblico ufficiale Greco Roberto Rep. 40054/12047 del 18.04.2016 Atto tra vivi- COMPRAVENDITA Immobili in Mercato S.S.- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 21.07.2016 – Reg. Part. 23211 Reg. Gen.29816 Pubblico ufficiale Acerra Ilaria Rep. 2338/1829 del 19.07.2016 Atto tra vivi- COMPRAVENDITA Immobili in Mercato S.S.- Soggetto Venditore
- Trascrizione contro del 21.07.2016 – Reg. Part. 23212 Reg. Gen.29817 Pubblico ufficiale Acerra Ilaria Rep. 2338/1829 del 19.07.2016 Atto tra vivi- COMPRAVENDITA Immobili in Mercato S.S.- Soggetto Venditore
- Iscrizione contro del 18.06.2019 Reg.Part.2955 Reg. Gen. 24083 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Riscossioni Rep. 4527/10019 del 13.06.2019 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da RUOLO E AVVISO di Addebito Esecutivo Immobili in Mercato S.S.- Soggetto Debitore
- Trascrizione contro del 02.11.2022 – Reg. Part. 36699 Reg. Gen.46310 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI Rep. 906 del 30.09.2022 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili in Mercato S.S.-
 1. Trascrizione n.39819 del 25.11.2022
- Rettifica a Trascrizione contro del 25.11.2022 – Reg. Part. 39819 Reg. Gen.50169 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI Rep. 906 del 30.09.2022 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili in Mercato S.S.-

Formalità di riferimento Trascrizione n.39819 del 25.11.2022

Indagine per immobile: Foglio 9 particella 246 sub 14 Comune di Mercato San Severino

- Trascrizione del 02.11.2022 – Reg. Part. 36699 Reg. Gen.46310 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI Rep. 906 del 30.09.2022 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili in Mercato S.S.-
 1. Trascrizione n.39819 del 25.11.2022
- Rettifica a Trascrizione contro del 25.11.2022 – Reg. Part. 39819 Reg. Gen.50169 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI Rep. 906 del 30.09.2022 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili in Mercato S.S.-

Formalità di riferimento Trascrizione n.39819 del 25.11.2022

Indagine per immobile: Foglio 5 particella 686 sub 2 Comune di Mercato San Severino

- Trascrizione del 02.11.2022 – Reg. Part. 36699 Reg. Gen.46310 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI Rep. 906 del 30.09.2022 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili in Mercato S.S.-

1. Trascrizione n.39819 del 25.11.2022

- Rettifica a Trascrizione contro del 25.11.2022 – Reg. Part. 39819 Reg. Gen.50169 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI Rep. 906 del 30.09.2022 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili in Mercato S.S.-

Formalità di riferimento Trascrizione n.39819 del 25.11.2022

Indagine per immobile: Foglio 5 particella 686 sub 5 Comune di Mercato San Severino

- Trascrizione del 02.11.2022 – Reg. Part. 36699 Reg. Gen.46310 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI Rep. 906 del 30.09.2022 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili in Mercato S.S.-

1. Trascrizione n.39819 del 25.11.2022

- Rettifica a Trascrizione contro del 25.11.2022 – Reg. Part. 39819 Reg. Gen.50169 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI Rep. 906 del 30.09.2022 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili in Mercato S.S.-

Formalità di riferimento Trascrizione n.39819 del 25.11.2022

Indagine per immobile: Foglio 5 particella 686 sub 6 Comune di Mercato San Severino

- Trascrizione del 02.11.2022 – Reg. Part. 36699 Reg. Gen.46310 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI Rep. 906 del 30.09.2022 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili in Mercato S.S.-

1. Trascrizione n.39819 del 25.11.2022

- Rettifica a Trascrizione contro del 25.11.2022 – Reg. Part. 39819 Reg. Gen.50169 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI Rep. 906 del 30.09.2022 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili in Mercato S.S.-

Formalità di riferimento Trascrizione n.39819 del 25.11.2022 (allegato n. 6)

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetti di Procedura non ricadono su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Livello (nozione): il livello costituiva all'origine una vendita a termine dietro versamento di un corrispettivo (detto livello, pensio o censo), per cui allo scadere del termine (salvo rinnovo del

contratto) la piena proprietà tornava al concedente, il quale rimaneva pertanto sempre quale domino diretto.

