

Tribunale Civile di Salerno

RGE. N. 35/2024

OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

Ing. Adriano Ardia

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Sommario

PREMESSA	3
1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
2.RISPOSTA AI QUESITI	4
2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (<i>Quesiti da 1-3</i>)	4
2.1.1 <i>Formazione Lotti</i>	14
2.2 Descrizione del bene - (<i>Quesito n.4</i>)	15
2.3 Provenienza del bene - (<i>Quesito n.5</i>)	45
2.4 Divisibilità dei beni - (<i>Quesito n.6</i>).....	45
2.5 Stato di possesso del bene - (<i>Quesito n.7</i>).....	45
2.6 Canone di locazione - (<i>Quesito n.8</i>).....	47
2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (<i>Quesito n.9</i>).....	47
2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente - (<i>Quesito n.10</i>)	48
2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente - (<i>Quesito n.11</i>)	49
2.10 Visure Ipocatastali - (<i>Quesito n.12</i>)	49
2.11 Liceità edilizia e coerenza catastale - (<i>Quesito n.13</i>)	49
2.12 Determinazione del valore del bene - (<i>Quesito n.14</i>).....	59
2.12.1 <i>Criterio di stima</i>	59
2.13 Stima accessoria - (<i>Quesito n.15</i>).....	66
2.14 Sintesi - (<i>Quesito n.16</i>).....	66
2.15 Report fotografico - (<i>Quesito n.17</i>).....	66
3. RIEPILOGO	67
4.CONCLUSIONI.....	87
5.ALLEGATI	87

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO
Procedura Esecutiva Immobiliare RGE. N. 35/2024

Ill.mo G.E.
Dott.ssa Sara Faracchio

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno alla via C. Costanzella 10, nominato Esperto dalla S.V.Ill.ma nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

PREMESSA

In data **26/06/2024**, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva mandato di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti, formulati in uno al verbale di conferimento incarico e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili.

La presente relazione è predisposta in sostituzione del precedente elaborato peritale, in ottemperanza alle disposizioni impartite dal G.E. con provvedimento del 04/03/2025.

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Segue un elenco, in ordine cronologico, delle attività condotte dallo scrivente.

DATA	ATTIVITÀ
26/06/2024	Accettazione incarico
26/06/2024	Estrazione visure catastali
26/06/2024	Invio istanza Regione Campania per usi civici
26/06/2024	Richiesta titoli di provenienza
28/06/2024	Invio istanza accesso atti comune Montecorvino Rovella
28/06/2024	Invio istanza ufficio stato civile comune Montecorvino Rovella
12/07/2024	1° accesso ai luoghi
19/07/2024	2° accesso ai luoghi
19/07/2024	Invio istanza Catasto per acquisizione tipo mappale
05/08/2024	Invio istanza Catasto per inserimento grafica tipo mappale
09/08/2024	Accesso agli atti comune di Montecorvino Rovella
12/08/2024	Estrazione visure catastali
13/08/2024	Ispezione ipotecaria
20/08/2024	Deposito istanza al G.E. (relazione introduttiva)
03/09/2024	Invio comunicazione al creditore procedente
02/10/2024	Invio convocazione alle parti per rilievo celerimetrico
08/10/2024	Esecuzione rilievo topografico
15/10/2024	Deposito istanza di proroga
06/11/2024	Istanza Agenzia delle Entrate
07/11/2024	Ispezione ipotecaria
20/11/2024	Sollecito evasione istanza Agenzia delle Entrate
29/11/2024	Nuova istanza Agenzia delle Entrate
05/12/2024	Accesso c/o Uffici Agenzia delle Entrate
06/12/2024	Ispezione ipotecaria
06/12/2024	Invio relazione alle parti e deposito nel fascicolo telematico
24/12/2024	Deposito note di controdeduzione alle osservazioni di parte debitrice
10/01/2025	Deposito integrazione elaborato peritale

2.RISPOSTA AI QUESITI

2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (Quesiti da 1-3)

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica (in data 26/01/2024) dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno- Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 14/02/2024 ai nn.5685 R.P. e 6883 R.G., ad istanza di **omissis** nato a Montecorvino Rovella il 20/05/1939, C.F. **omissis**, con il quale sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni di proprietà del sig. **omissis** nato a Montecorvino Rovella il 27/09/1933, C.F.: **omissis**, a fronte del credito di euro 395.582,38 oltre interessi e spese successive.

A tutto il 04/03/2025 (data ultima verifica), oltre al creditore procedente, risultano intervenuti nella procedura ulteriori soggetti/istituti.

Istituto/soggetto	data intervento	credito
AVV omissis C.F. omissis	08/03/2024	EURO 8.045,58 OLTRE INTERSSI
AVV omissis C.F. omissis omissis	11/03/2024	EURO 1.756,15 OLTRE INTERESSI

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c., consistente in certificati ipocatastali, nonché da una disamina dei fascicoli relativi alla procedura, si desume che il pignoramento è esteso, **per il diritto di piena proprietà**, ai seguenti beni, tutti ubicati nel Comune di Montecorvino Rovella:

Foglio	P.lla	Subalterno	Indirizzo	Categoria	Consistenza
9	511	1	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano T	BCNC	-
9	511	2	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano T	C01	90 m ²
9	511	3	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano T	C01	90 m ²
9	511	4	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano T	A03	5,5 vani
9	511	5	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano T	A03	6 m ²
9	511	6	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano 1	A03	6 vani
9	511	7	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano 1	A03	5,5 vani
9	511	8	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano 1	A03	5 vani
9	511	9	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano 1	A03	5 vani
9	511	10	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano S1	C06	206 m ²
9	511	11	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano S1	C06	94 m ²
9	511	12	VIA FRANCESCO SPIRITO Piano S1	C06	78 m ²

Trattasi di unità residenziali e commerciali, afferenti al medesimo corpo di fabbrica, ubicato in via Francesco Spirito, contrada Macello, in zona suburbana.

All'attualità, i beni pignorati risultano catastalmente censiti e classati come di seguito:

Foglio	P.lla	Sub	Indirizzo	Ctg.	Cl	Cons	Rendita
9	511	1	NON CENSITO				
9	511	2	VIA FRANCESCO SPIRITO n. 5-7 Piano T	C01	4	90 m ²	Euro 752,99
9	511	3	VIA FRANCESCO SPIRITO n. 11-13 Piano T	C01	4	90 m ²	Euro 752,99
9	511	4	VIA FRANCESCO SPIRITO n. 9 Piano T	A02	1	5 vani	Euro 188,51
9	511	5	VIA FRANCESCO SPIRITO n. 9 Piano T	A02	1	5,5 vani	Euro 207,36
Foglio	P.lla	Sub	Indirizzo	Ctg.	Cl	Cons	Rendita

9	511	6	VIA FRANCESCO SPIRITO n. 9 Piano 1	A02	1	6 vani	Euro 226,21
9	511	7	VIA FRANCESCO SPIRITO n. 9 Piano 1	A02	1	5,5 vani	Euro 207,36
9	511	8	VIA FRANCESCO SPIRITO n. 9 Piano 1	A02	1	4,5 vani	Euro 169,66
9	511	9	VIA FRANCESCO SPIRITO n. 9 Piano 1	A02	1	5 vani	Euro 188,51
9	511	10	VIA FRANCESCO SPIRITO n. SNC Piano S1	C06	4	206 m ²	Euro 319,17
9	511	11	VIA FRANCESCO SPIRITO n. SNC Piano S1	C06	4	94 m ²	Euro 145,64
9	511	12	VIA FRANCESCO SPIRITO n. SNC Piano S1	C06	4	78 m ²	Euro 120,85

tutti riportati in ditta:

INTESTATARIO	CODICE FISCALE	DIRITTI
omissis		Da verificare ciascuno per i propri diritti
omissis		
omissis	omissis *	
omissis		
omissis		
omissis		
omissis		
omissis		

~oOo~

Agli atti della procedura, risultano certificati ipocatastali a copertura del ventennio antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento (periodo dal 24/05/1962 al 14/02/2024).

La documentazione risulta completa ma inidonea ad accertare la continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c.

~oOo~

CRITICITÀ RILEVATE

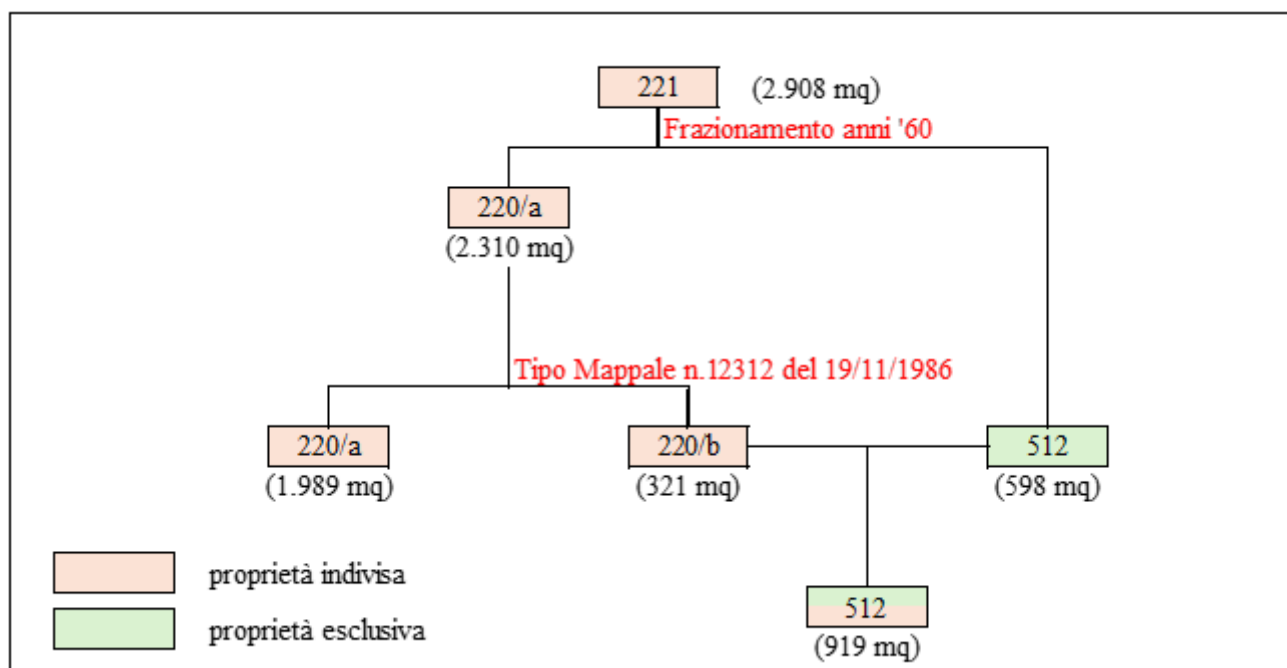
A mezzo relazione introduttiva inviata al custode giudiziario in data 20/08/2024, lo scrivente ingegnere segnalava incongruenze in ordine alla titolarità dei beni staggiti, nonché in relazione alla mancata continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c.

Da un esame del titolo di provenienza e dei registri immobiliari, si desume quanto segue.

Il terreno sul quale veniva edificato il fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta pervenuto al debitore, **per i relativi diritti di proprietà**, in ragione dei seguenti titoli:

- infra maggiore consistenza, a mezzo certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., **per la quota pari ad 1/7**, in morte del genitore **omissis** Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq.
- quanto al mappale n.511, di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, **in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà**, dalla madre **omissis** Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani **omissis** Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511.

A mezzo Tipo Mappale n.12312 del 19/11/1986, la p.lla 220 (di 2.310 mq), già frazionata dall'originaria consistenza di 2.908 mq, veniva ulteriormente divisa nelle p.lle 220/a di 1.989 mq e 220/b di 321 mq; quest'ultima (p.lla 220/b) veniva fusa con il mappale n.511, aumentandone la consistenza a 919 mq.



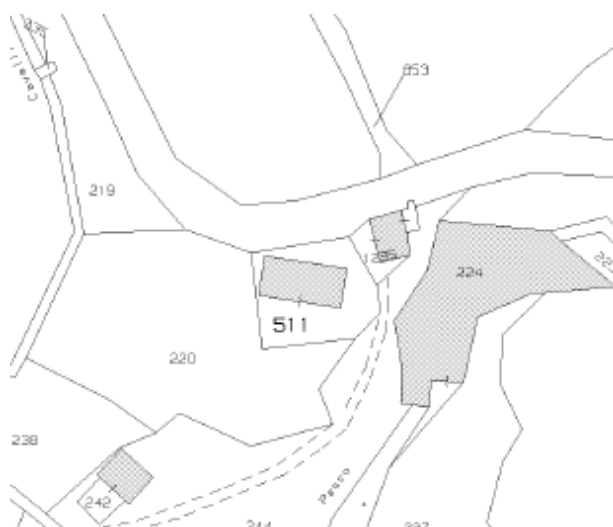
-cronistoria catastale p.lla 512-

Il fabbricato in parola risulta edificato sul mappale n.511 di 919 mq. **Detta consistenza ingloba una porzione di terreno in comproprietà con gli ulteriori eredi di omissis Gaetano.**

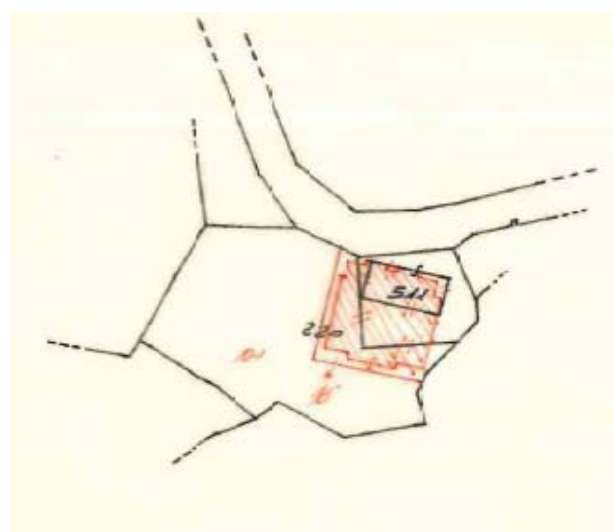
Con la richiamata relazione introduttiva, lo scrivente esperto evidenziava, dunque, che dai rilievi metrici e dalle indagini eseguite, **i beni staggiti non risultano di proprietà esclusiva del debitore.**

Rilevata l'incongruente rappresentazione grafica del cassone del fabbricato insistente sulla p.lla 511 (figura A), il sottoscritto, dapprima, acquisiva copia conforme del Tipo Mappale n.12312 del 19/11/1986 (figura B) e, successivamente, richiedeva all'Agenzia del Territorio la rettifica cartografica, a mezzo inserimento in mappa della grafica riportata nel detto Tipo Mappale.

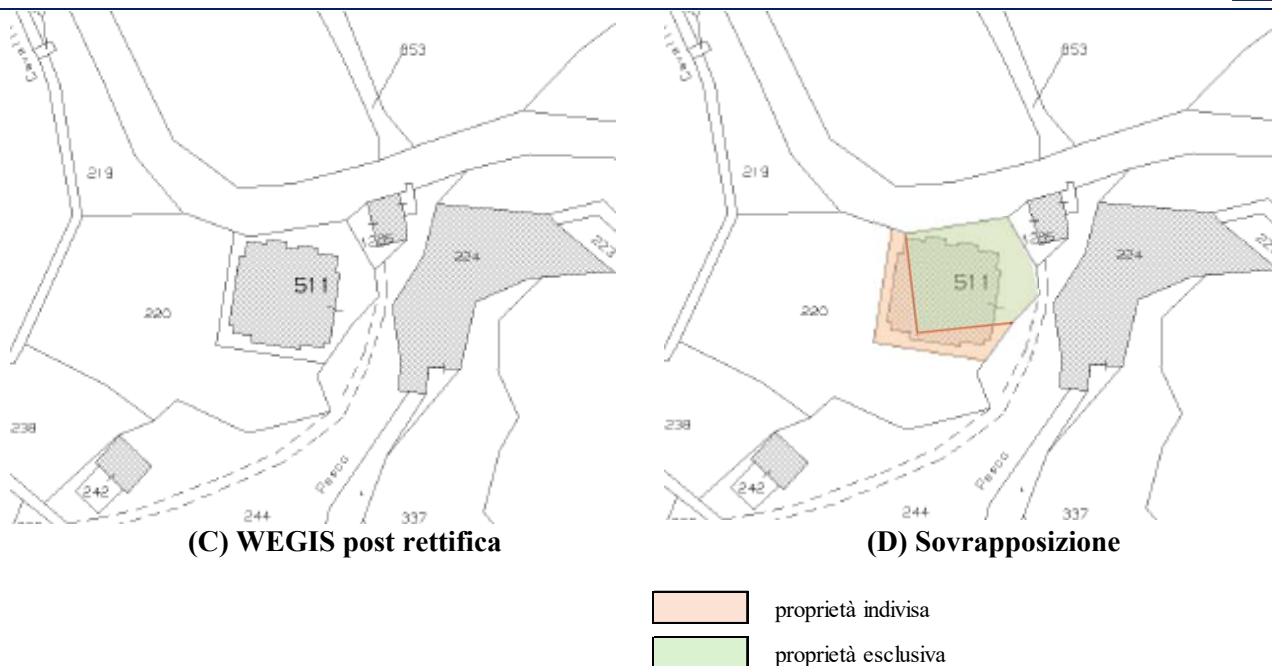
Lo stato di fatto è rappresentato nell'aggiornata mappa catastale (figura C).



(A) WEGIS ante rettifica



(B) Grafica T.M. 12312/1986



In conclusione, l'esperto evidenziava che

- il debitore risulta proprietario esclusivo dell'area di 598 mq, rappresentata dall'originaria p.lla 511 (figura D, campitura di colore verde).
- con il tipo Mappale n.12312/86, alla p.lla 511, di esclusiva proprietà del debitore, veniva unita una porzione della p.lla 220 (di 321 mq), appartenente agli eredi di **omissis** Gaetano.
- la porzione di corpo di fabbrica realizzata dal debitore, in estensione, sull'area indivisa di 321 mq (figura D, campitura di colore arancio), appartiene oltre che al debitore, agli ulteriori eredi di **omissis** Gaetano.

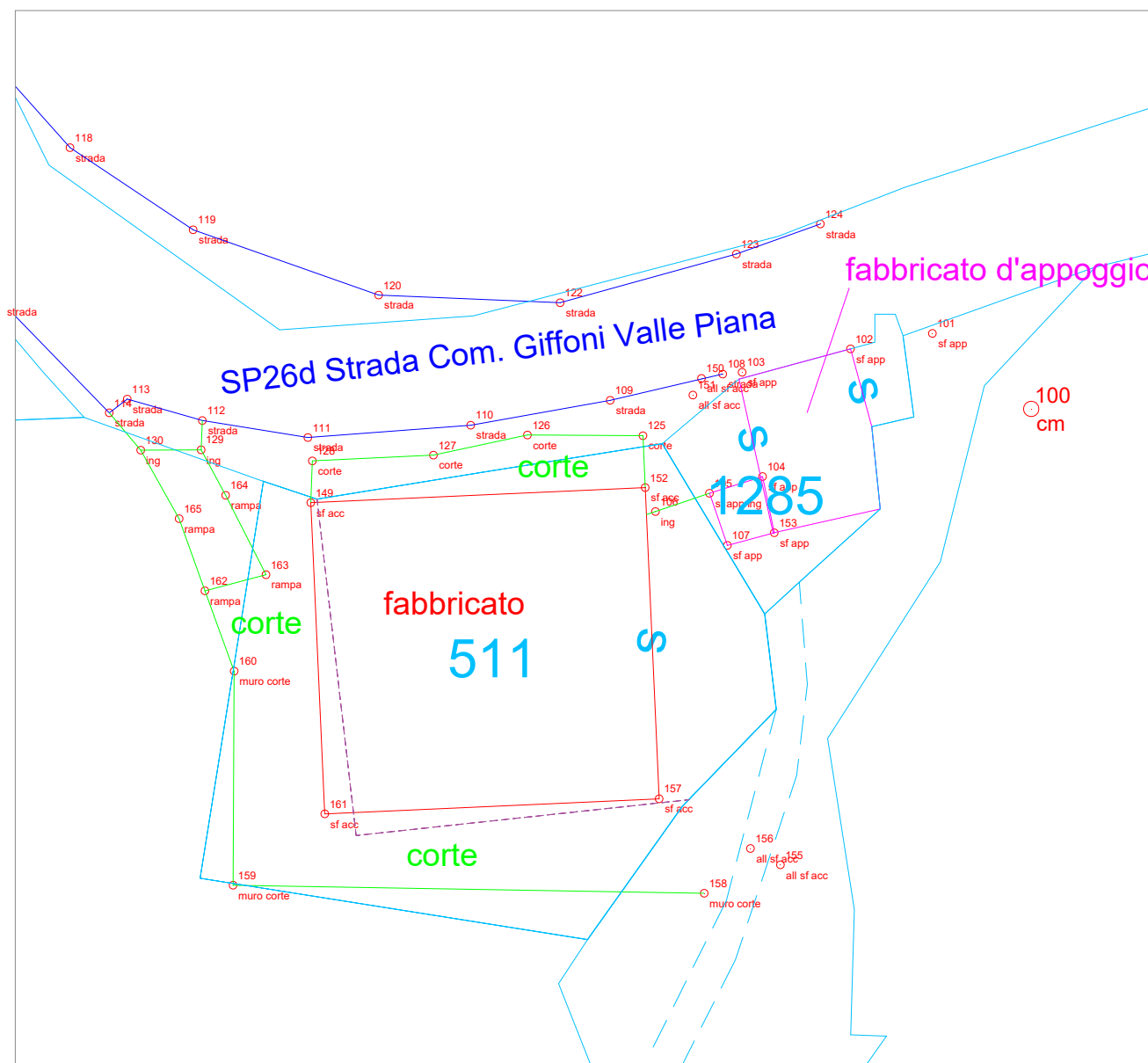
Con provvedimento reso in data 02/09/2024, il G.E. invitava l'esperto stimatore a completare le operazioni di stima, con chiara indicazione della situazione di sconfinamento del fabbricato, tenendo conto ai fini della indicazione del valore del bene della superficie ricadente nell'area di proprietà esclusiva dell'aggiudicatario, autorizzando sin da ora se del caso il rilievo topografico previo preventivo da sottoporre per assenso al precedente.

In ottemperanza al richiamato provvedimento, in data 03/09/2024, lo scrivente esperto sottoponeva al creditore precedente l'acquisito preventivo di spesa per l'esecuzione del necessario rilievo topografico.

Solo in data 21/09/2024, l'avv. Giuseppe Sparano comunicava l'accettazione del preventivo di spesa, tanto che le operazioni di rilievo celerimetrico avevano luogo in data 08/10/2024.

In data 08/10/2024, alla presenza del debitore e con l'ausilio del topografo di fiducia, lo scrivente eseguiva un rilievo celerimetrico presso il sito in esame, impiegando una strumentazione satellitare "GPS" Trimble R6, Base N.4906164863, Rover N.4906164871.

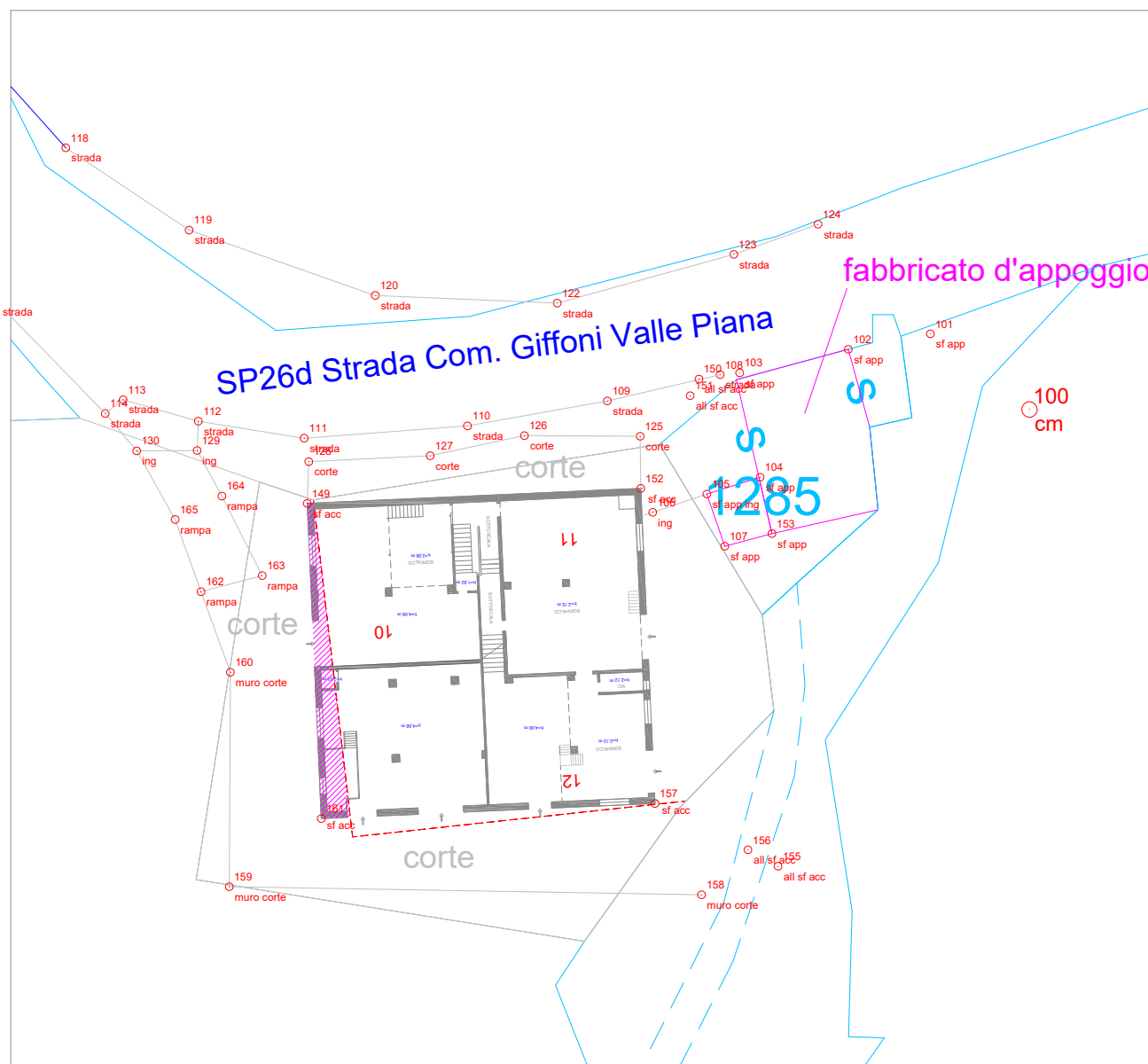
Le risultanze del rilievo topografico, riportate alla pagina seguente, consentono di convalidare lo sconfinamento del fabbricato su una porzione di terreno indivisa tra gli eredi di **omissis** Gaetano (dante causa), pertanto, non di esclusiva proprietà del debitore.



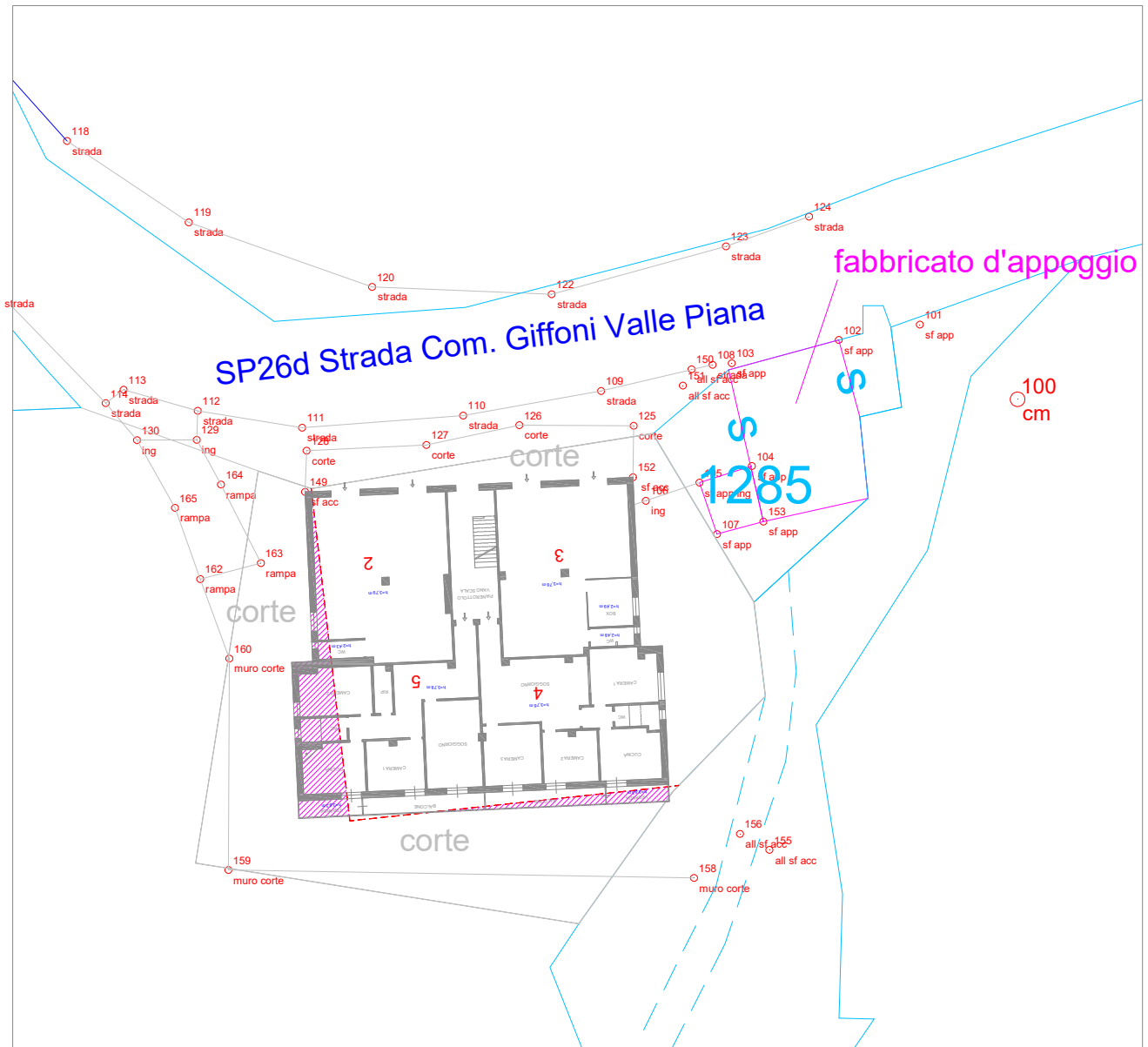
-restituzione grafica rilievo topografico-

Nel grafico su riportato, l'originaria delimitazione della p.lla 511, di esclusiva proprietà del debitore, è individuata con un tratteggio di colore viola e consente di accertare, da un lato, il non corretto posizionamento del fabbricato sulla mappa catastale (WEGIS), in quanto roto-traslato rispetto all'attuale rappresentazione catastale, dall'altro, lo sconfinamento del fabbricato sui versanti Ovest e Sud.

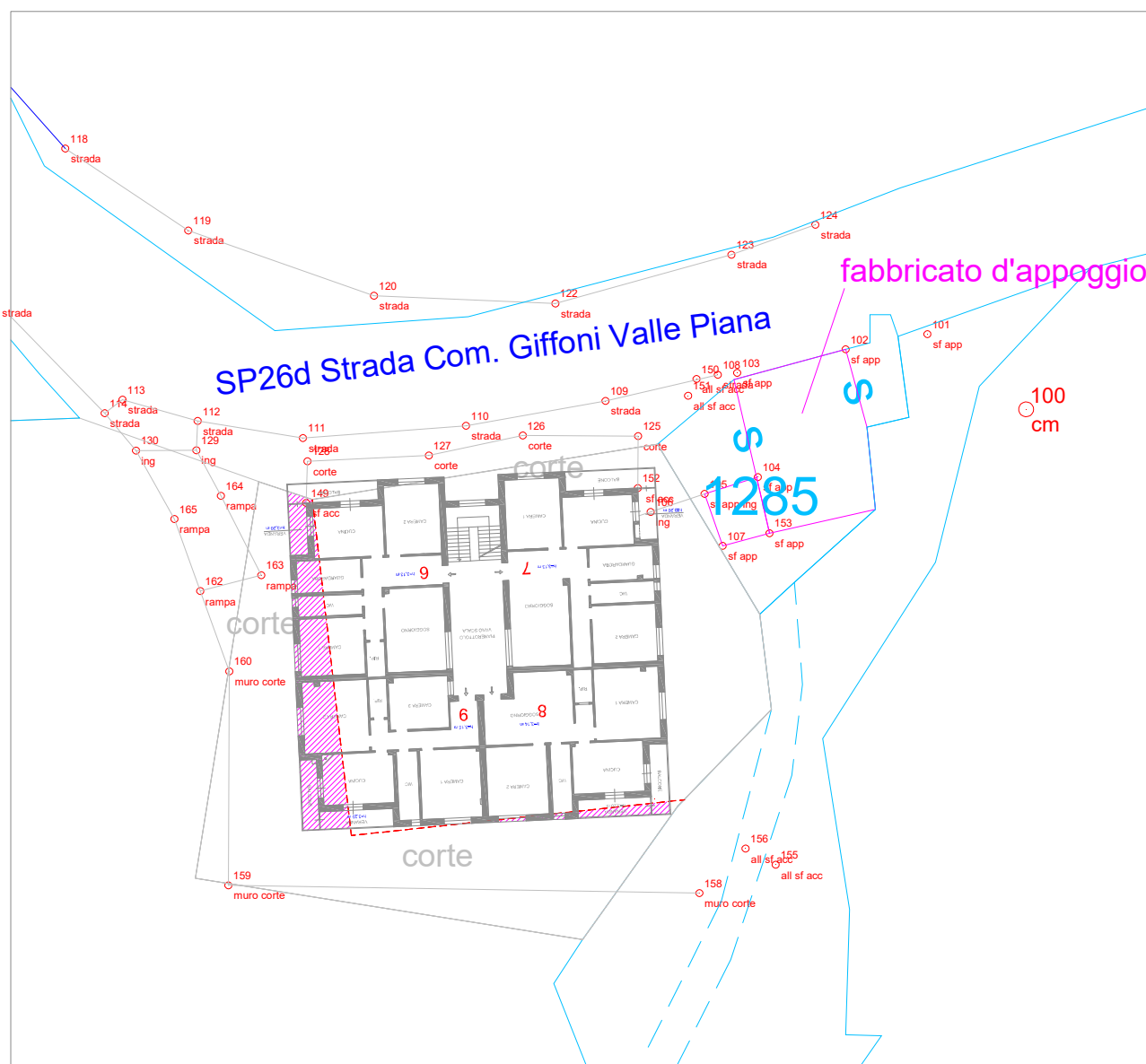
Nelle immagini riportate a seguire, è offerta una rappresentazione dello stato dei luoghi, per ciascun piano del corpo di fabbrica, dalla quale è possibile evincere l'entità del riscontrato sconfinamento, in relazione alle singole unità immobiliari staggite.



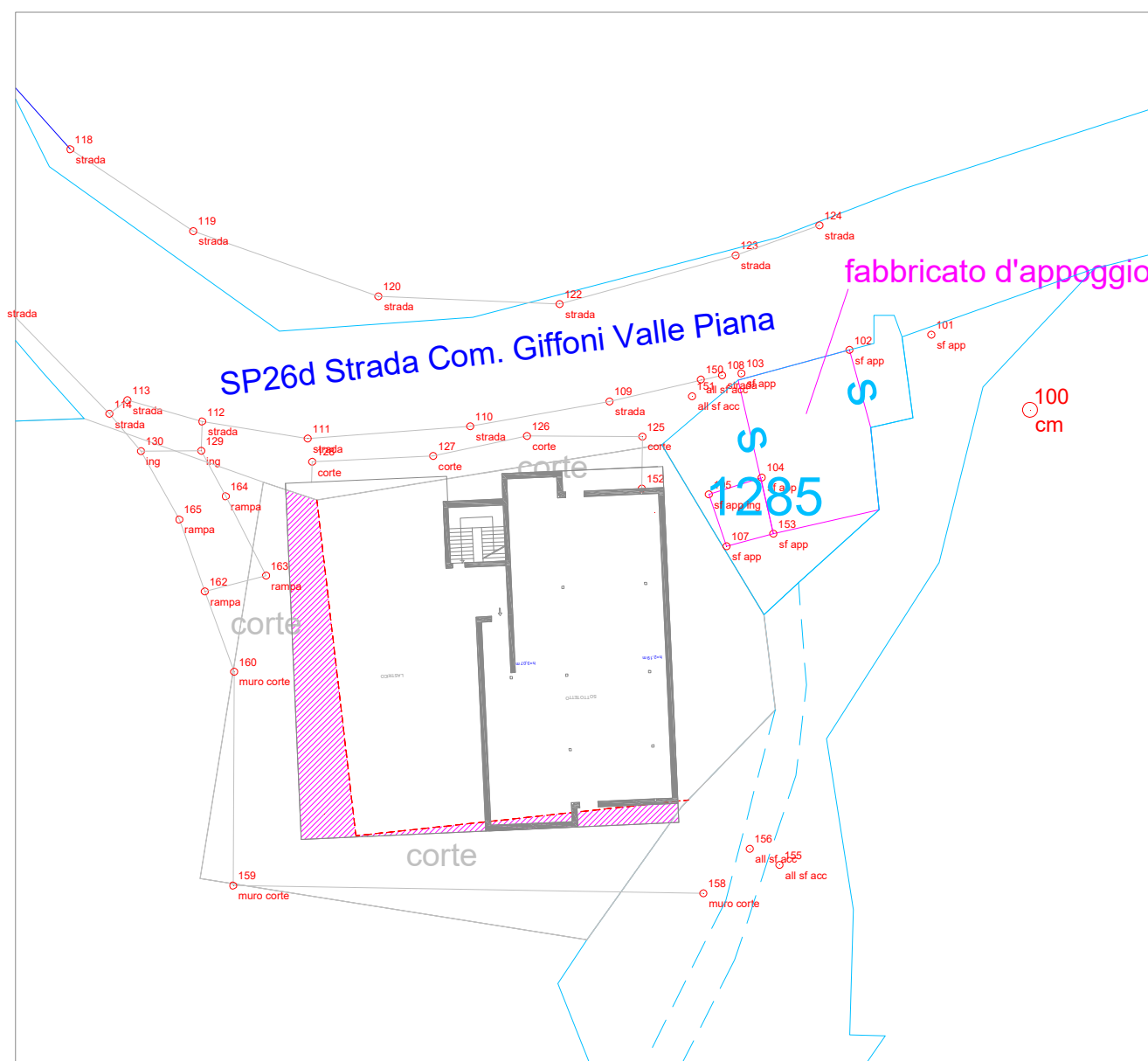
-livello SOTTOSTRADA-



-piano TERRA-



-piano PRIMO-



-piano SECONDO (sottotetto)-

Con provvedimento emesso in data 04/03/2024, a scioglimento della riserva assunta in data 04/02/2025, OSSERVATO che:

- la questione relativa allo sconfinamento del fabbricato su porzioni di terreno non rientranti nella proprietà esclusiva di **omissis** Alfieri appare risolvibile mettendo in vendita il fabbricato come pignorato e risultante intestato al debitore esecutato, avvertendo della problematica dello sconfinamento i potenziali acquirenti e prospettando agli stessi la possibilità di regolarizzare la situazione riferibile all'intestazione dei terreni facendo valere l'usucapione sugli stessi visto che il fabbricato risulta edificato anche su tali porzioni sin dal 1968;
- la problematica relativa alla continuità delle trascrizioni può esser agevolmente risolta trascrivendo l'atto di acquisto da parte di **omissis** Alfieri a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per i 6/7 del diritto di proprietà, valido come atto di accettazione tacita dell'eredità di **omissis** Gaetano da parte di **omissis** Alfieri;
- la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di

interesse comune, con la precisazione che il sottotetto può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (v. Cass. civ., Sez. II, 27/09/2023, n. 27432);

il G.E. invitava lo scrivente esperto a:

- *depositare una nuova relazione peritale con espunzione di riferimenti alla proprietà indivisa segnalata su alcuni dei lotti formati, ferma la già svolta illustrazione sulle problematiche di allineamento tra la proprietà esclusiva del fabbricato e l'assenza di titolo di proprietà esclusiva su alcune porzioni di area di sedime oggetto di sconfinamento;*
- *verificare la natura del sottotetto e del lastrico solare non accatastati quali porzioni comuni dell'intero fabbricato, non suscettibili di autonomo sfruttamento, quali beni pertinenziali ad una particolare parte del fabbricato o beni suscettibili di autonomo sfruttamento, indicando i costi per un eventuale accatastamento degli stessi e il loro valore autonomo o aggiunto rispetto agli altri lotto;*
- *applicare ai lotti in cui si presenta la problematica dello sconfinamento un ulteriore percentuale di deprezzamento del 10%;*

In questa sede, va chiarito che il piano sottotetto, il quale si compone di un locale deposito, ubicato sul versante Est, e di un lastrico solare, sul versante Ovest (dovuto al mancato completamento dei lavori in copertura), non risulta catastalmente censito. In particolare, va evidenziato che la copertura provvisoria del lastrico solare, sfinestrata, a realizzarsi con elementi precari e provvisori che non avrebbero modificato la destinazione d'uso del lastrico solare, privo di protezione perimetrale, veniva autorizzata con C.E. n.46/1995. La volumetria, abusivamente realizzata, diveniva oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998.

È opinione di chi scrive che, stante la dichiarata immutabilità della destinazione d'uso (***“Le opere di cui innanzi, precarie e provvisorie, non modificheranno la destinazione d'uso del lastrico solare che rimarrà tale e privo di protezione perimetrale che ne possa consentire un uso diverso a seguito delle opere di cui innanzi”***) e l'impossibilità di ricondurre a sanatoria l'attuale stato dei luoghi, occorre qualificare l'intera consistenza come bene comune a tutti i cespiti staggiti, afferenti al medesimo corpo di fabbrica, al pari del vano scala e della corte esterna.

2.1.1 Formazione Lotti

In conformità al provvedimento reso dal G.E. in data 04/03/2025, si prospetta la seguente ripartizione in lotti:

- Lotto n.1:** PIENA PROPRIETÀ di unità commerciale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.
Fg.9 p.lla 511 sub.3 [ctg. C/1]
- Lotto n.2:** PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.
Fg.9 p.lla 511 sub.7 [ctg. A/2]
- Lotto n.3:** PIENA PROPRIETÀ di unità artigianale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al livello sottostrada di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.
Fg.9 p.lla 511 sub.11-12 [ctg. C/6]
- Lotto n.4:** PIENA PROPRIETÀ di unità commerciale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.
Fg.9 p.lla 511 sub.2 [ctg. C/1]
- Lotto n.5:** PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.
Fg.9 p.lla 511 sub.4 [ctg. A/2]
- Lotto n.6:** PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.
Fg.9 p.lla 511 sub.5 [ctg. A/2]
- Lotto n.7:** PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.
Fg.9 p.lla 511 sub.6 [ctg. A/2]
- Lotto n.8:** PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.
Fg.9 p.lla 511 sub.8 [ctg. A/2]
- Lotto n.9:** PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.
Fg.9 p.lla 511 sub.9 [ctg. A/2]
- Lotto n.10:** PIENA PROPRIETÀ di unità artigianale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al livello sottostrada di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.
Fg.9 p.lla 511 sub.10 [ctg. C/6]

Per chiarezza di esposizione e al fine di evitare una dispersione delle informazioni fornite con la presente relazione, le unità immobiliari, come in precedenza individuate, saranno successivamente analizzate e definite nell'ambito della formulata ripartizione in LOTTI.

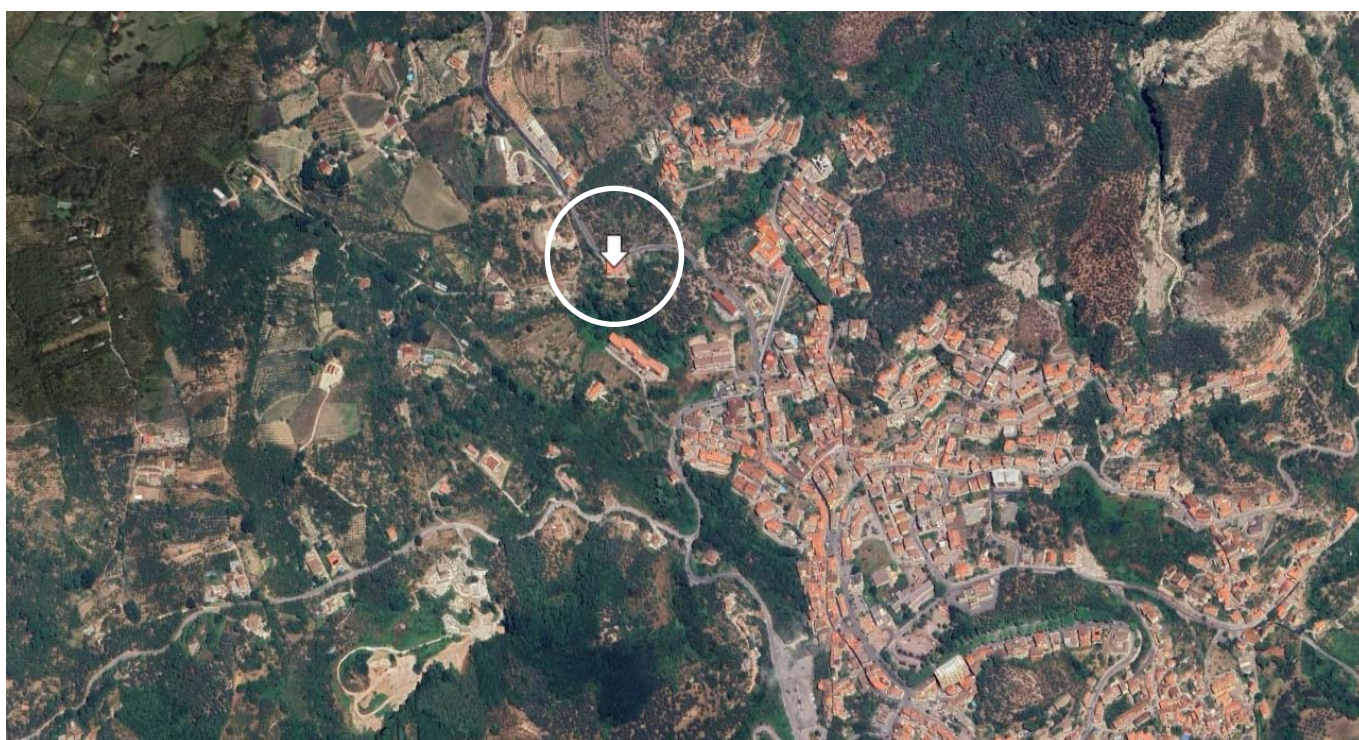
2.2 Descrizione del bene - (Quesito n.4)

identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.

Le unità pignorate non risultano gravate da ulteriori procedure espropriative.

Trattasi di unità immobiliari, a differente destinazione (residenziale, commerciale, artigianale), facenti parte del fabbricato a destinazione mista sito in Montecorvino Rovella, in zona suburbana, accessibile dalla strada provinciale S.P. 26d.