Il contratto aveva durata lunga o addirittura perpetua e contemplava, oltre l'obbligo del pagamento della prestazione, anche l'obbligo di miglioria, nonché la erogazione di altre prestazioni o servizi (differentemente dal censo ove invece l'obbligo era soltanto quello di pagare il canone).

Usi civici, legati ai bisogni di un'agricoltura e di una vita agreste in gran parte superati, si intendono sia proprietà collettive delle comunità locali, meglio definibili come terre civiche, assimilate nel regime giuridico alle proprietà demaniali, sia gli usi civici intesi come diritti collettivi di godimento e d'uso su terre di proprietà privata e anche di enti pubblici.

I beni sottoposti a Procedura non rientrano in nessuno dei tre casi precedentemente riassunti

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene appartamento oggetto di Esecuzione è in stabile senza condominio

12) Procedere alla valutazione dei beni

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento si è utilizzando il metodo della stima sintetica.

La ricerca è stata effettuata visitando diverse agenzie immobiliari, attraverso siti internet, come da documentazione allegata, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari. (allegato n.7) La banca dati dell'agenzie delle entrate per immobili simili riporta un valore

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: MERCATO SAN SEVERINO

Fascia/zona: Suburbana/CIORANI, GALDO DI CARIFI, CARIFI, LOMBARDI,CAPO CASALE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni | NORMALE | 310 | 360 | L | 1,6 | 2,1 | L |

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| tipici | | | | | | | |

Banca dati delle quotazioni immobiliari -

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: MERCATO SAN SEVERINO

Fascia/zona: Suburbana/CIORANI, GALDO DI CARIFI, CARIFI, LOMBARDI,CAPO CASALE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 680 | 1000 | L | 2 | 2,9 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 570 | 710 | L | 1,7 | 2,2 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 280 | 345 | L | 0,9 | 1,3 | L |
| Box | NORMALE | 310 | 435 | L | 1,2 | 1,7 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 900 | 1000 | L | 2,6 | 3,4 | L |

Viste le caratteristiche del bene, considerato il mediocre stato di conservazione, la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore minimo dei valori desunti dal borsino immobiliare per gli immobili dell'Agenzia dell'entrate pari a **570 €/mq** per l'appartamento e di **310 €/mq** per i capannoni, decurtando poi il 30% per il capannone allo stato grezzo

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale (I semestre 2024) per i lotti nel modo seguente tenendo presente che per i ragguagli la sottoscritta CTU ha utilizzato:

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali

| Descrizione | Incidenza | 100% | Annotazioni |
|--|-----------|------|---|
| Superficie utile netta calpestabile | | 100% | |
| Muri perimetrali | 100% | | Calcolare fino allo spessore max di 50 cm |
| Muri perimetrali in comunione | 50% | | Calcolare fino allo spessore max di 25 cm |
| Mansarde | 75% | | Altezza media minima mt 2,40 |
| Sottotetti non abitabili * mansarda | 35% | | Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali | 80% | | Altezza media minima mt 2,40 |
| Soppalchi non abitabili | | 15% | |
| Verande * con finiture analoghe ai vani principali | | 80% | |
| Verande * senza finiture analoghe ai vani principali | | 60% | |
| Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali | 60% | | Altezza media minima mt 2,40 |

Superfici di ornamento

| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
|------------------------------|-----------|--|
| Balconi e Lastrici solari | 25% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi e Logge | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi di attici * a tasca | 40% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Patii | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Corti e Cortili | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |

-Comune di Mercato San Severino (Sa) -Foglio n. 5 part. 686 sub 2-5

| Indicazione | Superficie (mq.) | Coefficiente di ragguglio | Superfici raggugliate (mq.) |
|-----------------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Capannone sottostrada | 676,00 | 1 | 676,00 |
| | | | |

LOTTO 1 CAPANNONE SOTTOSTRADA SUB 2-5 : mq 676,00 x 310 € = € 209.560,00

-Comune di Mercato San Severino (Sa) -Foglio n. 5 part. 686 sub 6

| Indicazione | Superficie (mq.) | Coefficiente di ragguglio | Superfici raggugliate (mq.) |
|-------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Capannone | 651,00 | 1 | 676,00 |
| Uffici | 132,00 | 1 | 132,00 |
| TOTALE | | | 783,00 |

LOTTO 2 CAPANNONE Piano Terra- Uffici SUB 6 : mq 783,00 x 310 € = € 242.730,00

Il capannone e gli uffici sono allo stato grezzo, la sottoscritta CTU ritiene di poter applicare il 30% di decurtazione, applicando comunque il valore minimo del borsino delle Agenzie delle Entrate

LOTTO 2 CAPANNONE Piano Terra- Uffici SUB 6 : = € 242.730,00 – 30%

€ 242.730,00- 72.819,00= € 169.911,00

-Comune di Mercato San Severino (Sa) -Foglio n. 5 part. 686 sub 2-5

| Indicazione | Superficie (mq.) | Coefficiente di ragguglio | Superfici raggugliate (mq.) |
|--------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Appartamento | 144,90 | 1 | 144,90 |
| Cortile | 17,31 | 0,10 | 1,73 |
| TOTALE | | | 146,63 |

LOTTO 3 APPARTAMENTO : mq 146,63 x 570 € = € 83.580,00 nuda proprietà € 66.864,00

Valore della piena proprietà € 83.580,00

Età dell'usufruttuario 83 anni

Tasso di interesse legale 2,50%

Coefficiente moltiplicatore 8

Valore dell'usufrutto € 16.716,00

Valore della nuda proprietà € 66.864,00

13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni
- **Omissis nuda proprietà** –

14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dal registro degli atti di matrimonio del comune di Mercato San Severino N.OMISSIS il giorno Omissis in Montoro Superiore (AV) contrassero matrimonio

Omissis nato a Nocera Inferiore

Omissis nata a Montoro Superiore

Annotazioni

Con atto in data 27.03.1998 rep 41906 a rogito del notaio Rosa Troiano del distretto notarile di SA i coniugi di cui l'atto di matrimonio controscritto hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali. (allegato n.8)

Valore base d'asta: (I semestre 2024)

| | |
|--|------------------------|
| Lotto 1 Capannone | Euro 209.560,00 |
| Lotto 2 Capannone allo stato grezzo | Euro 169.910,00 |
| Lotto 3 Appartamento nuda proprietà | Euro 66.864,00 |

RIEPILOGO FINALE

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni
 - **Fabbricato D/1 opificio sito in Via Ciorani nel comune di Mercato San Severino fg.5, p.lla 840 sub.1; **particella senza consistenza****
 - **Fabbricato D/1 opificio sito in Via Ciorani nel comune di Mercato San Severino fg.5, p.lla 841 sub.1; **particella senza consistenza****
 - Fabbricato C/2 sito in Via Ciorani nel comune di Mercato San Severino fg.5, p.lla 686 sub.2;
 - Fabbricato D/8 opificio sito in Via Ciorani nel comune di Mercato San Severino fg.5, p.lla 686 sub.5;
 - Fabbricato D/8 opificio sito in Via Ciorani nel comune di Mercato San Severino fg.5, p.lla 686 sub.6;
- **Omissis nuda proprietà** –
 - appartamento sito in Via Demanio frazione Torello n.16 piano terra del comune di Mercato San Severino fg.9, p.lla 246 sub.14 cat A/2 classe 4