Segue un inquadramento satellitare, al solo scopo di facilitare l'individuazione del bene.



Inquadramento satellitare (fonte Google Earth)



Immagine satellitare (fonte Google Earth)



Vista da Nord-Est, dalla S.P.26d

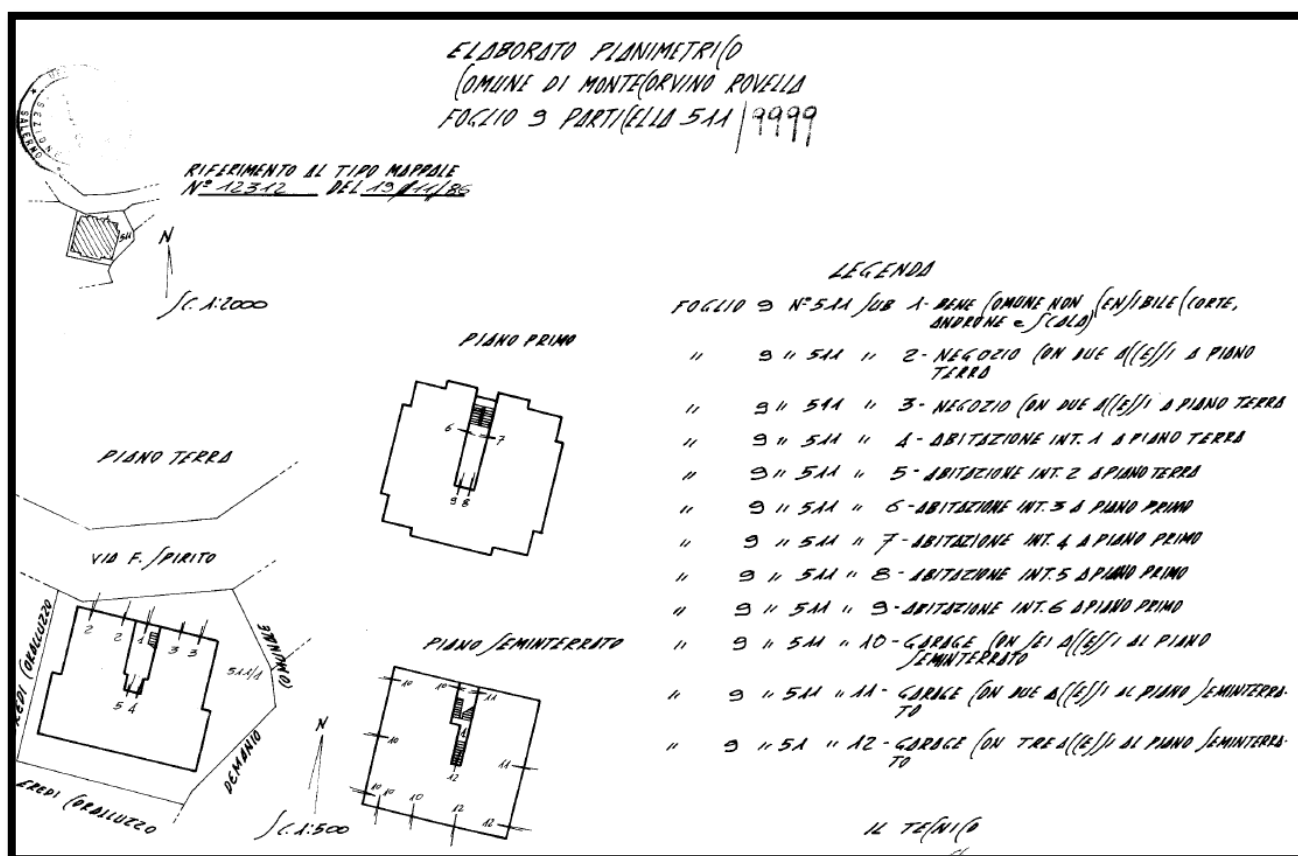


Stralcio inquadramento



Stralcio EDM foglio 9

Il fabbricato in esame, cui afferiscono le unità immobiliari pignorate, realizzato negli anni '60, poi oggetto di riattazione ai sensi della L.219/81 e di successive modifiche ed ampliamenti eseguiti negli anni '90, è inserito nel tessuto extraurbano del capoluogo cittadino, ubicato alla contrada Macello. Lo stabile si articola su n.3 livelli fuori terra (piano terra, piano primo, piano sottotetto), oltre il piano sottostrada. Realizzato con struttura in c.a. e solai in laterocemento, presenta pareti esterne intonacate e tinteggiate, in scarso stato di conservazione.



-stralcio elaborato planimetrico catastale p.lla 511-

Al livello sottostrada, raggiungibile dalla rampa carrabile posta sul versante Est del fabbricato, nonché dalla ulteriore rampa posta sull'opposto versante, la quale, dipartendosi dalla strada provinciale, attraversa, dapprima la p.lla n.220,

non oggetto di esecuzione, e successivamente la porzione di corte esterna indivisa tra gli eredi di **omissis** Gaetano, trovano posto n.3 locali artigianali, contraddistinti con i subalterni n.10-11-12, i quali, invero, risultano variati nella destinazione d'uso e nella distribuzione: i locali di cui ai sub.11 e 12 risultano fusi in un'unica unità immobiliare, abusivamente trasformata in residenza ed ampliata, a mezzo realizzazione di un piano soppalcato per l'intera estensione; l'unità immobiliare di cui al subalterno n.10 risulta suddivisa in n.2 distinti locali, tuttora aventi destinazione d'uso artigianale, in cui risultano realizzati alcuni ambienti ammezzati.

Al livello terraneo, prospiciente la strada provinciale, trovano posto n.2 unità commerciali, contraddistinte con i subalterni n.2-3, ciascuna dotata di n.2 serrande/vetrine d'accesso, nonché n.2 abitazioni, contraddistinte con i subalterni n.4-5, accessibili dal vano scala comune (subalterno n.1).

Al primo livello, accessibile dal richiamato vano scala comune, trovano posto n.4 abitazioni, contraddistinte con i subalterni nn.6-7-8-9.

Al sovrastante livello, anch'esso raggiungibile dal vano scala comune, è presente un locale sottotetto, catastalmente non censito, a copertura delle unità immobiliari afferenti al versante Est del fabbricato, segnatamente i subalterni nn.11-12-3-4-7-8, mentre la restante parte dell'impalcato costituisce lastrico solare, a copertura delle unità immobiliari ubicate sul versante Ovest, segnatamente i subalterni nn.10-2-5-6-9.

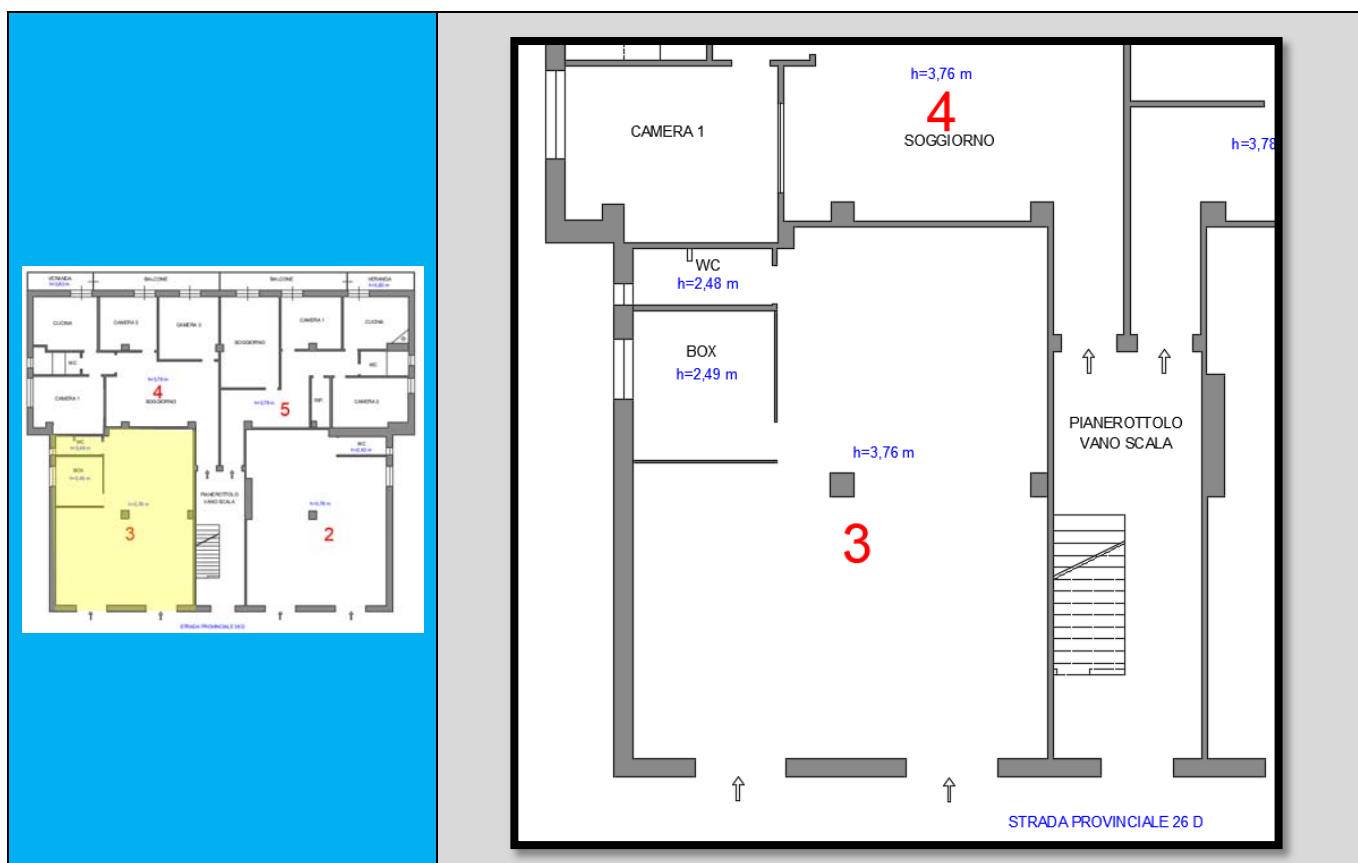
LOTTO 1 Fg.9 p.lla 511 sub.3

L'accesso al locale, con destinazione d'uso commerciale, ubicato al pianterreno, a sinistra rispetto al vano scala, ovvero sul versante Est del fabbricato, avviene direttamente dalla strada provinciale, a mezzo n.2 accessi, dotati di saracinesche elettriche ed infissi in alluminio.



L'unità, priva di impianto di riscaldamento, presenta pavimentazione in marmette ed ospita, nella parte retrostante, un locale WC, cui è addossato un box in alluminio e vetrate. Sono presenti n.2 aperture, sul versante Est, dotate di infissi in legno/vetro semplice, tapparelle in plastica e doppi infissi in alluminio.

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente esperto.



L'unità si presenta in un buono stato di conservazione; si estende su una superficie commerciale pari a circa 104,00 mq, con altezza netta, misurata all'intradosso del solaio interpiano, variabile tra 2,48 m e 3,76 m.

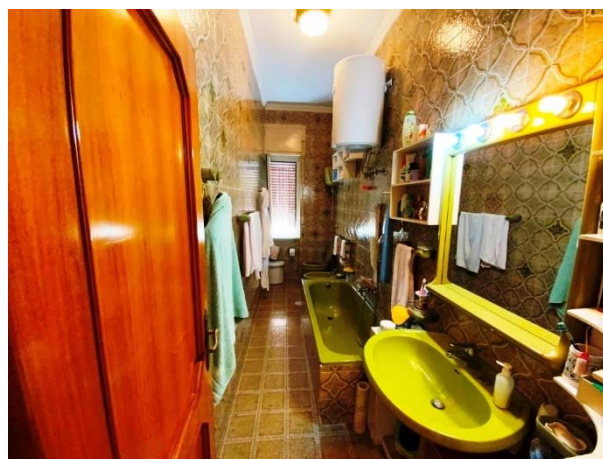
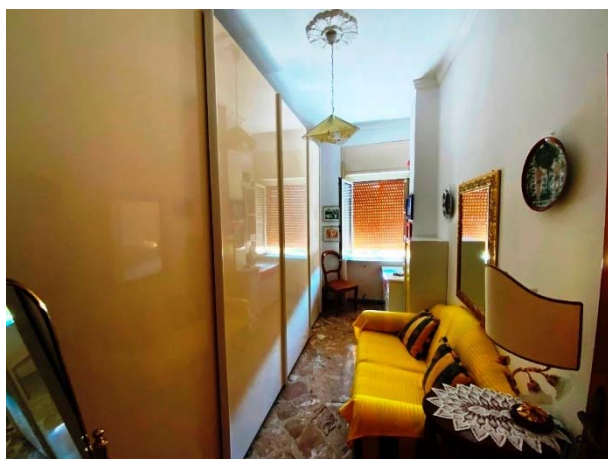
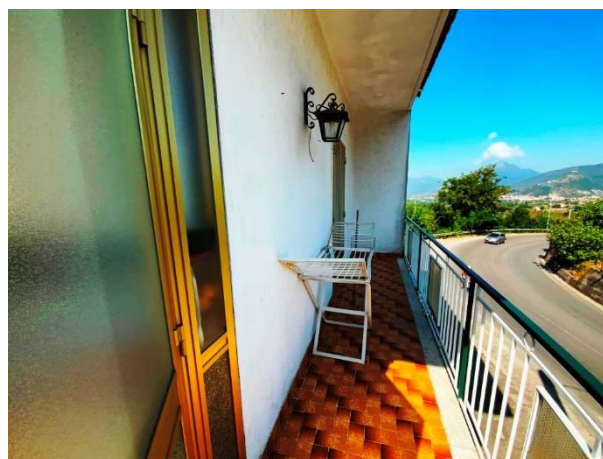
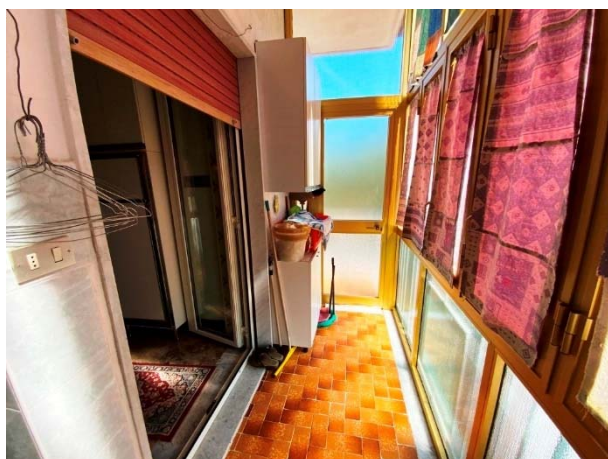
Coerenze unità staggita

Nord : strada provinciale S.P. 26d
 Est : corte comune sub.1
 Sud : altra unità staggita sub.4
 Ovest : vano scala comune sub.1

LOTTO 2 Fg.9 p.lla 511 sub.7

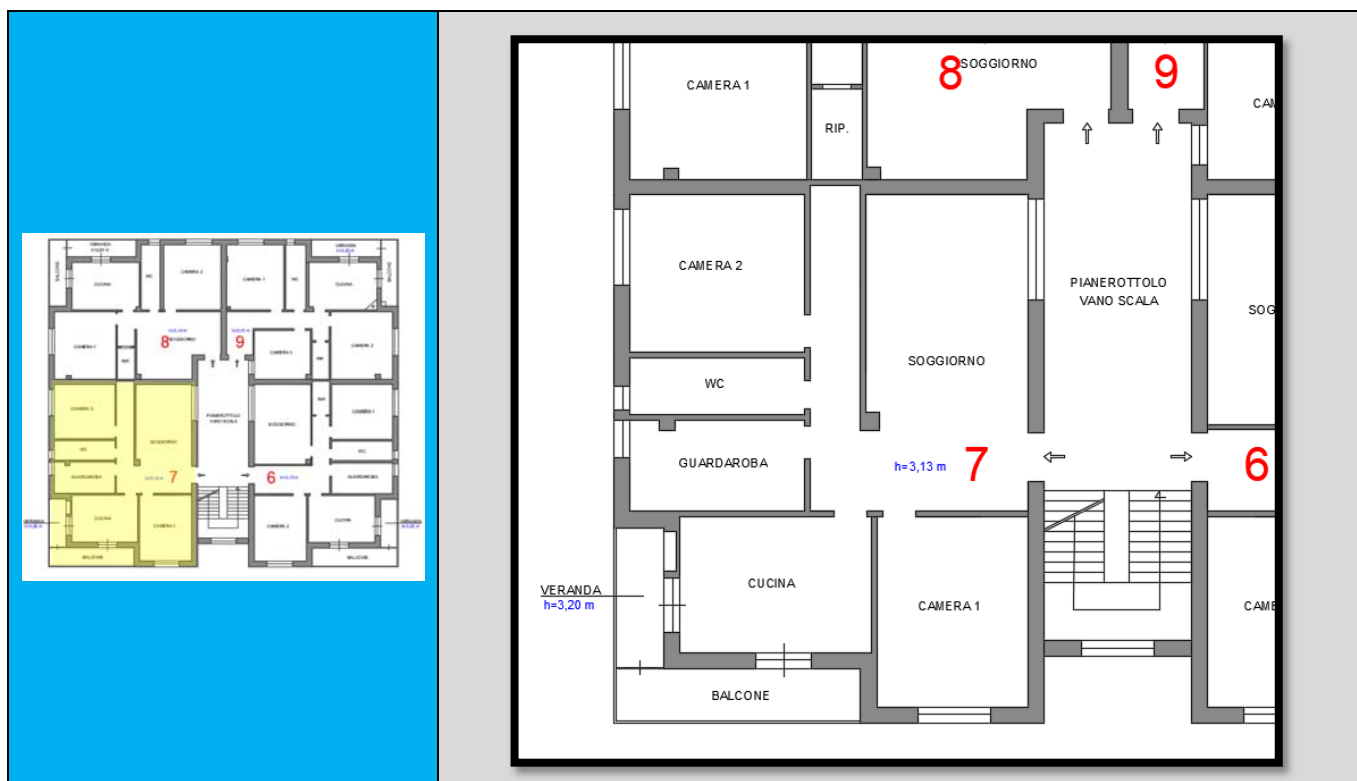
L'accesso all'abitazione, ubicata al piano primo dello stabile, a sinistra per chi smonta sul pianerottolo, ovvero sul versante Est del fabbricato, avviene dal vano scala comune (subalterno n.1), a mezzo porta di caposcala in legno. Internamente, l'unità abitativa è composta da: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, con annesso balcone, in parte verandato, bagno, locale guardaroba e n.2 camere da letto.





L'unità, priva di impianto di riscaldamento, presenta pavimentazione in marmette ed è dotata di infissi in PVC/vetro camera e doppi infissi in alluminio. È presente uno scaldabagno elettrico, per la produzione dell'acqua calda sanitaria, mentre non vi è fornitura di gas metano.

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente esperto.



L'unità si presenta in un buono stato di conservazione; si estende su una superficie commerciale pari a circa 120,50 mq, con altezza interna pari a circa 3,13 m, misurata all'intradosso del solaio interpiano.

Coerenze unità staggiata

Nord : strada provinciale S.P. 26d
 Est : corte comune sub.1
 Sud : altra unità staggiata sub.8
 Ovest : vano scala comune sub.1

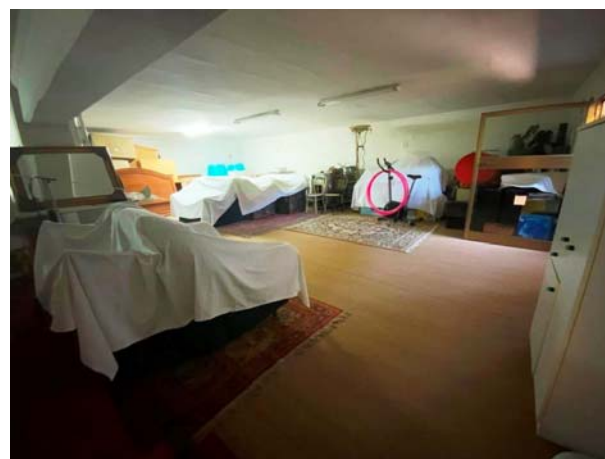
LOTTO 3 Fg.9 p.lla 511 sub.11-12

L'accesso al locale artigianale, ubicato al livello sottostrada dello stabile, ovvero sul versante Est del fabbricato, avviene dalla corte comune (subalterno n.1), a mezzo n.3 accessi, dotati di saracinesche ed infissi in alluminio, di cui n.2 posizionati sul versante Est e n.1 sul versante Sud, nonché dal vano scala comune (subalterno n.1).

Le due distinte unità (sub.11 e sub.12) risultano variate nella destinazione d'uso e nella distribuzione, tanto che i locali risultano fusi in un'unica unità immobiliare, abusivamente trasformata in residenza, ampliata a mezzo realizzazione di un piano soppalcato per quasi l'intera estensione.

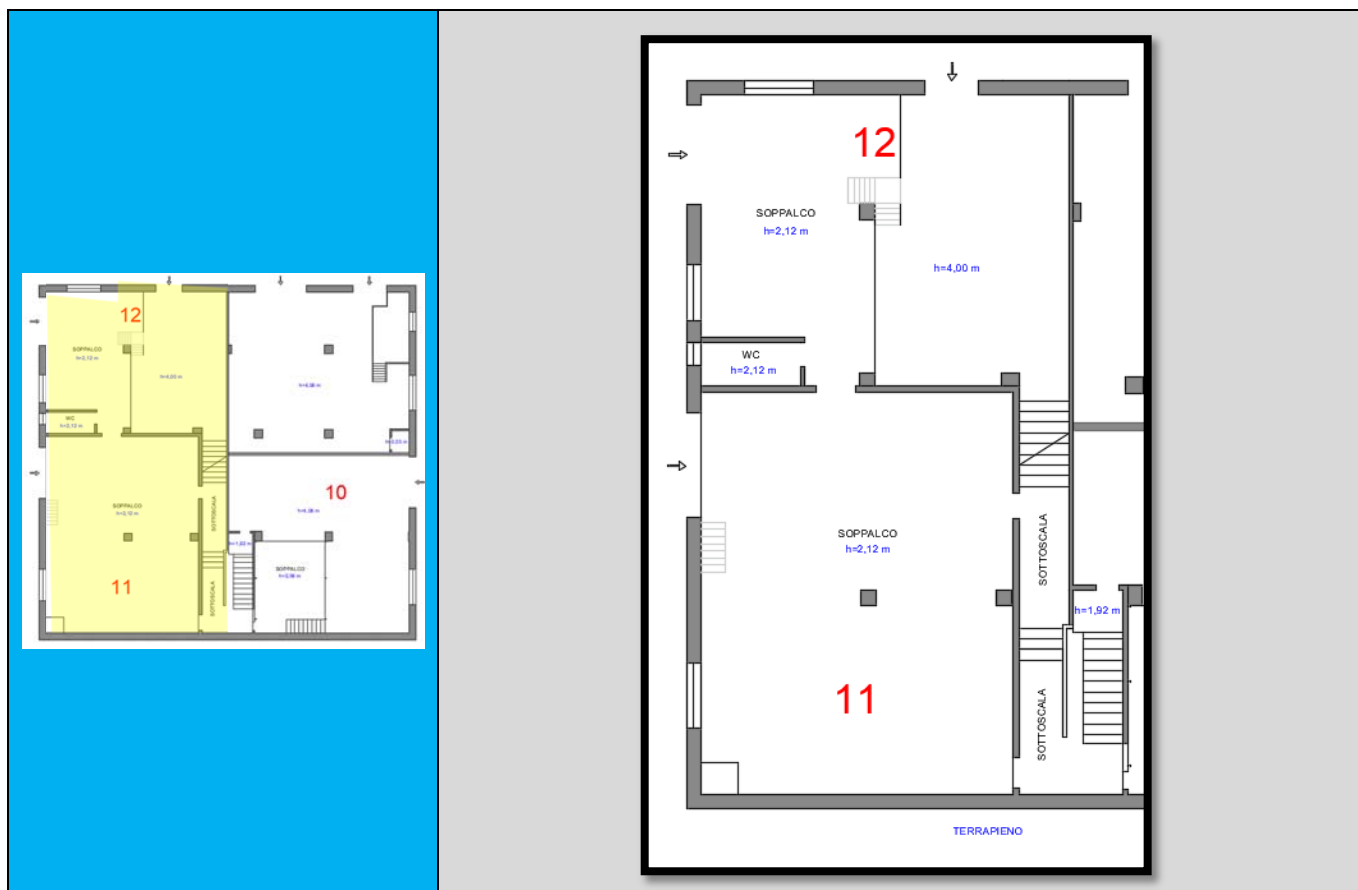






L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento, mentre è presente un camino nel locale destinato a soggiorno, nello spigolo Sud-Ovest; è prevalentemente pavimentata in marmette e risulta soppalcata per quasi l'intera estensione, ospitando un ampio locale destinato a cucina/pranzo, n.2 locali WC e, sull'area soppalcata, locali destinati a camere da letto.

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente esperto.



L'unità si presenta in un discreto stato di conservazione; si estende su una superficie commerciale pari a circa 203,00 mq, con altezza netta variabile tra 2,12 m (sotto il soppalco) e 4,00 m.

Coerenze unità staggita

- Nord : terrapieno strada provinciale S.P. 26d
- Est : corte comune sub.1
- Sud : corte indivisa
- Ovest : altra unità staggita sub.10

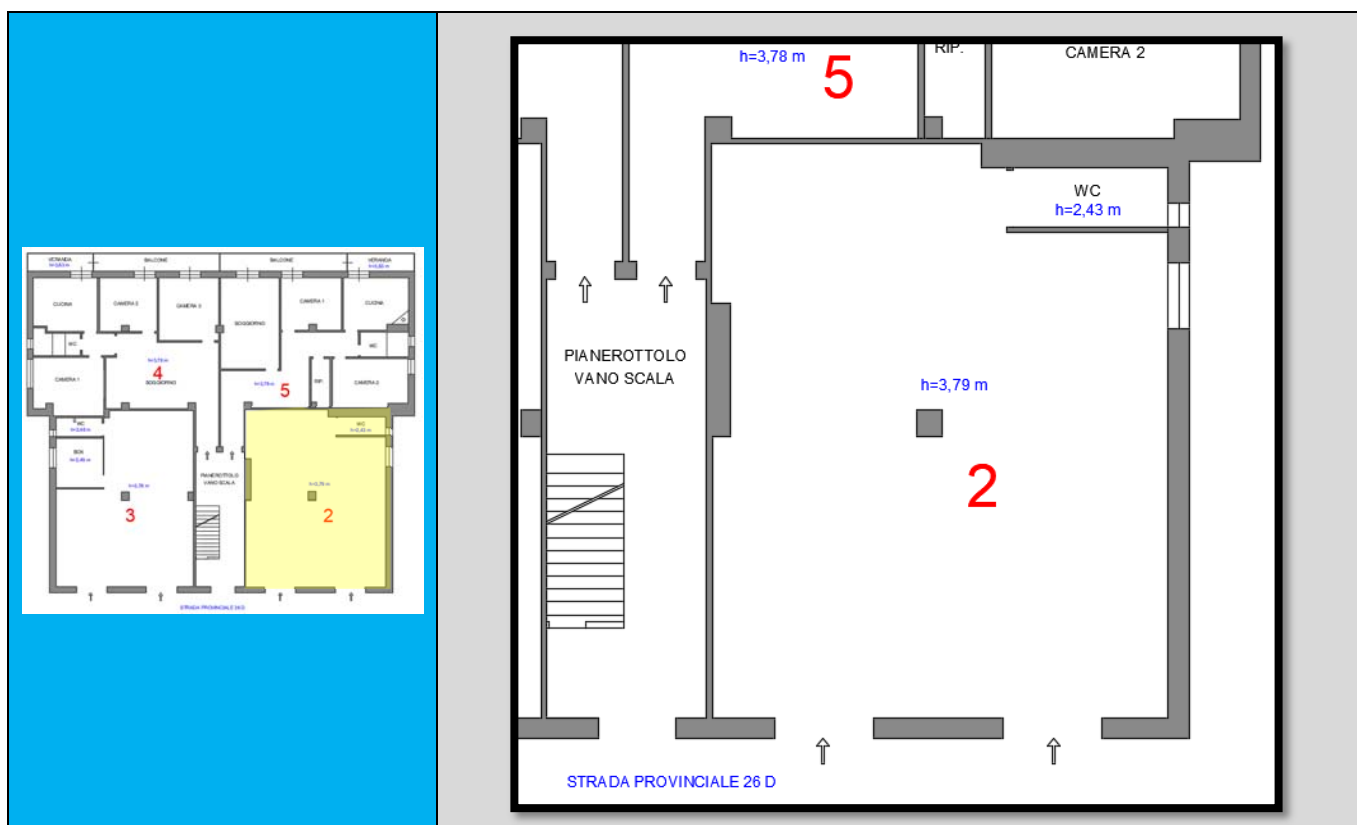
LOTTO 4 Fg.9 p.lla 511 sub.2

L'accesso al locale, con destinazione d'uso commerciale, ubicato al pianterreno, a destra rispetto al vano scala, ovvero sul versante Ovest del fabbricato, avviene direttamente dalla strada provinciale, a mezzo n.2 accessi, dotati di saracinesche elettriche ed infissi in alluminio.



L'unità, priva di impianto di riscaldamento, presenta pavimentazione in marmette ed ospita, nella parte retrostante, un locale WC. Sono presenti n.2 aperture, sul versante Ovest, dotate di infissi in legno/vetro semplice, tapparelle in plastica e doppi infissi in alluminio.

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente esperto.



L'unità si presenta in un buono stato di conservazione; si estende su una superficie commerciale pari a circa 106,60 mq, con altezza netta, misurata all'intradosso del solaio interpiano, variabile tra 2,43 m e 3,79 m.

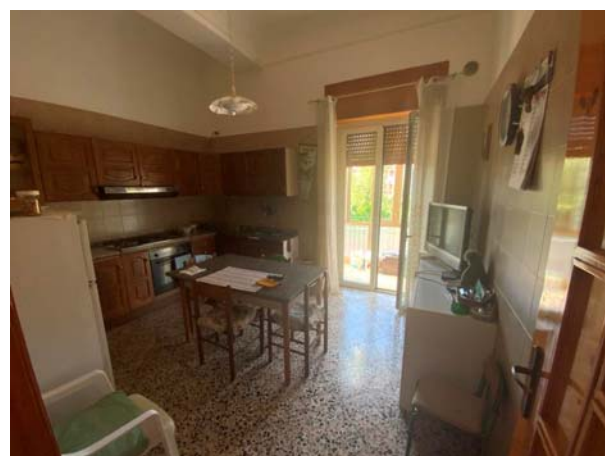
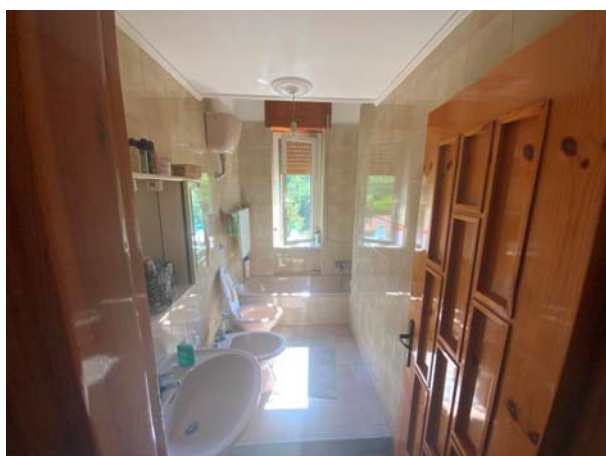
Coerenze unità staggita

- Nord : strada provinciale S.P. 26d
- Est : vano scala comune sub.1
- Sud : altra unità staggita sub.5
- Ovest : corte indivisa

LOTTO 5 Fg.9 p.lla 511 sub.4

L'accesso all'abitazione, ubicata al piano terra dello stabile, a sinistra, ovvero sul versante Est del fabbricato, avviene dal vano scala comune (subalterno n.1), a mezzo porta di caposcala in legno.

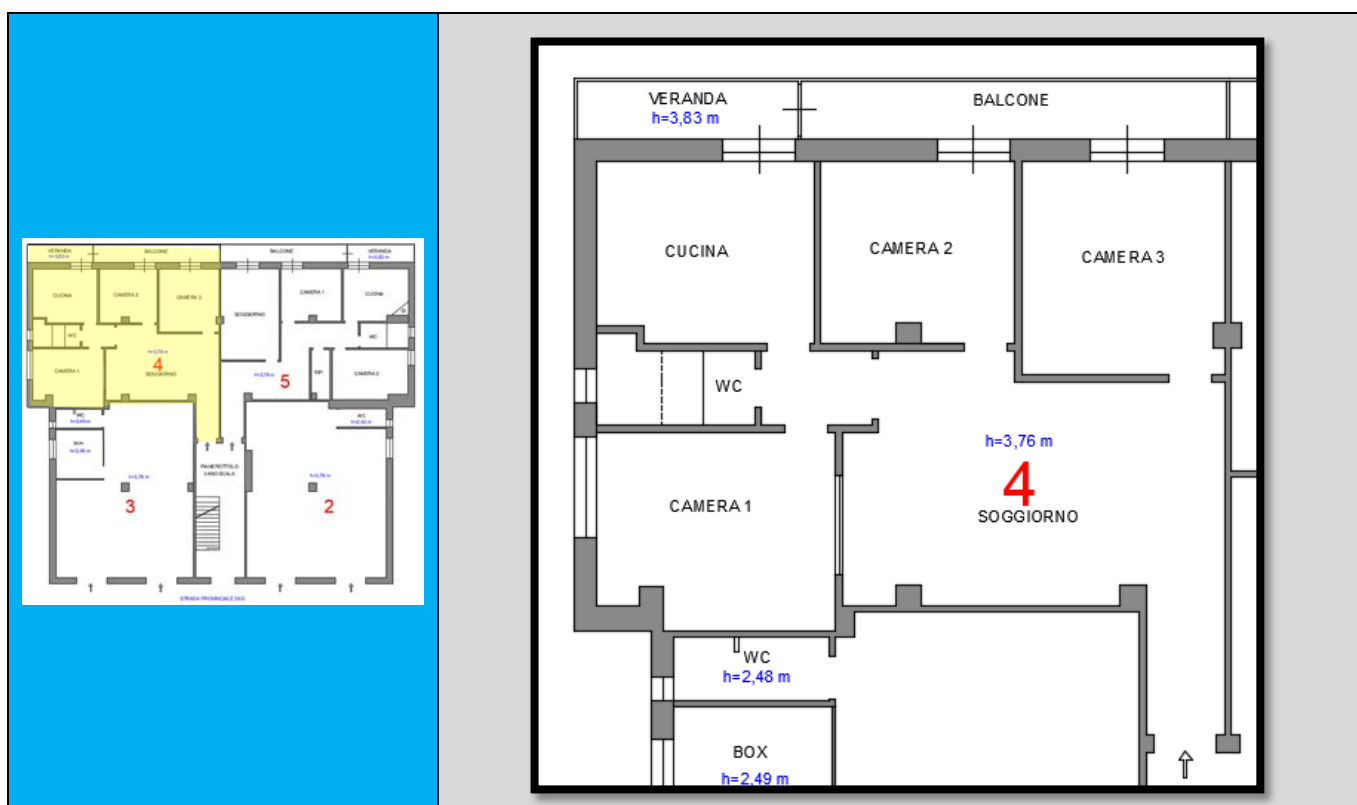
Internamente, l'unità abitativa è composta da: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, con annesso balcone verandato, bagno e n.3 camere da letto, di cui n.2 con accesso sul balcone a Sud.





L'unità, priva di impianto di riscaldamento, presenta pavimentazione in marmette ed è dotata di infissi in PVC/vetro camera e doppi infissi in alluminio. È presente uno scaldabagno a GPL, per la produzione dell'acqua calda sanitaria, mentre non vi è fornitura di gas metano. Le bussole interne sono in legno/vetro

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente esperto.



L'unità si presenta in un sufficiente stato di conservazione; si estende su una superficie commerciale pari a circa 116,50 mq, con altezza interna pari a circa 3,76 m, misurata all'intradosso del solaio interpiano.

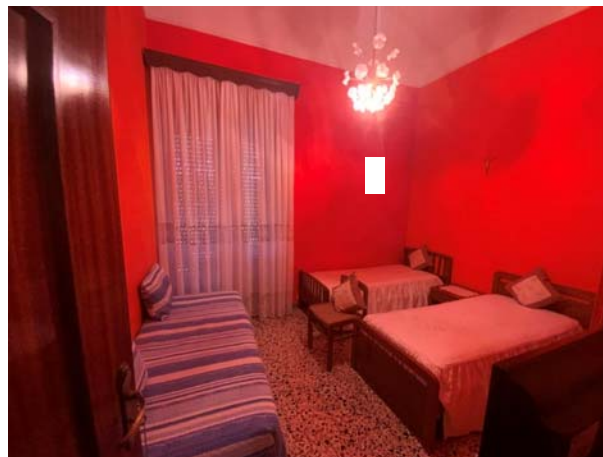
Coerenze unità staggita

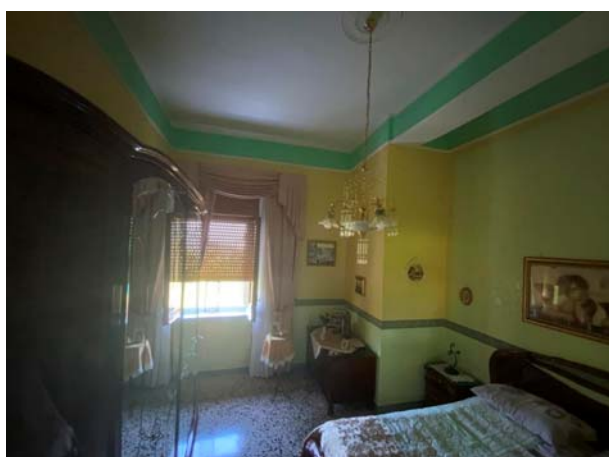
Nord	:	altra unità staggita sub.3
Est	:	corte comune sub.1
Sud	:	corte indivisa
Ovest	:	altra unità staggita sub.5

LOTTO 6 Fg.9 p.lla 511 sub.5

L'accesso all'abitazione, ubicata al piano terra dello stabile, a destra, ovvero sul versante Ovest del fabbricato, avviene dal vano scala comune (subalterno n.1), a mezzo porta di caposcala in legno.

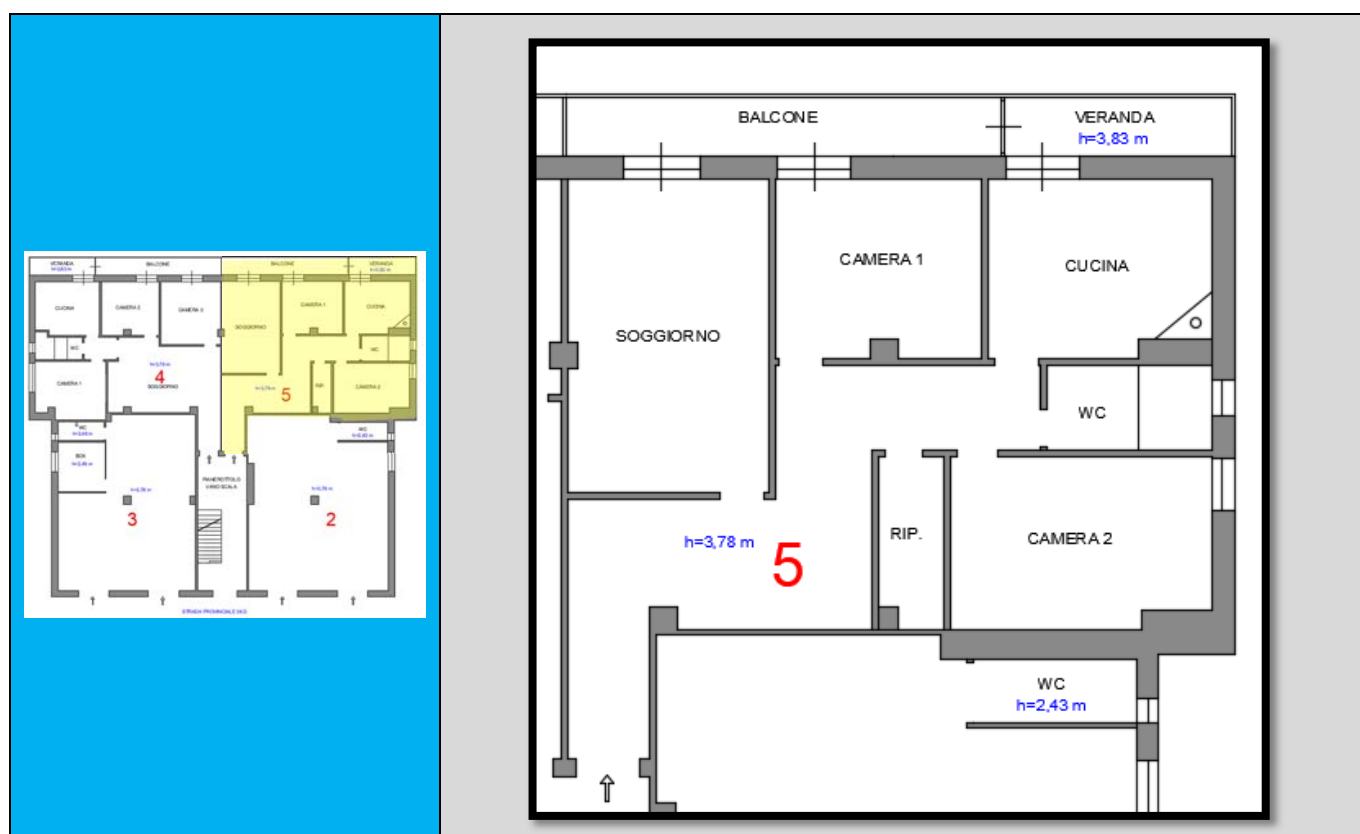
Internamente, l'unità abitativa è composta da: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, con annesso balcone verandato, bagno, ripostiglio e n.2 camere da letto, di cui n.1 con accesso sul balcone a Sud.





L'unità, priva di impianto di riscaldamento, presenta pavimentazione in marmette ed è dotata di infissi in PVC/vetro camera e doppi infissi in alluminio. È presente uno scaldabagno a GPL, per la produzione dell'acqua calda sanitaria, mentre non vi è fornitura di gas metano. Le bussole interne sono in legno/vetro.

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente esperto.



L'unità si presenta in un sufficiente stato di conservazione; si estende su una superficie commerciale pari a circa 117,20 mq, con altezza interna pari a circa 3,78 m, misurata all'intradosso del solaio interpiano.

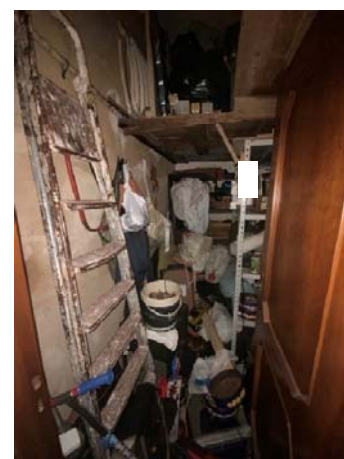
Coerenze unità staggita

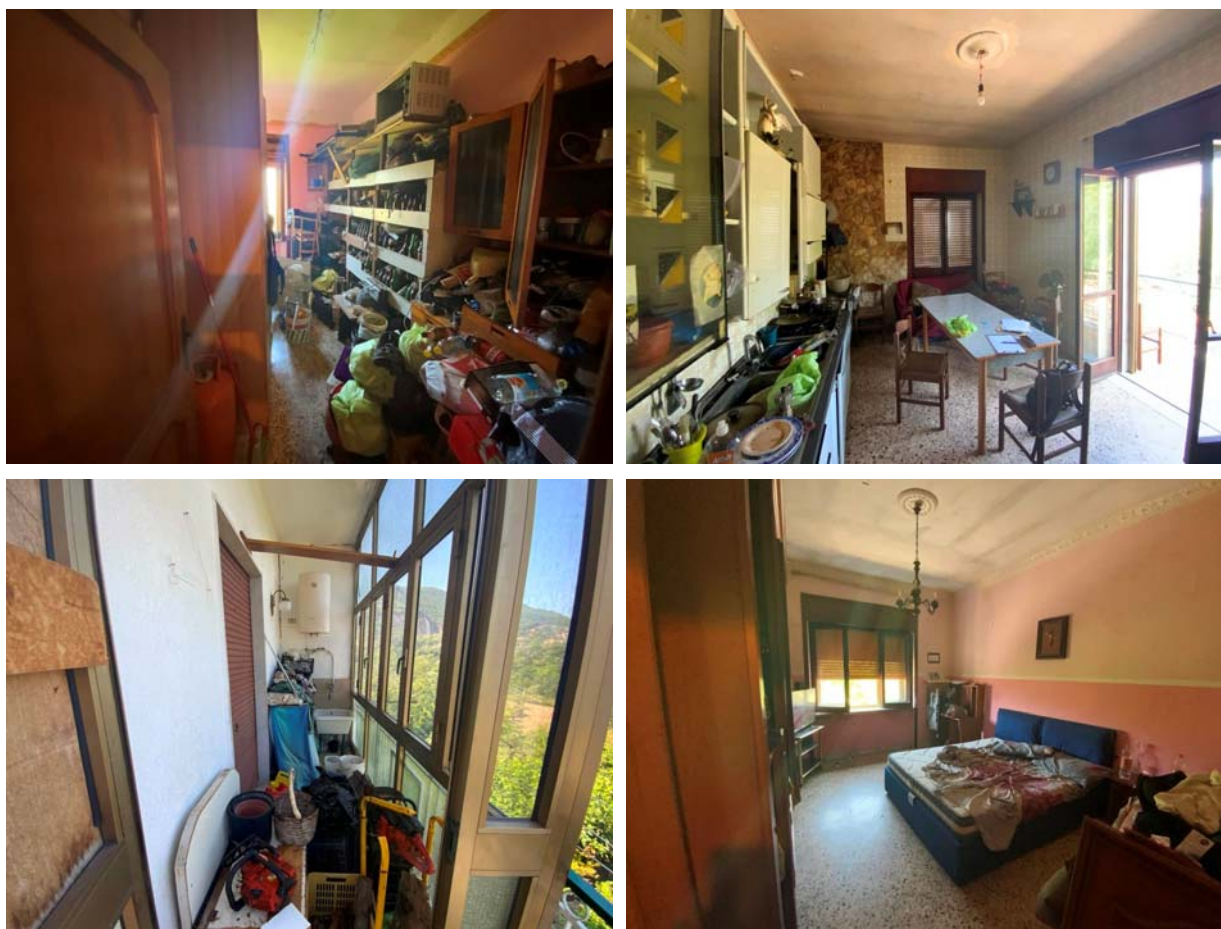
Nord	:	altra unità staggita sub.2
Est	:	altra unità staggita sub.4
Sud	:	corte indivisa
Ovest	:	corte indivisa

LOTTO 7 Fg.9 p.lla 511 sub.6

L'accesso all'abitazione, ubicata al piano primo dello stabile, a destra, ovvero sul versante Ovest del fabbricato, avviene dal vano scala comune (subalterno n.1), a mezzo porta di caposcala in legno.