Identificazione dei beni

Lotto 1 Capannone pianosottostrada

Il capannone sotto strada è l'unico completato, è in modeste condizioni di conservazione e si presenta realizzato in pilatri, travi e tompagnatura classica in forati; l'interno, parzialmente rifinito, ha pavimento in battuto di cemento, due ingressi scorrevoli su binari, di cui uno chiuso da una costruzione non facente parte della Procedura, divisioni realizzate con forati per creare un piccolo laboratorio a sinistra dell'ingresso, un ufficio con bagno e una piccola scala che porta ad un secondo ufficio a destra dell'ingresso. Si accede tramite cancello non elettrico e da rampa asfaltata. L'immobile è adibito a deposito di luminarie. A differenza della planimetria catastale depositata vi sono appunto realizzazione di divisioni interne, è variata la posizione della scala che collega il piano interrato con il piano strada e l'ingresso al vano scala e al vano deposito sub 2

- Lotto 2 Capannone piano terra- piano primo allo stato grezzo

L'immobile è allo stato grezzo, realizzato in pilastri, travi e tompagnatura in forati, è chiuso lateralmente a destra e vi sono una serie di saracinesche e finestre a nastro, è parzialmente aperto sul lato sinistro prospiciente la rampa che porta all'immobile sottostrada. Il piano primo è chiuso da

forati ed anche le finestre sono murate. Parte del lato sinistro e il fronte est del capannone è chiuso con tompagnatura classica in forati e finestre a nastro

L'accesso all'immobile piano terra e primo piano è tramite un secondo cancello non elettrico e da un piazzale non asfaltato ma chiuso da muretti con inferriata. Pertanto gli immobili capannone piano sottostrada e pianoterra-primo piano sono distinti e separati con sub differenti, ingressi differenti.

- Lotto 3 Appartamento

L'immobile è al piano terra all'interno di una corte di fabbricato ante 1967 realizzato con costruzione mista in pietra e tufo facente parte della frazione Torello di Mercato San Severino. L'immobile oggetto di Procedura è su via Demanio nella parte medioevale del borgo Torello, le cui prime notizie risalgono al 1042.

L'appartamento al piano terra a destra per chi entra nell'androne su via Demanio composto da tre vani, cucina e accessori con piccola corte antistante la cucina e da altri due vani a sinistra per chi entra nell'androne.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione, manca l'acqua e l'energia elettrica, parte degli infissi sono in alluminio e parte in legno, vetro singolo con avvolgibili. La pavimentazione è in gres color bianco, in cucina il rivestimento è 20x20 beige e c'è la presenza di camino.

Regolarità Urbanistica

- Lotto 1-Lotto 2 Capannoni

- Concessione edilizia n.2/D del 30.01.1997
- Concessione edilizia n. 7/D del 18.02.1998 in Variante alla C.E. n.2/D per costruzione impianto agricolo sull'area fg. 5 part.IIe 149-150
- Proroga dei termini di ultimazione Prot. n. 29040 del 14.12.1999
- Concessione edilizia n.2/D del 06.02.2002 completamento fabbricato adibito ad impianto per la trasformazione di prodotti agricoli nonché al ricovero di macchine ed attrezzature
- Concessione edilizia n. 11/D del 25.09.2002 in Variante alla C.E. n. 2/D del 06.02.2002 sull'area identificata nel catasto comunale al fg.5 part. IIe 149-150-266

- Lotto 3 Appartamento

- Per quanto riguarda il bene appartamento in via Demanio, l'immobile piano terra (oggetto di Procedura). è ante 1967, e fa parte di una cortina di edifici nella parte medievale di frazione Torello risalente al 1042. Nuova edificazione e ristrutturazioni su **immobili dello stesso stabile ma non oggetto di Procedura** sono stati realizzati in assenza di provvedimenti autorizzativi, così come

precisato nell'atto di Divisione per notaio Renato Tafuri in data 24.05.1979 rep. 5984/1294 registrato a Salerno il 13.06.1979 ai nn. 13131/11556