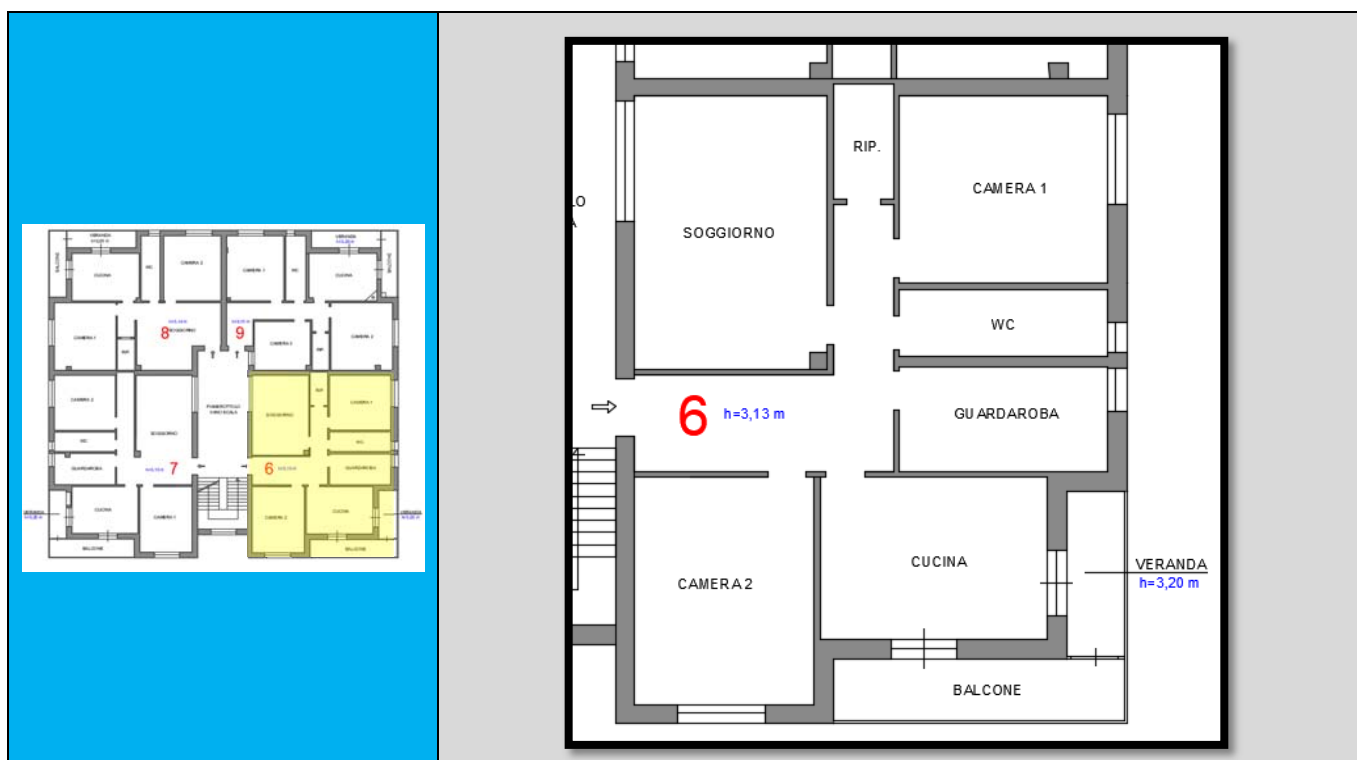
Internamente, l'unità abitativa è composta da: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, con annesso balcone, in parte verandato, bagno, ripostiglio, locale guardaroba e n.2 camere da letto.





Presenta pavimentazione in marmette ed è dotata di infissi in legno/vetro singolo e doppi infissi in alluminio. È presente uno scaldabagno elettrico, per la produzione dell'acqua calda sanitaria, mentre non vi è fornitura di gas metano. Le bussole interne sono in legno.

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente esperto.



L'unità si presenta in un mediocre stato di conservazione; con evidenti fenomeni di condensa e muffa provenienti dal non idoneo isolamento termico del sovrastante lastrico; si estende su una superficie commerciale pari a circa 120,50 mq, con altezza interna pari a circa 3,13 m, misurata all'intradosso del solaio di copertura.

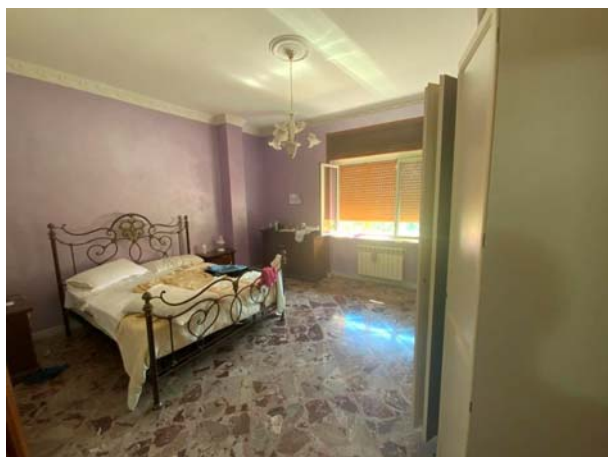
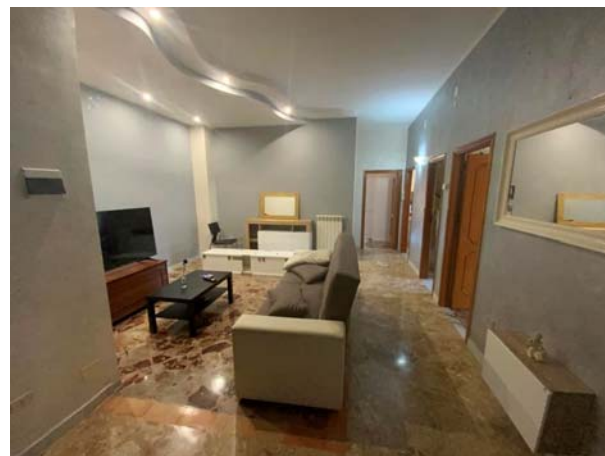
Coerenze unità staggita

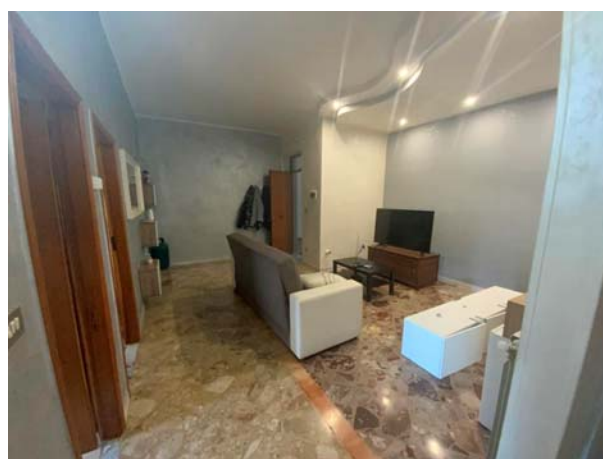
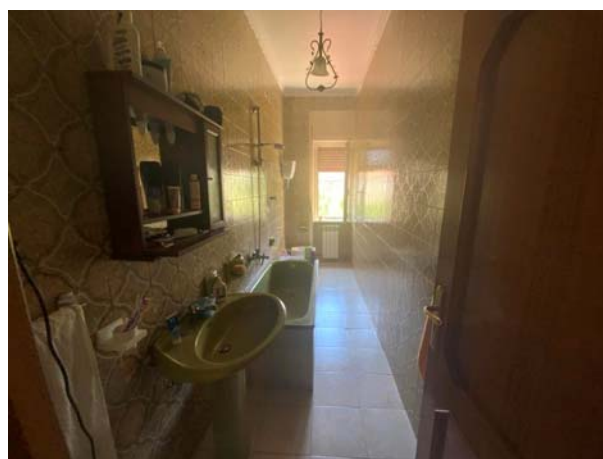
Nord : strada provinciale S.P. 26d
Est : vano scala comune sub.1
Sud : altra unità staggita sub.9
Ovest : corte indivisa

LOTTO 8 Fg.9 p.lla 511 sub.8

L'accesso all'abitazione, ubicata al piano primo dello stabile, a sinistra, ovvero sul versante Est del fabbricato, avviene dal vano scala comune (subalterno n.1), a mezzo porta di caposcala in legno.

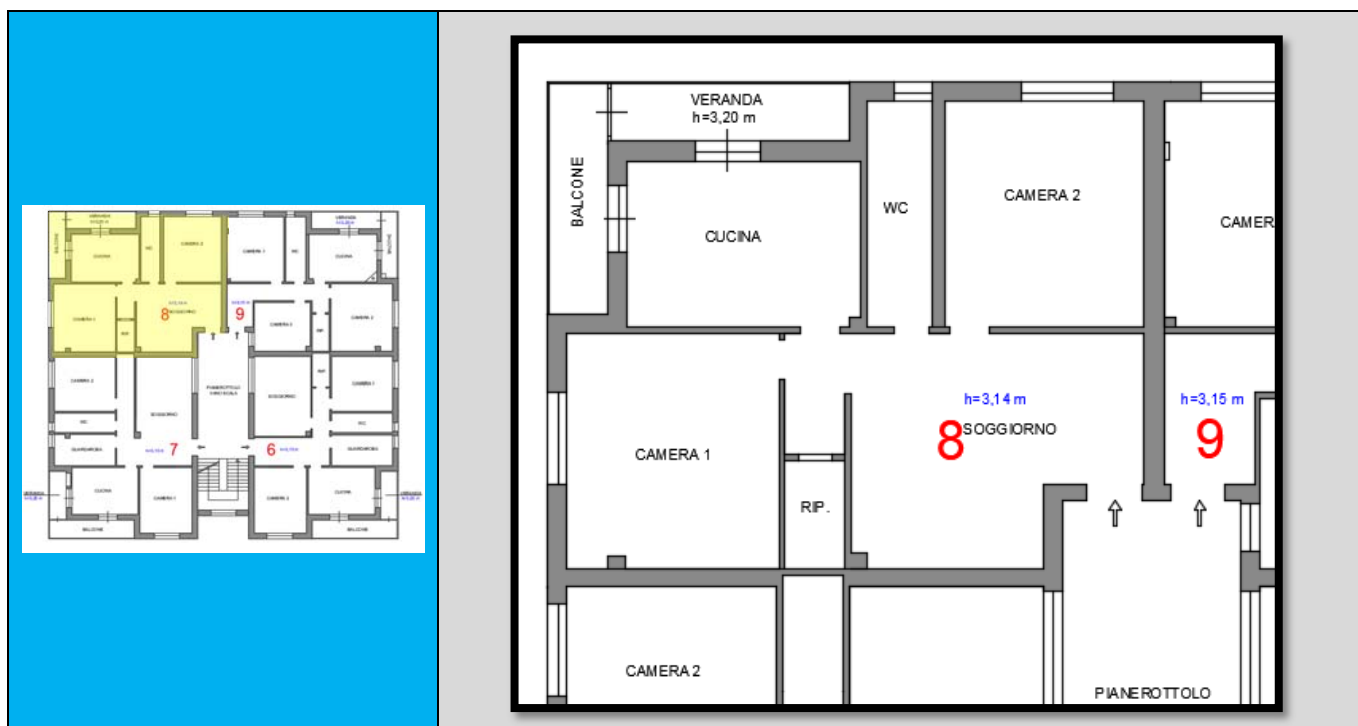
Internamente, l'unità abitativa è composta da: ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, con annesso balcone, in parte verandato, bagno, ripostiglio e n.2 camere da letto.





L'unità, dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia a GPL, presenta pavimentazione in marmette ed è dotata di infissi in PVC/vetro camera e doppi infissi in alluminio. Le bussole interne sono in legno/vetro.

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente esperto.



L'unità si presenta in un buono stato di conservazione; si estende su una superficie commerciale pari a circa 108,00 mq, con altezza interna pari a circa 3,14 m, misurata all'intradosso del solaio interpiano.

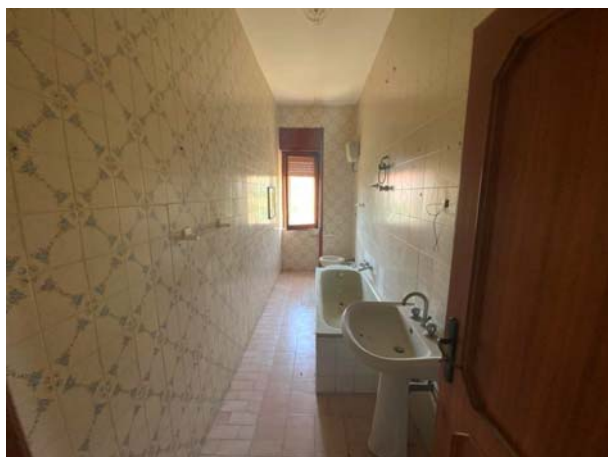
Coerenze unità staggita

Nord : altra unità staggita sub.7
Est : corte comune sub.1
Sud : corte indivisa
Ovest : vano scala comune sub.1

LOTTO 9 Fg.9 p.lla 511 sub.9

L'accesso all'abitazione, ubicata al piano primo dello stabile, a destra, ovvero sul versante Ovest del fabbricato, avviene dal vano scala comune (subalterno n.1), a mezzo porta di caposcala in legno.

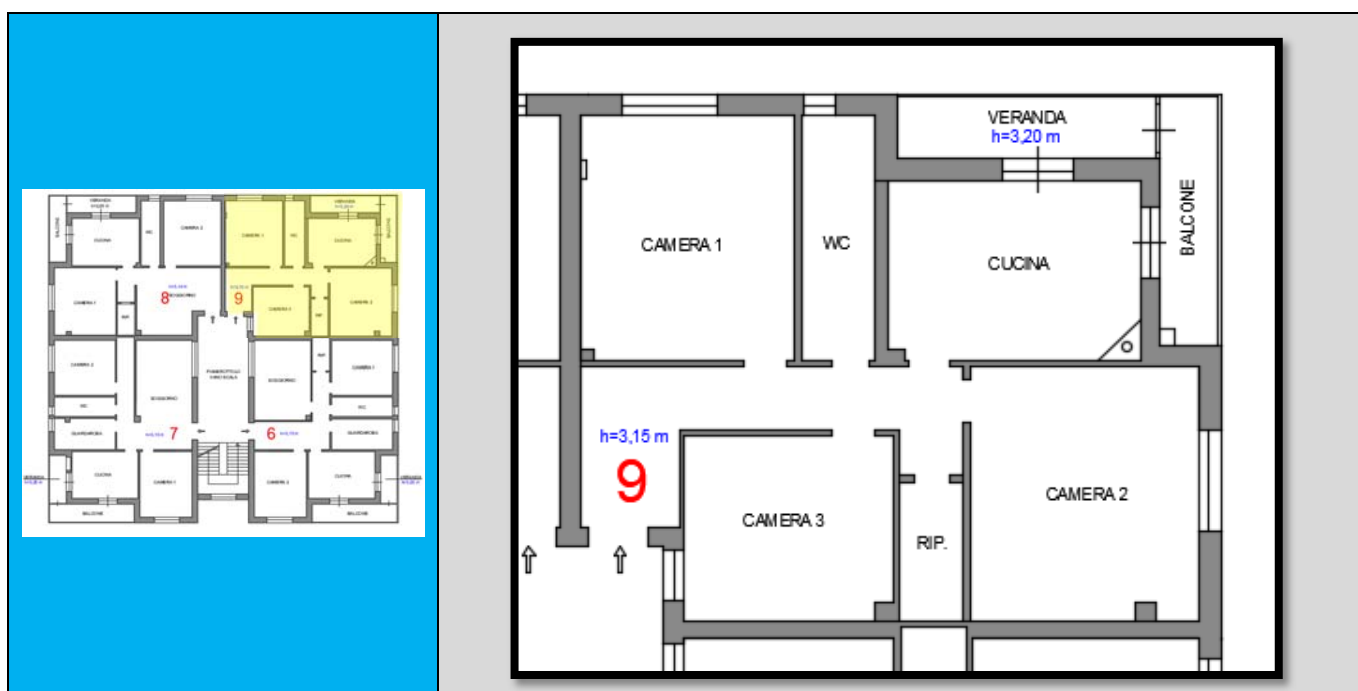
Internamente, l'unità abitativa è composta da: ingresso, cucina/pranzo, con annesso balcone, in parte verandato, bagno, ripostiglio e n.3 camere da letto.





L'unità, priva di impianto di riscaldamento, è provvista di camino, presenta pavimentazione in marmette ed è dotata di infissi in legno/vetro singolo e doppi infissi in alluminio. Le bussole interne sono in legno/vetro.

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente esperto.



L'unità si presenta in un buono stato di conservazione; si estende su una superficie commerciale pari a circa 107,20 mq, con altezza interna pari a circa 3,15 m, misurata all'intradosso del solaio di copertura.

Coerenze unità staggita

Nord : altra unità staggita sub.6
Est : altra unità staggita sub.8
Sud : corte indivisa
Ovest : corte indivisa

LOTTO 10 Fg.9 p.lla 511 sub.10

L'accesso al locale artigianale, ubicato al livello sottostrada dello stabile, ovvero sul versante Ovest del fabbricato, avviene dalla porzione di corte indivisa, ubicata sui versanti Ovest e Sud del fabbricato, nonché dalla rampa ricadente, per quota parte, sulla p.lla n.220, non oggetto di espropriazione.

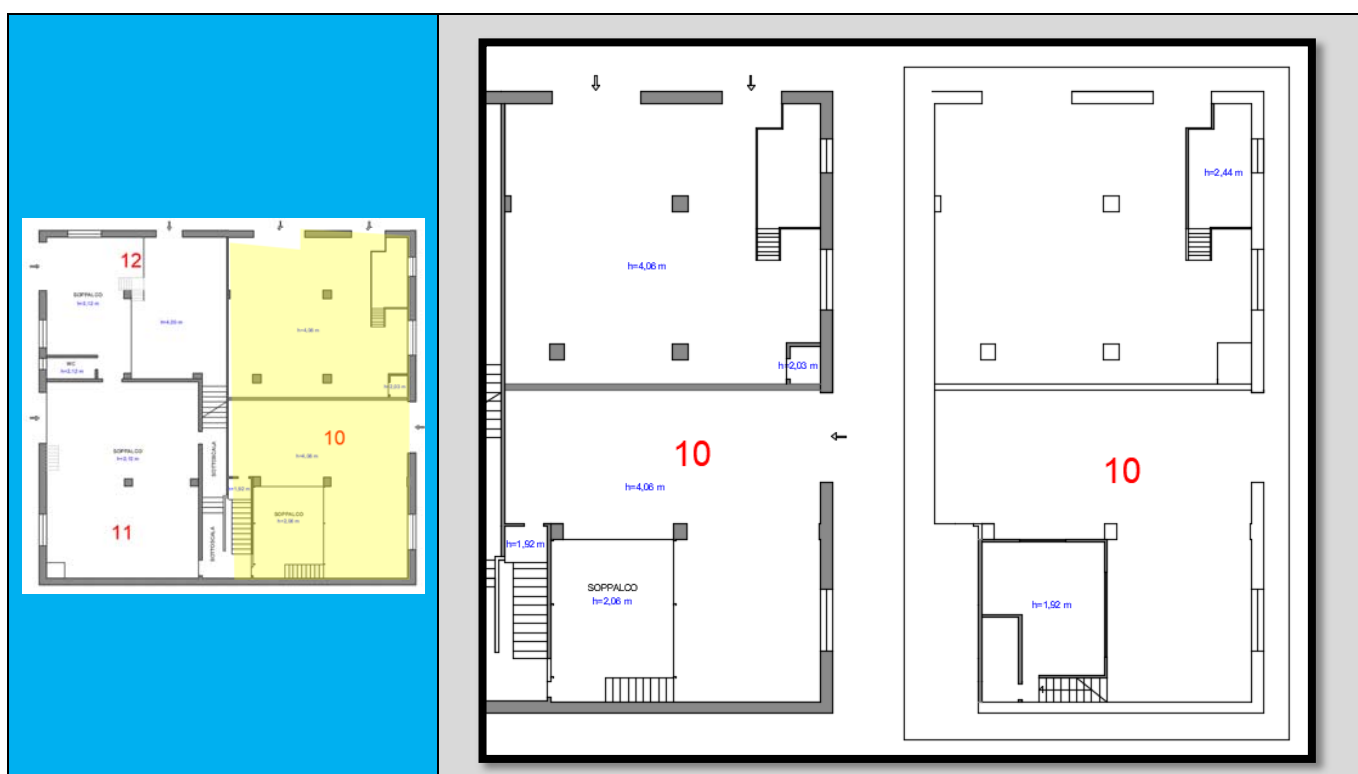
L'unità risulta suddivisa in n.2 distinti locali, tuttora aventi destinazione d'uso artigianale, in cui risultano realizzati alcuni ambienti ammezzati.





L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento e la pavimentazione è in cemento; nelle distinte porzioni ricavate dal frazionamento, sono presenti locali soppalcati aditi ad ufficio, l'uno, e a camera da letto, l'altro.

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente esperto.



L'unità si presenta in uno scarso stato di conservazione; si estende su una superficie commerciale pari a circa 213,00 mq, con altezza netta variabile tra 2,05 m (sotto il soppalco) e 4,06 m.

Coerenze unità staggita

Nord : terrapieno strada provinciale S.P. 26d
 Est : vano scala sub.1 e altre unità staggite sub.11-12
 Sud : corte indivisa
 Ovest : corte indivisa

~oOo~

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa della superficie *commerciale*, per ciascun lotto, calcolata con riferimento al *Regolamento* di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

Lotto	Unità	Destinazione	SUPERFICIE		
			Lorda	Non residenziale	Commerciale
			mq	mq	mq
1	SUB.3	Locale commerciale	104,01	-	104,01
2	SUB.7	Abitazione	117,01	11,67	120,51
3	SUB.11	Locale artigianale	109,42	-	109,42
	SUB.12	Locale artigianale	93,85	-	93,85
4	SUB.2	Locale commerciale	106,6	-	106,60
5	SUB.4	Abitazione	112,3	13,97	116,49
6	SUB.5	Abitazione	102,59	14,15	106,84
7	SUB.6	Abitazione	117,01	11,67	120,51
8	SUB.8	Abitazione	104,43	11,28	107,81
9	SUB.9	Abitazione	103,88	10,95	107,17
10	SUB.10	Locale artigianale	213,27	-	213,27

2.3 Provenienza del bene - (Quesito n.5)

precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Il terreno sul quale risulta edificato il fabbricato ospitante le unità pignorate risulta pervenuto al debitore, **per i relativi diritti di proprietà**, in ragione dei seguenti titoli:

- infra maggiore consistenza a mezzo certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., **per la quota pari ad 1/7**, in morte del genitore **omissis** Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq.
- quanto al mappale n.511 di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, **in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà**, dalla madre **omissis** Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani **omissis** Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511.

~oOo~

Si rileva la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte del sig. omissis Gaetano. Ai fini della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., occorre eseguire, ad opera del creditore procedente, la trascrizione della tacita accettazione, utilizzando, quale titolo idoneo, il menzionato atto di compravendita a rogito notaio Gargano, rep.16880 del 28/03/1964.

2.4 Divisibilità dei beni - (Quesito n.6)

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

Non applicabile.

2.5 Stato di possesso del bene - (Quesito n.7)

dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Come rilevasi dall'attestazione (nota prot.323175 del 01/07/2024 pervenuta allo scrivente in pari data, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di usi civici, censi e livelli, i beni in esame non risultano sottoposti ad alcun gravame.

Come da verbali di primo e secondo accesso, eseguiti in uno al nominato custode giudiziario, i beni staggiti risultano solo parzialmente occupati dal debitore esecutato, unitamente al rispettivo nucleo familiare.

Segue specifica.

Lotto 1 Unità sub.3

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

Lotto 2 Unità sub.7

L'immobile risulta detenuto dal debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare.

Lotto 3 Unità sub.10-11

L'immobile risulta detenuto dal debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare.

Lotto 4 Unità sub.2

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato.

Lotto 5 Unità sub.4

L'immobile risulta detenuto dal sig. **omissis**, nato a Montecorvino Rovella (SA) il 13/01/1946, C.F.: **omissis**, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato con il sig. **omissis** Alfieri in data 01/10/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Eboli in data 11/10/2016 al n. 3873 serie 3T con durata dal 01/10/2016 al 30/09/2020, per il canone mensile di € 300,00. Il contratto risulta prorogato sino al 30/09/2024. Trattasi di contratto di locazione scaduto e non opponibile alla procedura esecutiva.

Lotto 6 Unità sub.5

L'immobile risulta detenuto dai sigg.ri **omissis**, nato a Montecorvino Rovella (SA) il 12/01/1936, C.F.: **omissis**, dalla moglie sig.ra **omissis**, nata a Pontecagnano Faiano (SA) il 10/06/1944 e dal loro tre figli, **omissis** Paolo, nato a Salerno il 04/07/1976, **omissis** Renato nato a Salerno il 29/01/1979 e **omissis** Roberto, nato a Salerno il 29/01/1979, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con il sig. **omissis** Antonio in data 15/06/2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 02/12/2004 al n.103801 serie 3, per un canone mensile di euro 180,00. Trattasi di contratto di locazione scaduto e non opponibile alla procedura esecutiva.

Lotto 7 Unità sub.6

L'immobile risulta detenuto dai sigg.ri **omissis**, nato a Montecorvino Rovella (SA) il 23/05/1956, dalla moglie sig.ra **omissis**, nata a Giffoni Valle Piana (SA) il 10/06/1944 e dai loro tre figli, **omissis** Luca, nato a Salerno il 27/05/1986, **omissis** Vincenzo, nato a Salerno il 14/09/1983 e **omissis** Valentina, nata a Battipaglia (SA) il 14/02/1995 e dal figlio di quest'ultima, **omissis** Manuel. Gli stessi dichiaravano di non pagare, da anni, il canone di locazione a **omissis** Antonio. Dalle ricerche eseguite presso l'Anagrafe Tributaria, non si rinviene la presenza di contratti di locazione stipulati in favore dell'occupante, con la conseguenza che l'occupazione dell'immobile è da qualificare come sine titolo.

Lotto 8 Unità sub.8

L'immobile risulta detenuto dalla sig.ra **omissis**, nata a Battipaglia (SA) il 03/05/1982, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato con il sig. **omissis** Alfieri in data 01/01/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 01/01/2023 al n.2 serie 3T, con durata dal 01/01/2023 al 31/12/2026 per il canone mensile di € 300,00. Trattasi di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

Lotto 9 Unità sub.9

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario.

Lotto 10 Unità sub.10

L'immobile risulta detenuto dal sig. **omissis**, nato a Giffoni Valle Piana (SA) il 09/01/1961, il quale dichiarava di occupare l'unità dagli anni 2005-2006. Dalle ricerche eseguite presso l'Anagrafe Tributaria, non si rinviene la presenza di contratti di locazione stipulati in favore dell'occupante, con la conseguenza che l'occupazione dell'immobile è da qualificare come sine titolo.

2.6 Canone di locazione - (Quesito n.8)

determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.

Per quanto attiene al più probabile canone di locazione delle unità immobiliari staggite, per come esse si presentano all'atto della presente relazione di stima, è preliminarmente doveroso riferire che, all'attualità, i cespiti non possiedono i requisiti necessari alla commerciabilità (cfr. verifica di conformità edilizia/urbanistica al successivo punto 2.11).

Pertanto, al fine di dare risposta al presente quesito, nella sola ipotesi di piena commerciabilità (circostanza non ricorrente!), alla luce della descrizione degli immobili di cui al § 2.2 e con riferimento alle superfici commerciali esposte, applicando l'approccio finanziario (*Income Approach*), mediante un tasso di sconto pari al 4,5%, consono per la tipologia edilizia in esame, si perviene ai seguenti valori di locazione.

Lotto	Subalterno	Valore	Canone annuo
1	3	€ 53.000,00	€ 2.400,00
2	7	€ 51.000,00	€ 2.300,00
3	11-12	€ 65.000,00	€ 2.900,00
4	2	€ 48.000,00	€ 2.200,00
5	4	€ 44.000,00	€ 2.000,00
6	5	€ 44.000,00	€ 2.000,00
7	6	€ 45.000,00	€ 2.000,00
8	8	€ 40.500,00	€ 1.800,00
9	9	€ 40.000,00	€ 1.800,00
10	10	€ 60.000,00	€ 2.700,00

~oOo~

Verifica ex art. 2923: dall'analisi dei contratti di locazione rintracciati, inerenti alle unità staggite, si ritiene di poter affermare che il canone pattuito non risulta inferiore ad 1/3 del giusto prezzo.

2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (Quesito n.9)

indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

A tutto il 27/06/2024, risulta quanto segue.

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a Montecorvino Rovella in data 20/06/19660, con atto n.39 P.2 S.A. A margine del certificato non è presente alcuna annotazione.

2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente - (Quesito n.10)

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

Vincoli sovraordinati

I beni staggiti non ricadono in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

Posizione condominiale

Non applicabile, atteso che, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio.

Conformità catastale/edilizia

Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica dei cespiti, come meglio precisati al relativo paragrafo.

Formalità/vincoli opponibili dell'acquirente

Richiamando quanto riferito in premessa, si tiene ad evidenziare che, dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici registri immobiliari, non tutte le unità staggite risultano di esclusiva proprietà del debitore. In ottemperanza alle disposizioni impartite con il provvedimento reso dal G.E. in data 04/03/2025, la problematica rilevata potrà essere regolarizzata, dagli aggiudicatari, facendo valere l'usucapione, atteso che il fabbricato risulta edificato, anche sulle porzioni indivise, sin dal 1968.

Domande giudiziali

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/1983 - Registro Particolare 21959 Registro Generale 25721.

Con sentenza n.1006/2020, pubblicata il 02/04/2020 nell'ambito del contenzioso rubricato al n.10733/2013 R.G. presso il Tribunale di Salerno, giudice dott.ssa Ilaria Bianchi, veniva accolta la domanda di cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale, con ordine al sig. Conservatore dei RR.II. di Salerno di procedere alla cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale presentata in data 18/10/1983 ainn.25721/21959.

Con il medesimo dispositivo, veniva accolta la domanda proposta da **omissis** Alfieri e, per l'effetto, il convenuto veniva condannato alla rimozione del tramezzo di cui al locale falegnameria (attuale unità sub.10).

2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente - (Quesito n.11)

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 06/12/2024, risultano presenti le seguenti formalità.

ISCRIZIONE del 01/12/2004 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Registro Particolare 9663 Registro Generale 56671 - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3209/2004 del 10/02/2004. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 400.000,00, di cui euro 297.737,40 per quota capitale, in favore di **omissis** ANTONIO, C.F.: **omissis**. La formalità grava su tutti i beni staggiati.
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 5449 del 27/11/2024

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00 + 0,5% (€ 400.000,00) = € 2.094,00

TRASCRIZIONE del 14/02/2024 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5685 Registro Generale 6883- CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 841/2024 del 26/01/2024. La formalità, gravante sui beni di cui alla presente relazione, veniva trascritta in favore di **omissis** ANTONIO, C.F.: **omissis**, per la somma di euro 395.582,38 oltre interessi e spese.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294,00

Per un maggior dettaglio, si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie allegate.

2.10 Visure Ipocatastali - (Quesito n.12)

acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica e integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato

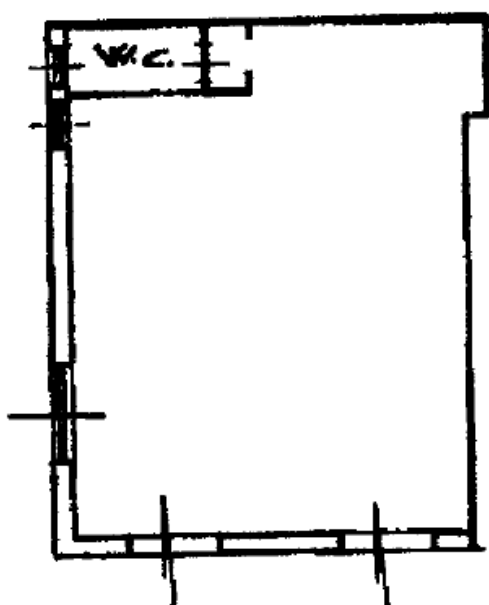
Cfr. allegati nn.2 (Visure Catastali) - 3 (Documentazione Ipotecaria)

2.11 Liceità edilizia e coerenza catastale - (Quesito n.13)

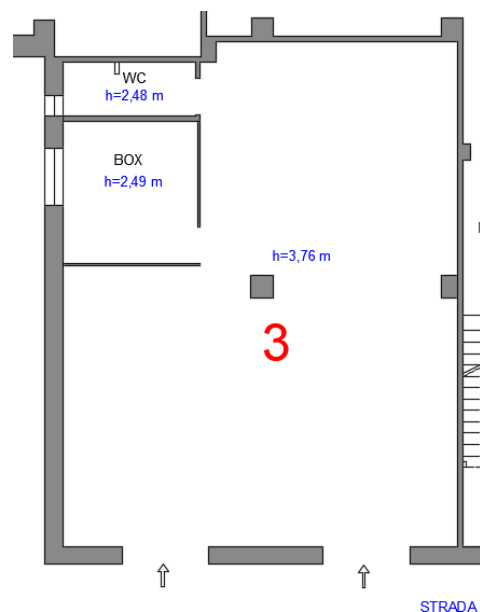
riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

CONFORMITÀ CATASTALE

Lotto n.1_ **Fg.9 p.lla 511 sub.3** [ctg. C/1]



Scheda prot. 12797 del 15/01/2004



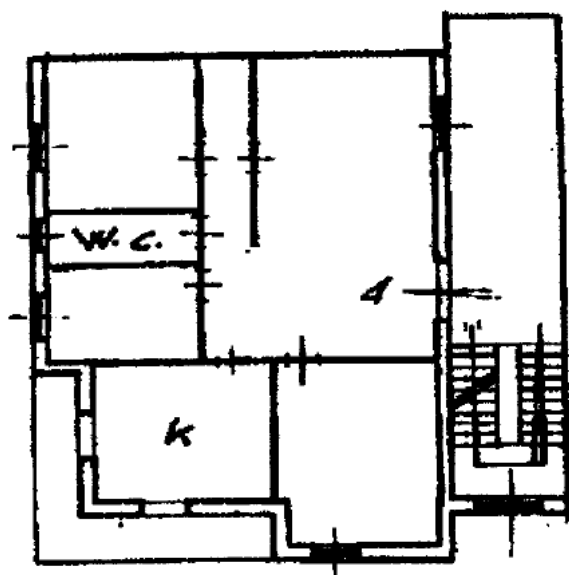
Stato di fatto

Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

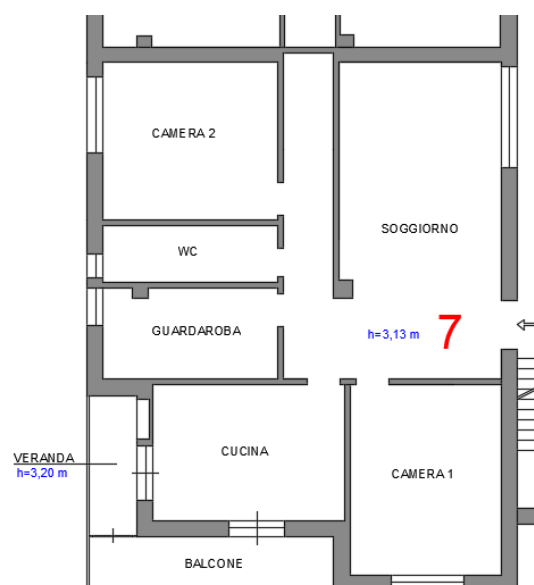
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica di prospetto;

È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, possa essere conseguita con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00.

Lotto n.2_ **Fg.9 p.lla 511 sub.3** [ctg. A/2]



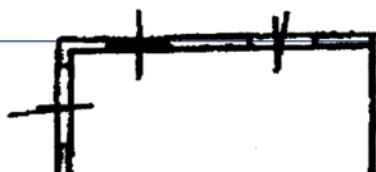
Scheda prot. 12797 del 15/01/2004

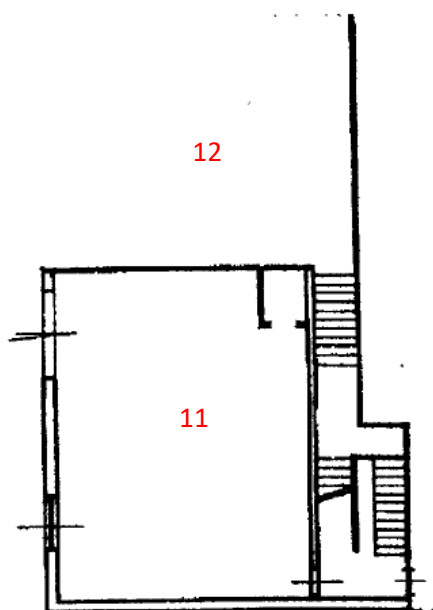


Stato di fatto

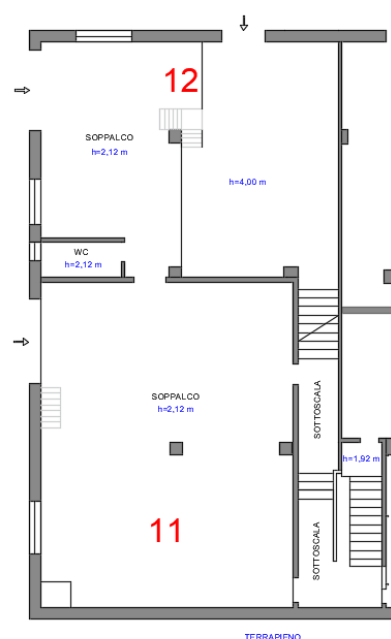
Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, se ne constata la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria.

Lotto n.3_ **Fg.9 p.lla 511 sub.11-12** [ctg. C/6]





Scheda prot. 12797 del 15/01/2004



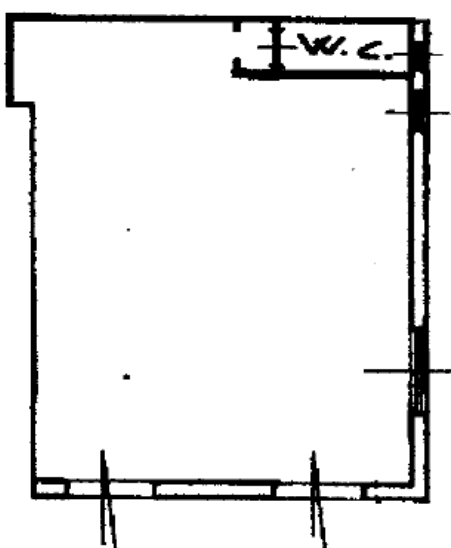
Stato di fatto

Dal raffronto tra le schede planimetriche catastali vigenti e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

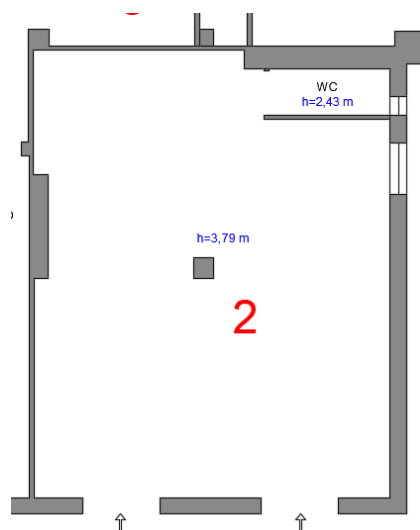
- diversa distribuzione degli spazi interni e fusione delle due distinte unità;
- cambio di destinazione d'uso da C/6 (difforme dal titolo edilizio) a residenziale (incompatibile);
- realizzazione su un soppalco sulla quasi totalità dell'estensione.

È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA relativamente al cambio di destinazione d'uso in categoria C/3 (assentita), resti subordinata al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio abilitativo.

Lotto n.4 _ Fg.9 p.lla 511 sub.2 [ctg. C/1]



Scheda prot. 12797 del 15/01/2004



Stato di fatto

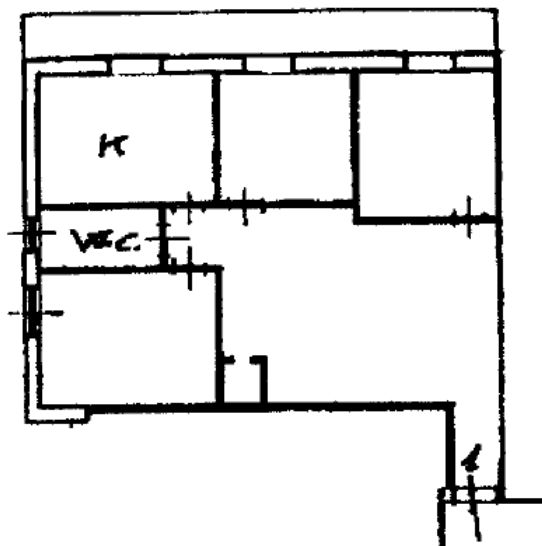
Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

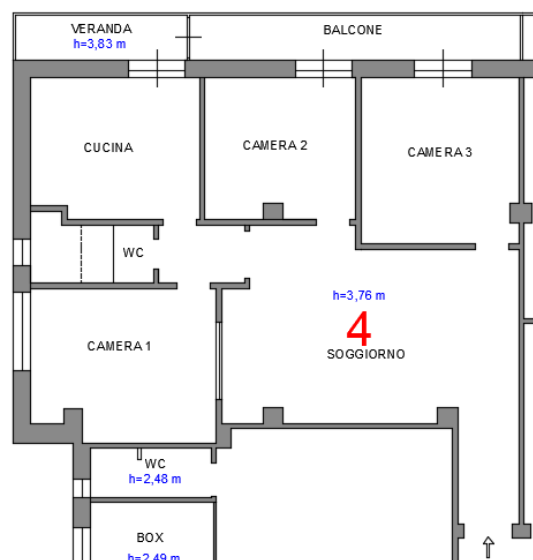
- modifica di prospetto;

È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, possa essere conseguita con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00.

Lotto n.5_ [Fig.9 p.lla 511 sub.4](#) [ctg. A/2]



Scheda prot. 12797 del 15/01/2004



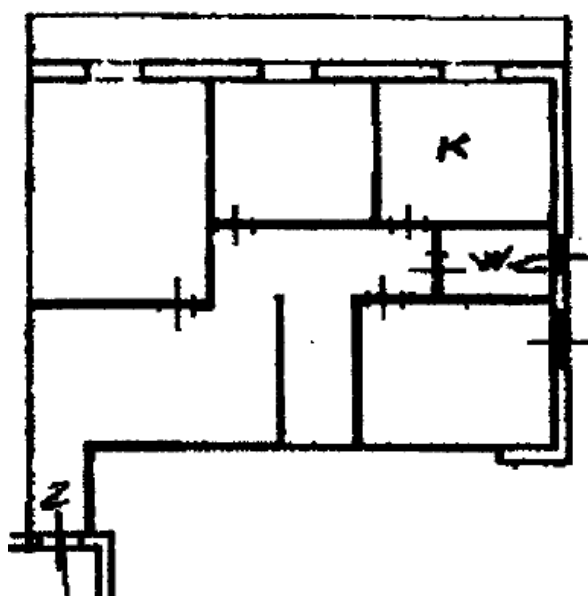
Stato di fatto

Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

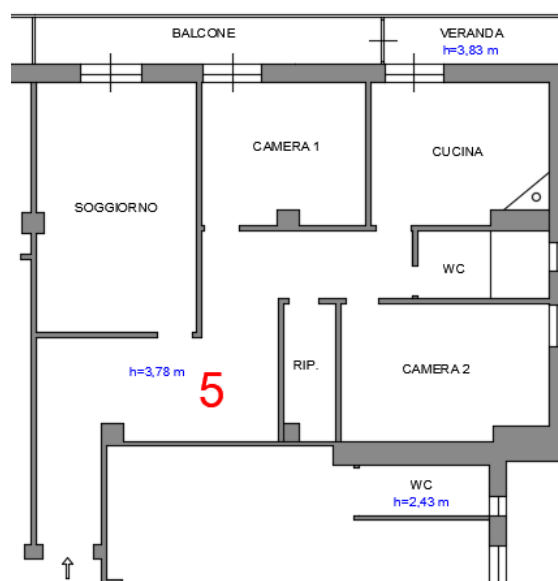
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria;

È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, possa essere conseguita con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00, previa rimozione della veranda abusiva non regolarizzabile.

Lotto n.6_ [Fig.9 p.lla 511 sub.5](#) [ctg. A/2]



Scheda prot. 12797 del 15/01/2004

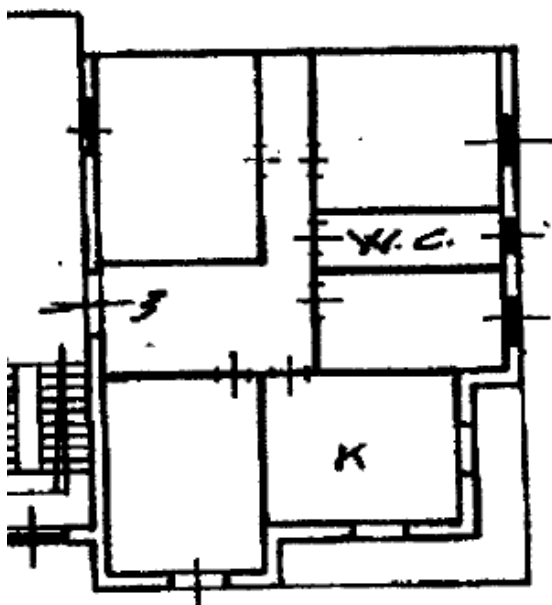


Stato di fatto

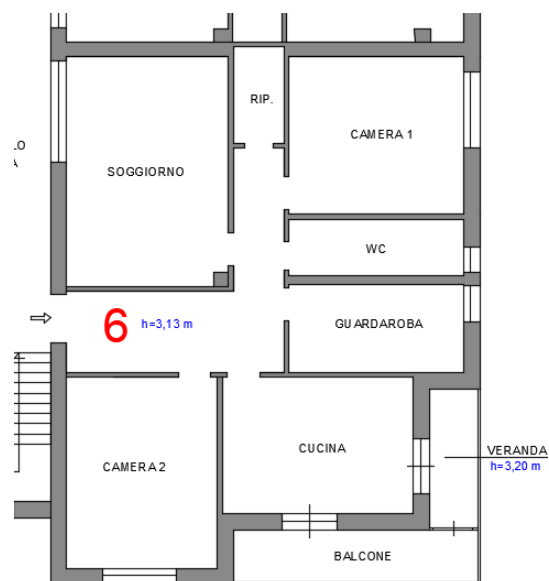
Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, se

constata la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria.