Provenienza

- Concessione edilizia n.2/D del 30.01.1997
- Concessione edilizia n. 7/D del 18.02.1998 in Variante alla C.E. n.2/D per costruzione impianto agricolo sull'area fg. 5 part.lle 149-150
- Proroga dei termini di ultimazione Prot. n. 29040 del 14.12.1999
- Concessione edilizia n.2/D del 06.02.2002 completamento fabbricato adibito ad impianto per la trasformazione di prodotti agricoli nonché al ricovero di macchine ed attrezzature
- Concessione edilizia n. 11/D del 25.09.2002 in Variante alla C.E. n. 2/D del 06.02.2002 sull'area identificata nel catasto comunale al fg.5 part. lle 149-150-266
- Scrittura privata del 10 giugno 1966, registrata a Salerno il 13.03.1984 al n.1668, depositata agli atti del notaio Monaco Gaspare, con verbale del 10.05.1984 trascritto ai nn. 15162/12842 il 9.06.1984 in cui il sig. Omissis era proprietario di porzione di fabbricato in via Demanio riportata al N.C.E.U. al foglio 9 part.lla 246 sub 3
- Atto di Divisione per notaio Renato Tafuri in data 24.05.1979 rep. 5984/1294 registrato a Salerno il 13.06.1979 ai nn. 13131/11556 in cui Omissis era proprietaria di altra porzione di fabbricato in via Demanio riportata al N.C.E.U. al foglio 9 part.lla 246 sub 2
- Testamento pubblico per notaio Rosa Troiano in data 17.05.1995 rep. 190 degli Atti di ultima volontà con erbale in data 13.09.1995 rep. 36576/7958 la sig.ra Omissis nomina erede universale il fratello Omissis per effetto di ciò il sig. Omissis è proprietario esclusivo, tra altro del compendio immobiliare foglio 9 part. lla 246 sub 2, sub 3 e sub 4 (piano secondo realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi, così come precisato nell'atto di Divisione di cui al n.2)
- Atto di Donazione R.G. 52372, R.P. 39542 presentazione n. 158 del 27.12.2012 in cui i coniugi Omissis e Omissis donano alla figlia Omissis appartamento in via Demanio 16 piano secondo riportato al N.C.E.U. al foglio 9 part.lla 246 sub 10 (ex sub 4)
- Lascito Immobiliare disposto dal sig. Omissis a favore del coniuge Omissis (quanto all'usufrutto vitalizio) e al figlio Omissis (quanto alla nuda proprietà) appartamento al piano terra a destra per chi entra nell'androne su via Demanio composta da tre vani, cucina e accessori con piccola corte antistante la cucina e da altri due vani a sinistra per chi entra nell'androne riportato al N.C.E.U. al foglio 9 part.lla 246 sub 8 (ex sub 2-3)

Valore base d'asta: (I semestre 2024)

| | |
|--|------------------------|
| Lotto 1 Capannone | Euro 209.560,00 |
| Lotto 2 Capannone allo stato grezzo | Euro 169.910,00 |
| Lotto 3 Appartamento nuda proprietà | Euro 66.864,00 |

Rassegnando il mandato ricevuto all'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Troisi e ringraziandolo per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione

L'Esperto
Arch. Lucia Pellegrino

Elenco allegati

Allegato

- “ n.1 – Certificazione Ipotecaria
- “ n.2 – Planimetrie
- “ n. 3 – Visure storiche catastali
- “ n. 4 – Titolo di proprietà- Atti notarili
- “ n. 5 – Documentazione rilasciata dal Comune di Mercato San Severino
- “ n. 6 – Ispezioni ipotecarie
- “ n.7 – Quotazioni di agenzie
- “ n.8– Certificato di matrimonio
- “ n.9– Fotografie