Lotto n.7_ Fig.9 p.lla 511 sub.6 [ctg. A/2]



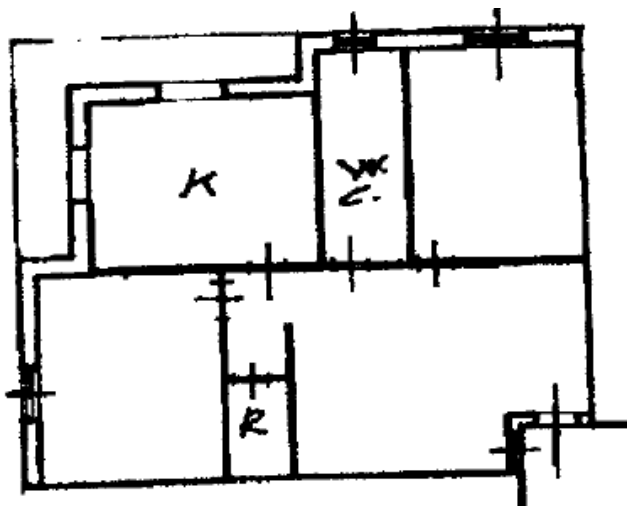
Scheda prot. 12797 del 15/01/2004



Stato di fatto

Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, se ne constata la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria.

Lotto n.8_ Fig.9 p.lla 511 sub.8 [ctg. A/2]



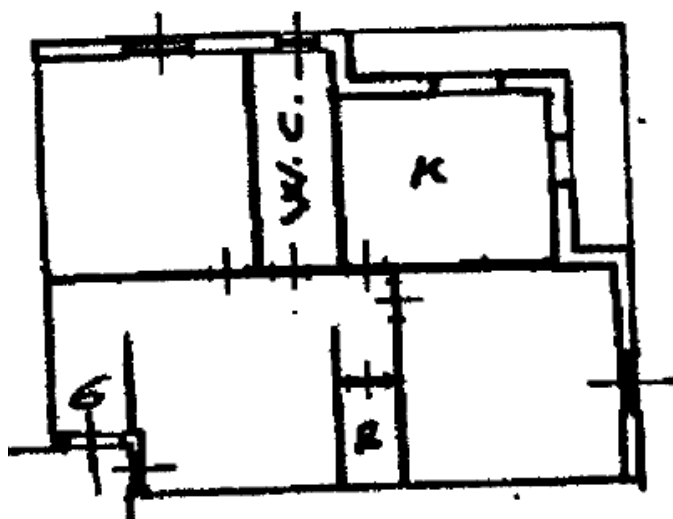
Scheda prot. 12797 del 15/01/2004



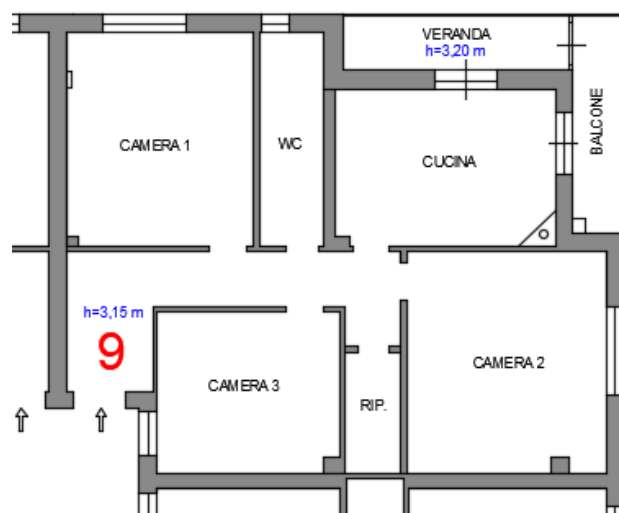
Stato di fatto

Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, se ne constata la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria.

Lotto n.9_ Fig.9 p.lla 511 sub.9 [ctg. A/2]



Scheda prot. 12797 del 15/01/2004



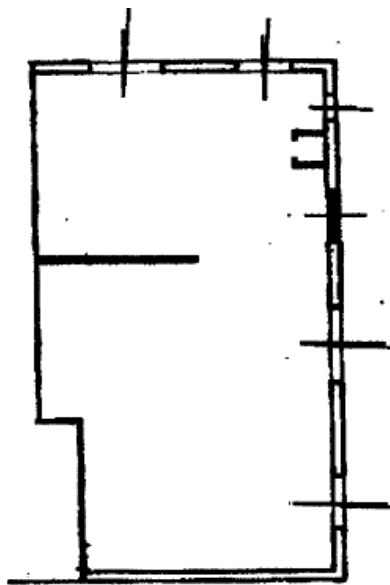
Stato di fatto

Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

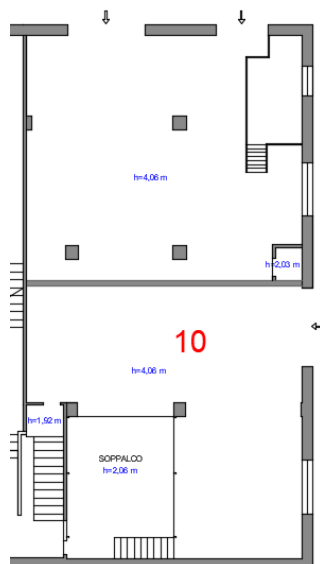
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria;

È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, possa essere conseguita con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00, previa rimozione della veranda abusiva non regolarizzabile.

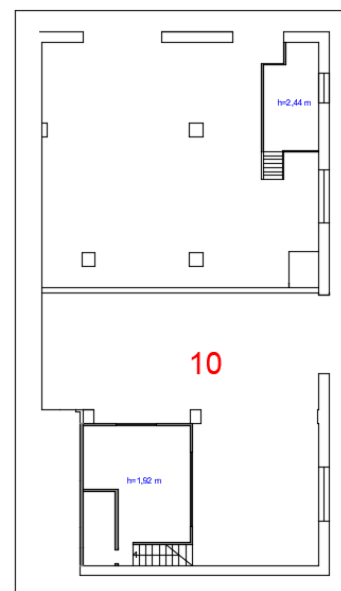
Lotto n.10_ Fg.9 p.lla 511 sub.10 [ctg. C/6]



Scheda prot. 12797 del 15/01/2004



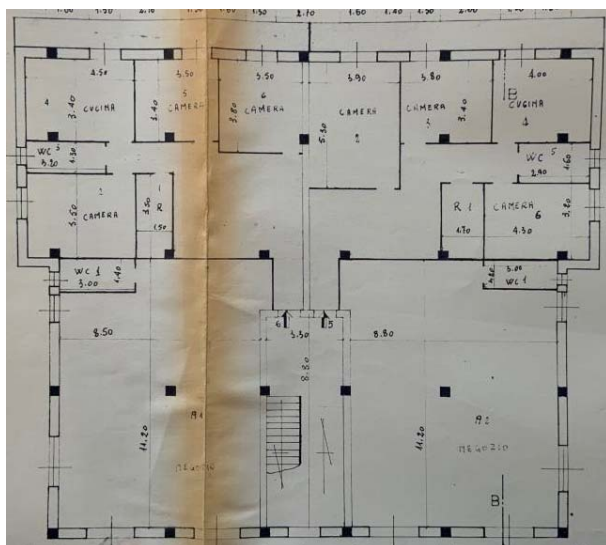
Stato di fatto



Dal raffronto tra le schede planimetriche catastali vigenti e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni e divisione in due distinte unità;
- destinazione d'uso (C/6) difforme dal titolo edilizio (C3);
- realizzazione su locali soppalcati.

PIANO TERRA

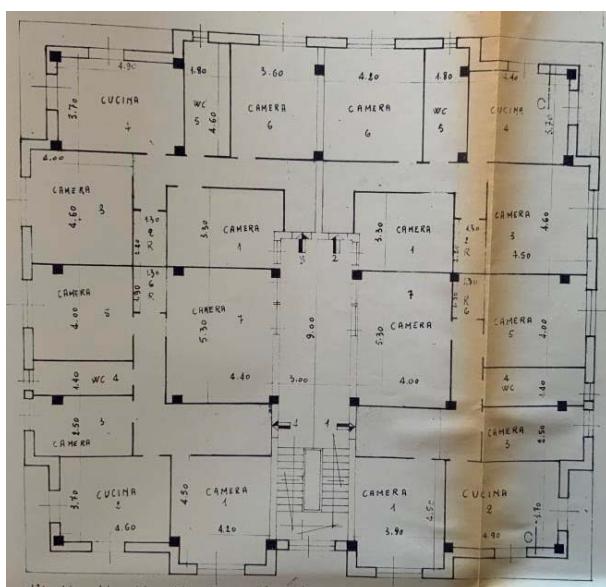


C.E. 94/88



Stato di fatto

PIANO PRIMO



C.E. 94/88



Stato di fatto

Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità:

Piano T

Lotto n.1: [Fig.9 p.lla 511 sub.3](#) [ctg. C/1]

difformità diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di prospetto

Hp. sanabilità Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00

Piano 1

Lotto n.2: [Fig.9 p.lla 511 sub.7](#) [ctg. A/2]

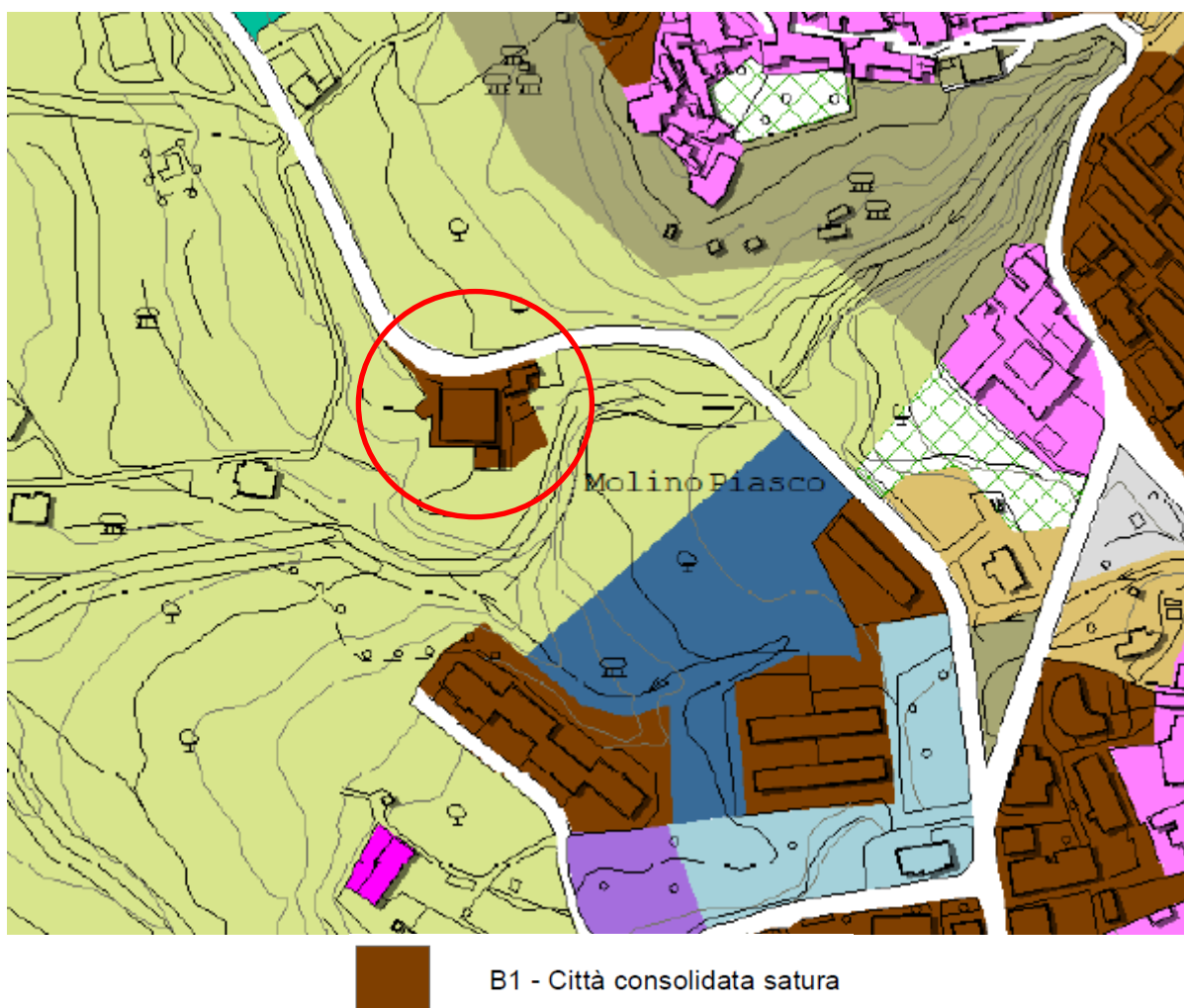
difformità diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva

Hp. sanabilità Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva

Piano S1	Lotto n.3: Fg.9 p.lla 511 sub.11-12 [ctg. C/6]
	difformità presenza di un piano soppalcato con cambio di destinazione d'uso
	Hp. sanabilità NO; ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo (demolizione piano soppalcato e ripristino della destinazione d'uso artigianale)
Piano T	Lotto n.4: Fg.9 p.lla 511 sub.2 [ctg. C/1]
	difformità modifica di prospetto
	Hp. sanabilità Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00
Piano T	Lotto n.5: Fg.9 p.lla 511 sub.4 [ctg. A/2]
	difformità diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva
	Hp. sanabilità Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva
Piano T	Lotto n.6: Fg.9 p.lla 511 sub.5 [ctg. A/2]
	difformità presenza veranda abusiva
	Hp. sanabilità NO; rimozione della veranda
Piano 1	Lotto n.7: Fg.9 p.lla 511 sub.6 [ctg. A/2]
	difformità diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva
	Hp. sanabilità Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva
Piano 1	Lotto n.8: Fg.9 p.lla 511 sub.8 [ctg. A/2]
	difformità diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva
	Hp. sanabilità Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva
Piano 1	Lotto n.9: Fg.9 p.lla 511 sub.9 [ctg. A/2]
	difformità presenza veranda abusiva
	Hp. sanabilità NO; rimozione della veranda
Piano S1	Lotto n.10: Fg.9 p.lla 511 sub.10 [ctg. C/6]
	difformità Frazionamento e presenza di locali soppalcati
	Hp. sanabilità Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione dei locali soppalcati

Al fine di riferire circa la sanabilità delle difformità riscontrate, occorre chiarire che l'aumento di volumetria generato dalla presenza delle verande non risulta suscettibile di regolarizzazione atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01, dal momento che, ricadendo l'intero corpo di fabbrica in zona B1 – città consolidata satura, aumenti di volume risulterebbero in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico (Art.12 B1 – Città consolidata satura: ...*In dette aree individuate per densità, funzioni, tipologia e*

morfologia non è possibile prevedere ulteriori aumenti di volume ad eccezione della sopraelevazione con trasferimento del volume dal piano terra al piano primo per provate esigenze igienico-sanitario fino a due piani e per l'altezza max di 8 m alla linea di gronda, di tutti gli edifici residenziali monopiano e/o parzialmente sopraelevati, ad esclusione degli annessi isolati, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, ai distacchi, alle distanze dai confini indicati per la sottozona di appartenenza a condizione che al piano terra vengano realizzati spazi per parcheggi pertinenziali ai sensi della legge 122/1989).



-stralcio zonizzazione P.U.C.-

Analogamente, in relazione all'abusiva volumetria realizzata al piano secondo (lastrico solare comune a tutte le unità staggite), già oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998, la stessa non risulta sanabile, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01.

~oOo~

Si precisa che le incongruenze edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate, contribuiranno alla formulazione del più probabile valore di mercato del bene, mediante applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.

2.12 Determinazione del valore del bene - (Quesito n.14)

determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

2.12.1 Criterio di stima

Scopo della presente consulenza è la determinazione del valore dei singoli cespiti appresi alla procedura esecutiva. La valutazione è eseguita nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare, gli International Valuation Standards IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Ove possibile, dunque, la valutazione è eseguita con il metodo del Market Comparison Approach (MCA) [metodo del confronto di mercato], che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente, di prezzo e di caratteristiche note.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare [subject] con quelle degli immobili simili [comparabili] e si basa sul principio che stabilisce che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Nel caso di specie, il non rinvenimento di comparabili idonei all'applicazione della suddetta metodologia, per l'unità artigianale (ctg. C/3), impone la necessità di determinare il valore di mercato unitario per similitudine ad un ordinario locale commerciale.

La verifica circa l'attendibilità della stima, infine, è eseguita per confronto con le quotazioni medie di mercato desumibili da Borsini Immobiliari.

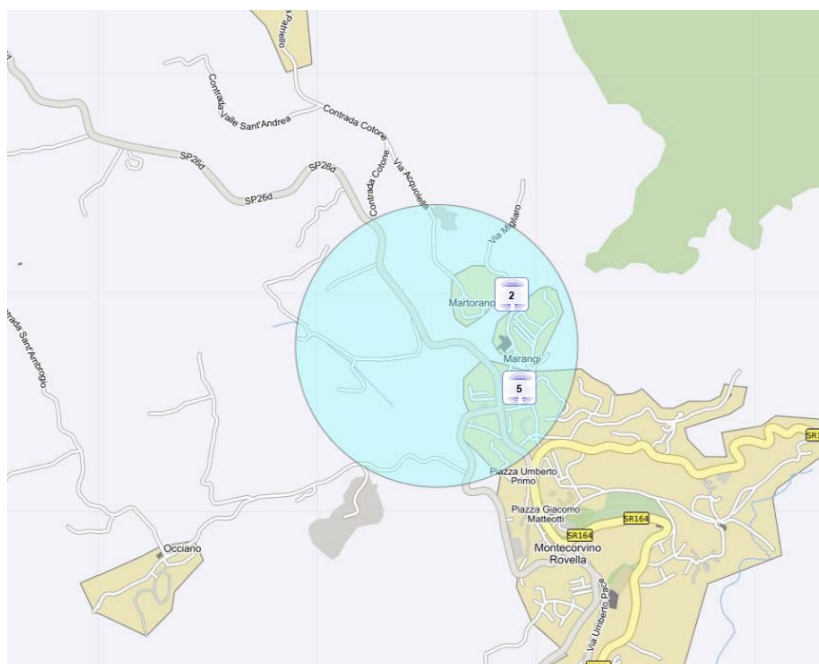
Fonti di riferimento

***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE
RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2022 - SEMESTRE 2

Valori OMI 2023/2				
Comune	MONTECORVINO ROVELLA			
Zona OMI	R1/Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE			
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	530	770	
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	750	
Box	Normale	370	460	
Capannoni tipici	Ottimo	340	425	
Negozi	Normale	520	750	
Uffici	Normale	680	1.100	
Ville e villini	Normale	730	960	

L'indagine di mercato condotta ha consentito di rintracciare i seguenti valori di traslazione, attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate, alla sezione valori immobili dichiarati.

***** VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE**



MAPPA INDICATIVA COMPRAVENDITE ESEGUITE

Residenziale - Giugno 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **70.000 €**

[Dettaglio scheda ➔](#)

Comune di **MONTECORVINO**
ROVELLA
 Zona OMI: **B1**
 Immobile: **RES A04 106 m²**
 Quota trasferita **100%**

Residenziale - Giugno 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **60.000 €**

[Dettaglio scheda](#) ➔

Comune di **MONTECORVINO**
ROVELLA
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A04 110 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Novembre 2023

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **100.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO**
ROVELLA
Zona OMI: **C2**
Immobile: **RES A03 167 m²**
Quota trasferita **100%**

Terziario Commerciale - Giugno 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **30.000 €**

[Dettaglio scheda ➔](#)

Comune di **MONTECORVINO**
ROVELLA
Zona OMI: **B1**
Immobile: **TCO** C01 48 m²
Quota trasferita **0%**

Terziario Commerciale - Marzo 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **12.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO**
ROVELLA
 Zona OMI: **B1**
 Immobile: **TCO C01 20 m²**
 Quota trasferita **100%**

**Terziario Commerciale -
Luglio 2023**

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **9.449 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO**
ROVELLA
Zona OMI: **C2**
Immobile: **TCO C02 44 m²**
Quota trasferita **100%**

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DA ANALISI DATI DICHIARATI AGDE

Abitazioni (categoria A/3-A/4)

Periodo	Ctg.	Sup. [mq]	Prezzo [€]	VMu [€/mq]
giu-24	A/4	106	70.000,00	660,38
giu-24	A/4	110	60.000,00	545,45
nov-23	A/3	167	100.000,00	598,80

$$V.U._{AGDE} = \text{€/mq } 600,00 \text{ in c.t.}$$

Locali commerciali (categoria C/1)

Periodo	Ctg.	Sup. [mq]	Prezzo [€]	VMu [€/mq]
giu-24	C/1	48	30.000,00	660,38
mar-24	C/1	20	12.000,00	545,45

$$V.U._{AGDE} = \text{€/mq } 600,00 \text{ in c.t.}$$

Per quanto attiene ai cespiti costituenti i lotti in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche degli stessi, in termini di consistenza, di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, trovino applicazione i seguenti parametri unitari.

Destinazione	€/mq
Abitazioni	€ 500,00
Locali commerciali	€ 600,00
Locali artigianali	€ 400,00

2.12.2 Stima

Con riferimento alle superfici commerciali esposte in precedenza, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato).

Lotto n.1: PIENA PROPRIETÀ di unità commerciale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

Fg.9 p.lla 511 sub.3 [ctg. C/1]

Superficie commerciale: 104,01 mq
 Valore mercato unitario: €/mq 600,00
 Valore: € 62.406,00

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 5 % per difformità urbanistica/catastale

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,85) = \text{€ } 53.045,10,70$$

arrotondato a **€ 53.000,00**
 (diconsi euro cinquantatremila/00).

Lotto n.2: PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

Fg.9 p.lla 511 sub.7 [ctg. A/2]

Superficie commerciale:	120,51 mq
Valore mercato unitario:	€/mq 500,00
Valore:	€ 60.255,50

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 5 % per difformità urbanistica/catastale

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,85) = € 51.217,18$$

arrotondato a **€ 51.000,00**
(diconsi euro cinquantunomila/00).

Lotto n.3: PIENA PROPRIETÀ di unità artigianale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al livello sottostrada di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

Fg.9 p.lla 511 sub.11-12 [ctg. C/6]

Superficie commerciale:	203,27 mq
Valore mercato unitario:	€/mq 400,00
Valore:	€ 81.308,00

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 10 % per difformità urbanistica/catastale

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,80) = € 65.046,40$$

arrotondato a **€ 65.000,00**
(diconsi euro sessantacinquemila/00).

Lotto n.4: PIENA PROPRIETÀ di unità commerciale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

Fg.9 p.lla 511 sub.2 [ctg. C/1]

Superficie commerciale:	106,60 mq
Valore mercato unitario:	€/mq 600,00
Valore:	€ 63.960,00

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 5 % per difformità urbanistica/catastale
- C. - 10 % in considerazione delle criticità di sconfinamento rilevate

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,75) = € 47.970,00$$

arrotondato a € **48.000,00**
(diconsi euro quarantottomila/00).

Lotto n.5: PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

Fg.9 p.lla 511 sub.4 [ctg. A/2]

Superficie commerciale:	116,49 mq
Valore mercato unitario:	€/mq 500,00
Valore	: € 58.245,50

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 5 % per difformità urbanistica/catastale
- C. - 10 % in considerazione delle criticità di sconfinamento rilevate

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,75) = € 43.684,13$$

arrotondato a € **44.000,00**
(diconsi euro quarantaquattromila/00).

Lotto n.6: PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

Fg.9 p.lla 511 sub.5 [ctg. A/2]

Superficie commerciale:	117,25 mq
Valore mercato unitario:	€/mq 500,00
Valore	: € 58.622,50

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 5 % per difformità urbanistica/catastale
- C. - 10 % in considerazione delle criticità di sconfinamento rilevate

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,75) = € 43.966,88$$

arrotondato a € **44.000,00**
(diconsi euro quarantaquattromila/00).

Lotto n.7: PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

Fg.9 p.lla 511 sub.6 [ctg. A/2]

Superficie commerciale:	120,51 mq
-------------------------	-----------

Valore mercato unitario:	€/mq 500,00
Valore	: € 60.255,50

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 5 % per difformità urbanistica/catastale
- C. - 10 % in considerazione delle criticità di sconfinamento rilevate

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,75) = € 45.191,62$$

arrotondato a **€ 45.000,00**
(diconsi euro quarantacinquemila/00).

Lotto n.8: PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

Fg.9 p.lla 511 sub.8 [ctg. A/2]

Superficie commerciale:	107,81 mq
Valore mercato unitario:	€/mq 500,00
Valore	: € 53.907,00

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 5 % per difformità urbanistica/catastale
- C. - 10 % in considerazione delle criticità di sconfinamento rilevate

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,75) = € 40.430,25$$

arrotondato a **€ 40.500,00**
(diconsi euro quarantamilacinquecento/00).

Lotto n.9: PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

Fg.9 p.lla 511 sub.9 [ctg. A/2]

Superficie commerciale:	107,16 mq
Valore mercato unitario:	€/mq 500,00
Valore	: € 53.582,50

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 5 % per difformità urbanistica/catastale
- C. - 10 % in considerazione delle criticità di sconfinamento rilevate

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,75) = € 40.186,87$$

arrotondato a **€ 40.000,00**
(diconsi euro quarantamila/00).

Lotto n.10: PIENA PROPRIETÀ di unità artigianale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al livello sottostrada di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile.

Fg.9 p.lla 511 sub.10 [ctg. C/6]

Superficie commerciale: 213,27 mq
Valore mercato unitario: €/mq 400,00
Valore : € 85.308,00

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 10 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 10 % per difformità urbanistica/catastale
- C. - 10 % in considerazione delle criticità di sconfinamento rilevate

Pertanto, il valore ultimo del lotto, da porre a base d'asta, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,70) = € 59.715,60$$

arrotondato a **€ 60.000,00**
(diconsi euro sessantamila/00).

Riepilogo valori base d'asta.

Lotto	Subalterno	Valore
1	3	€ 53.000,00
2	7	€ 51.000,00
3	11-12	€ 65.000,00
4	2	€ 48.000,00
5	4	€ 44.000,00
6	5	€ 44.000,00
7	6	€ 45.000,00
8	8	€ 40.500,00
9	9	€ 40.000,00
10	10	€ 60.000,00

€ 490.500,00

2.13 Stima accessoria - (Quesito n.15)

quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, nonché il loro presumibile valore di mercato

In sede di accesso, si è rinvenuta la presenza di arredi, materiali ed attrezzature di proprietà degli occupanti.

Lotto	Subalterno	Presumibili costi per la liberazione
1	3	€ 0,00
2	7	€ 2.000,00
3	11-12	€ 2.000,00
4	2	€ 0,00
5	4	€ 2.000,00
6	5	€ 2.000,00
7	6	€ 2.000,00
8	8	€ 2.000,00
9	9	€ 0,00
10	10	€ 3.000,00

2.14 Sintesi - (Quesito n.16)

corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, l'altra diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato

Cfr. allegati nn.5 (Planimetrie stato di fatto) - 7 (Versione per la privacy) - successivo paragrafo n.3.

2.15 Report fotografico - (Quesito n.17)

estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

I reperti fotografici sono inseriti nel corpo della presente relazione.

3. RIEPILOGO

Lotto UNO

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di unità commerciale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile. La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 104,00 mq.
Dati Catastali	Fg.9 p.lla 511 sub.3 – Ctg. C/1 – 90 mq - piano T - Rendita € 752,99
Proprietà	Il terreno sul quale veniva edificato il fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta pervenuto al debitore, per i relativi diritti di proprietà, in ragione dei seguenti titoli: · certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., per la quota pari ad 1/7, in morte del genitore omissis Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq. · quanto al mappale n.511, di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà, dalla madre omissis Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani omissis Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511. Non vi si rileva la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc, attesa la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis Gaetano.
Confini	Nord : strada provinciale S.P. 26d Est : corte comune sub.1 Sud : altra unità staggita sub.4 Ovest : vano scala comune sub.1
Stato di possesso	L'immobile risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato.
Regime patrimoniale	Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a Montecorvino Rovella in data 20/06/19660, con atto n.39 P.2 S.A. A margine del certificato non è presente alcuna annotazione.
Condominio	Non applicabile, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<u>Vincoli sovraordinati</u> Il bene staggito non ricade in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. <u>Posizione condominiale</u> Non applicabile, atteso che, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio. <u>Conformità catastale/edilizia</u> Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del cespite, come meglio precisati al relativo paragrafo.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 01/12/2004 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Registro Particolare 9663 Registro Generale 56671 - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3209/2004 del 10/02/2004. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5449 del 27/11/2024 TRASCRIZIONE del 14/02/2024 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5685 Registro Generale 6883- CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 841/2024 del 26/01/2024.

Conformità catastale	Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità: · diversa distribuzione degli spazi interni; · modifica di prospetto; È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, possa essere conseguita con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00.
Liceità edilizia	Dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977. - C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980; - C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata; - D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento. In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1). Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e riguardano la copertura del lastrico solare comune a tutti i beni pignorati, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico. Analogamente, in relazione all'abusiva volumetria realizzata al piano secondo (lastrico solare comune a tutte le unità staggite), già oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998, la stessa non risulta sanabile, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità: difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di prospetto Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00
Canone di locazione annuo	€ 2.400,00 nella sola ipotesi di piena commerciabilità
Base d'asta	€ 53.000,00

Lotto DUE

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile. La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 120,50 mq.
Dati Catastali	Fg.9 p.lla 511 sub.7 – Ctg. A/2 – 5,5 vani - piano T - Rendita € 207,36
Proprietà	Il terreno sul quale veniva edificato il fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta pervenuto al debitore, per i relativi diritti di proprietà, in ragione dei seguenti titoli: · certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., per la quota pari ad 1/7, in morte del genitore omissis Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq. · quanto al mappale n.511, di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà, dalla madre omissis Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani omissis Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511. Non vi si rileva la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc, attesa la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis Gaetano.
Confini	Nord : strada provinciale S.P. 26d Est : corte comune sub.1 Sud : altra unità staggita sub.8 Ovest : vano scala comune sub.1
Stato di possesso	L'immobile risulta detenuto dal debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare.
Regime patrimoniale	Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a Montecorvino Rovella in data 20/06/19660, con atto n.39 P.2 S.A. A margine del certificato non è presente alcuna annotazione.
Condominio	Non applicabile, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<u>Vincoli sovraordinati</u> Il bene staggito non ricade in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. <u>Posizione condominiale</u> Non applicabile, atteso che, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio. <u>Conformità catastale/edilizia</u> Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del cespite, come meglio precisati al relativo paragrafo.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 01/12/2004 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Registro Particolare 9663 Registro Generale 56671 - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3209/2004 del 10/02/2004. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5449 del 27/11/2024 TRASCRIZIONE del 14/02/2024 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5685 Registro Generale 6883- CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 841/2024 del 26/01/2024.
Conformità catastale	Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, se ne constata la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria.

Liceità edilizia	Dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977. - C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980; - C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata; - D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento. In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1). Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e riguardano la copertura del lastrico solare comune a tutti i beni pignorati, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico. Analogamente, in relazione all'abusiva volumetria realizzata al piano secondo (lastrico solare comune a tutte le unità staggite), già oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998, la stessa non risulta sanabile, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità: difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva
Canone di locazione annuo	€ 2.300,00 nella sola ipotesi di piena commerciabilità
Base d'asta	€ 51.000,00

Lotto TRE

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di unità artigianale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al livello sottostrada di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile. La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 203,00 mq.
Dati Catastali	Fg.9 p.lla 511 sub.11 – Ctg. C/6 – 94 mq - piano S1 - Rendita € 145,64 Fg.9 p.lla 511 sub.12 – Ctg. C/6 – 78 mq - piano S1 - Rendita € 20,85
Proprietà	Il terreno sul quale veniva edificato il fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta pervenuto al debitore, per i relativi diritti di proprietà, in ragione dei seguenti titoli: - certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., per la quota pari ad 1/7, in morte del genitore omissis Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq. - quanto al mappale n.511, di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà, dalla madre omissis Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani omissis Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511. Non vi si rileva la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc, attesa la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis Gaetano.
Confini	Nord : terrapieno strada provinciale S.P. 26d Est : corte comune sub.1 Sud : corte indivisa Ovest : altra unità staggita sub.10
Stato di possesso	L'immobile risulta detenuto dal debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare.
Regime patrimoniale	Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a Montecorvino Rovella in data 20/06/19660, con atto n.39 P.2 S.A. A margine del certificato non è presente alcuna annotazione.
Condominio	Non applicabile, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<u>Vincoli sovraordinati</u> Il bene staggito non ricade in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. <u>Posizione condominiale</u> Non applicabile, atteso che, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio. <u>Conformità catastale/edilizia</u> Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del cespite, come meglio precisati al relativo paragrafo.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 01/12/2004 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Registro Particolare 9663 Registro Generale 56671 - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3209/2004 del 10/02/2004. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5449 del 27/11/2024 TRASCRIZIONE del 14/02/2024 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5685 Registro Generale 6883- CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 841/2024 del 26/01/2024.
Conformità catastale	Dal raffronto tra le schede planimetriche catastali vigenti e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità: - diversa distribuzione degli spazi interni e fusione delle due distinte unità; - cambio di destinazione d'uso da C/6 (difforme dal titolo edilizio) a residenziale (incompatibile); - realizzazione su un soppalco sulla quasi totalità dell'estensione. È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA relativamente al cambio di destinazione d'uso in categoria C/3 (assentita), resti subordinata al ripristino

	dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio abilitativo.
Liceità edilizia	Dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977. - C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980; - C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata; - D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento. In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1). Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e riguardano la copertura del lastrico solare comune a tutti i beni pignorati, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico. Analogamente, in relazione all'abusiva volumetria realizzata al piano secondo (lastrico solare comune a tutte le unità staggite), già oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998, la stessa non risulta sanabile, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità: difformità: presenza di un piano soppalcato con cambio di destinazione d'uso Hp. sanabilità: NO; ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo (demolizione piano soppalcato e ripristino della destinazione d'uso artigianale)
Canone di locazione annuo	€ 2.900,00 nella sola ipotesi di piena commerciabilità
Base d'asta	€ 65.000,00

Lotto QUATTRO

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di unità commerciale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile. La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 106,60 mq.
Dati Catastali	Fg.9 p.lla 511 sub.2 – Ctg. C/1 – 90 mq - piano T - Rendita € 752,99
Proprietà	Il terreno sul quale veniva edificato il fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta pervenuto al debitore, per i relativi diritti di proprietà, in ragione dei seguenti titoli: · certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., per la quota pari ad 1/7, in morte del genitore omissis Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq. · quanto al mappale n.511, di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà, dalla madre omissis Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani omissis Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511. Non vi si rileva la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc, attesa la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis Gaetano.
Confini	Nord : strada provinciale S.P. 26d Est : vano scala comune sub.1 Sud : altra unità staggita sub.5 Ovest : corte indivisa
Stato di possesso	L'immobile risulta libero e nella disponibilità del debitore esecutato.
Regime patrimoniale	Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a Montecorvino Rovella in data 20/06/19660, con atto n.39 P.2 S.A. A margine del certificato non è presente alcuna annotazione.
Condominio	Non applicabile, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<u>Vincoli sovraordinati</u> Il bene staggito non ricade in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. <u>Posizione condominiale</u> Non applicabile, atteso che, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio. <u>Conformità catastale/edilizia</u> Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del cespite, come meglio precisati al relativo paragrafo. <u>Formalità/vincoli opponibili dell'acquirente</u> Dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici registri immobiliari, non tutte le unità staggite risultano di esclusiva proprietà del debitore. In ottemperanza alle disposizioni impartite con il provvedimento reso dal G.E. in data 04/03/2025, la problematica rilevata potrà essere regolarizzata, dagli aggiudicatari, facendo valere l'usucapione, atteso che il fabbricato risulta edificato, anche sulle porzioni indivise, sin dal 1968.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 01/12/2004 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Registro Particolare 9663 Registro Generale 56671 - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3209/2004 del 10/02/2004. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5449 del 27/11/2024 TRASCRIZIONE del 14/02/2024 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5685 Registro Generale 6883- CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 841/2024 del 26/01/2024.

Conformità catastale	Dal raffronto tra le schede planimetriche catastali vigenti e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità: - diversa distribuzione degli spazi interni; - modifica di prospetto; È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, possa essere conseguita con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00
Liceità edilizia	Dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977. - C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980; - C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata; - D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento. In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1). Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e riguardano la copertura del lastrico solare comune a tutti i beni pignorati, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico. Analogamente, in relazione all'abusiva volumetria realizzata al piano secondo (lastrico solare comune a tutte le unità staggite), già oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998, la stessa non risulta sanabile, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità: difformità: modifica di prospetto Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00
Canone di locazione annuo	€ 2.200,00 nella sola ipotesi di piena commerciabilità
Base d'asta	€ 48.000,00

Lotto CINQUE

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile. La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 116,50 mq.
Dati Catastali	Fg.9 p.lla 511 sub.4 – Ctg. A/2 – 5 vani - piano T - Rendita € 188,51
Proprietà	Il terreno sul quale veniva edificato il fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta pervenuto al debitore, per i relativi diritti di proprietà, in ragione dei seguenti titoli: - certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., per la quota pari ad 1/7, in morte del genitore omissis Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq. - quanto al mappale n.511, di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà, dalla madre omissis Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani omissis Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511. Non vi si rileva la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc, attesa la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis Gaetano.
Confini	Nord : altra unità staggita sub.3 Est : corte comune sub.1 Sud : corte indivisa Ovest : altra unità staggita sub.5
Stato di possesso	L'immobile risulta detenuto dal sig. omissis , nato a Montecorvino Rovella (SA) il 13/01/1946, C.F.: omissis , in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato con il sig. omissis Alfieri in data 01/10/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Eboli in data 11/10/2016 al n. 3873 serie 3T con durata dal 01/10/2016 al 30/09/2020, per il canone mensile di € 300,00. Il contratto risulta prorogato sino al 30/09/2024. Trattasi di contratto di locazione scaduto e non opponibile alla procedura esecutiva.
Regime patrimoniale	Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a Montecorvino Rovella in data 20/06/19660, con atto n.39 P.2 S.A. A margine del certificato non è presente alcuna annotazione.
Condominio	Non applicabile, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<u>Vincoli sovraordinati</u> Il bene staggito non ricade in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. <u>Posizione condominiale</u> Non applicabile, atteso che, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio. <u>Conformità catastale/edilizia</u> Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del cespite, come meglio precisati al relativo paragrafo. <u>Formalità/vincoli opponibili dell'acquirente</u> Dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici registri immobiliari, non tutte le unità staggite risultano di esclusiva proprietà del debitore. In ottemperanza alle disposizioni impartite con il provvedimento reso dal G.E. in data 04/03/2025, la problematica rilevata potrà essere regolarizzata, dagli aggiudicatari, facendo valere l'usucapione, atteso che il fabbricato risulta edificato, anche sulle porzioni indivise, sin dal 1968.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 01/12/2004 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Registro Particolare 9663 Registro Generale 56671 - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3209/2004 del 10/02/2004. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5449 del 27/11/2024

	TRASCRIZIONE del 14/02/2024 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5685 Registro Generale 6883- CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 841/2024 del 26/01/2024.
Conformità catastale	Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità: - diversa distribuzione degli spazi interni; - presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria; È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, possa essere conseguita con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00, previa rimozione della veranda abusiva non regolarizzabile.
Liceità edilizia	Dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977. - C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980; - C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata; - D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento. In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1). Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e riguardano la copertura del lastrico solare comune a tutti i beni pignorati, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico. Analogamente, in relazione all'abusiva volumetria realizzata al piano secondo (lastrico solare comune a tutte le unità staggite), già oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998, la stessa non risulta sanabile, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità: difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva
Canone di locazione annuo	€ 2.000,00 nella sola ipotesi di piena commerciabilità
Base d'asta	€ 44.000,00

Lotto SEI

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al pianterreno di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile. La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 117,20 mq.
Dati Catastali	Fg.9 p.lla 511 sub.5 – Ctg. A/2 – 5,5 vani - piano T - Rendita € 207,36
Proprietà	Il terreno sul quale veniva edificato il fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta pervenuto al debitore, per i relativi diritti di proprietà, in ragione dei seguenti titoli: · certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., per la quota pari ad 1/7, in morte del genitore omissis Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq. · quanto al mappale n.511, di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà, dalla madre omissis Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani omissis Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511. Non vi si rileva la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc, attesa la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis Gaetano.
Confini	Nord : altra unità staggita sub.2 Est : altra unità staggita sub.4 Sud : corte indivisa Ovest : corte indivisa
Stato di possesso	L'immobile risulta detenuto dai sigg.ri omissis , nato a Montecorvino Rovella (SA) il 12/01/1936, C.F.: omissis , dalla moglie sig.ra omissis , nata a Pontecagnano Faiano (SA) il 10/06/1944 e dal loro tre figli, omissis Paolo, nato a Salerno il 04/07/1976, omissis Renato nato a Salerno il 29/01/1979 e omissis Roberto, nato a Salerno il 29/01/1979, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con il sig. omissis Antonio in data 15/06/2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 02/12/2004 al n.103801 serie 3, per un canone mensile di euro 180,00. Trattasi di contratto di locazione scaduto e non opponibile alla procedura esecutiva.
Regime patrimoniale	Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a Montecorvino Rovella in data 20/06/19660, con atto n.39 P.2 S.A. A margine del certificato non è presente alcuna annotazione.
Condominio	Non applicabile, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<u>Vincoli sovraordinati</u> Il bene staggito non ricade in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. <u>Posizione condominiale</u> Non applicabile, atteso che, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio. <u>Conformità catastale/edilizia</u> Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del cespite, come meglio precisati al relativo paragrafo. <u>Formalità/vincoli opponibili dell'acquirente</u> Dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici registri immobiliari, non tutte le unità staggite risultano di esclusiva proprietà del debitore. In ottemperanza alle disposizioni impartite con il provvedimento reso dal G.E. in data 04/03/2025, la problematica rilevata potrà essere regolarizzata, dagli aggiudicatari, facendo valere l'usucapione, atteso che il fabbricato risulta edificato, anche sulle porzioni indivise, sin dal 1968.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 01/12/2004 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Registro Particolare 9663 Registro Generale 56671 - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3209/2004 del 10/02/2004. TRASCRIZIONE del 14/02/2024 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5685 Registro Generale 6883- CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 841/2024 del 26/01/2024.

Conformità catastale	Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, se constatata la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria.
Liceità edilizia	Dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977. - C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980; - C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata; - D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento. In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1). Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e riguardano la copertura del lastrico solare comune a tutti i beni pignorati, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico. Analogamente, in relazione all'abusiva volumetria realizzata al piano secondo (lastrico solare comune a tutte le unità staggite), già oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998, la stessa non risulta sanabile, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità: difformità: presenza veranda abusiva Hp. sanabilità: NO; rimozione della veranda
Canone di locazione annuo	€ 2.000,00 nella sola ipotesi di piena commerciabilità
Base d'asta	€ 44.000,00

Lotto SETTE

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile. La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 120,50 mq.
Dati Catastali	Fg.9 p.lla 511 sub.6 – Ctg. A/2 – 6,0 vani - piano 1 - Rendita € 226,21
Proprietà	Il terreno sul quale veniva edificato il fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta pervenuto al debitore, per i relativi diritti di proprietà, in ragione dei seguenti titoli: - certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., per la quota pari ad 1/7, in morte del genitore omissis Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq. - quanto al mappale n.511, di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà, dalla madre omissis Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani omissis Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511. Non vi si rileva la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc, attesa la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis Gaetano.
Confini	Nord : strada provinciale S.P. 26d Est : vano scala comune sub.1 Sud : altra unità staggita sub.9 Ovest : corte indivisa
Stato di possesso	L'immobile risulta detenuto dai sigg.ri omissis , nato a Montecorvino Rovella (SA) il 23/05/1956, dalla moglie sig.ra omissis , nata a Giffoni Valle Piana (SA) il 10/06/1944 e dai loro tre figli, omissis Luca, nato a Salerno il 27/05/1986, omissis Vincenzo, nato a Salerno il 14/09/1983 e omissis Valentina, nata a Battipaglia (SA) il 14/02/1995 e dal figlio di quest'ultima, omissis Manuel. Gli stessi dichiaravano di non pagare, da anni, il canone di locazione a omissis Antonio. Dalle ricerche eseguite presso l'Anagrafe Tributaria, non si rinviene la presenza di contratti di locazione stipulati in favore dell'occupante, con la conseguenza che l'occupazione dell'immobile è da qualificare come <i>sine titulo</i> .
Regime patrimoniale	Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a Montecorvino Rovella in data 20/06/19660, con atto n.39 P.2 S.A. A margine del certificato non è presente alcuna annotazione.
Condominio	Non applicabile, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<u>Vincoli sovraordinati</u> Il bene staggito non ricade in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. <u>Posizione condominiale</u> Non applicabile, atteso che, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio. <u>Conformità catastale/edilizia</u> Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del cespite, come meglio precisati al relativo paragrafo. <u>Formalità/vincoli opponibili dell'acquirente</u> Dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici registri immobiliari, non tutte le unità staggite risultano di esclusiva proprietà del debitore. In ottemperanza alle disposizioni impartite con il provvedimento reso dal G.E. in data 04/03/2025, la problematica rilevata potrà essere regolarizzata, dagli aggiudicatari, facendo valere l'usucapione, atteso che il fabbricato risulta edificato, anche sulle porzioni indivise, sin dal 1968.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 01/12/2004 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Registro Particolare 9663 Registro Generale 56671 - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3209/2004 del 10/02/2004. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5449 del 27/11/2024

	TRASCRIZIONE del 14/02/2024 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5685 Registro Generale 6883- CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 841/2024 del 26/01/2024.
Conformità catastale	Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, se ne constata la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria
Liceità edilizia	Dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977. - C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980; - C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata; - D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento. In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1). Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e riguardano la copertura del lastrico solare comune a tutti i beni pignorati, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico. Analogamente, in relazione all'abusiva volumetria realizzata al piano secondo (lastrico solare comune a tutte le unità staggite), già oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998, la stessa non risulta sanabile, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità: difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva
Canone di locazione annuo	€ 2.000,00 nella sola ipotesi di piena commerciabilità
Base d'asta	€ 45.000,00

Lotto OTTO

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile. La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 107,20 mq.
Dati Catastali	Fg.9 p.lla 511 sub.8 – Ctg. A/2 – 4,5 vani - piano 1 - Rendita € 169,66
Proprietà	Il terreno sul quale veniva edificato il fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta pervenuto al debitore, per i relativi diritti di proprietà, in ragione dei seguenti titoli: - certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., per la quota pari ad 1/7, in morte del genitore omissis Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq. - quanto al mappale n.511, di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà, dalla madre omissis Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani omissis Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511. Non vi si rileva la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc, attesa la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis Gaetano.
Confini	Nord : altra unità staggita sub.7 Est : corte comune sub.1 Sud : corte indivisa Ovest : vano scala comune sub.1
Stato di possesso	L'immobile risulta detenuto dalla sig.ra omissis , nata a Battipaglia (SA) il 03/05/1982, in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato con il sig. omissis Alfieri in data 01/01/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 01/01/2023 al n.2 serie 3T, con durata dal 01/01/2023 al 31/12/2026 per il canone mensile di € 300,00. Trattasi di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.
Regime patrimoniale	Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a Montecorvino Rovella in data 20/06/19660, con atto n.39 P.2 S.A. A margine del certificato non è presente alcuna annotazione.
Condominio	Non applicabile, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<u>Vincoli sovraordinati</u> Il bene staggito non ricade in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. <u>Posizione condominiale</u> Non applicabile, atteso che, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio. <u>Conformità catastale/edilizia</u> Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del cespite, come meglio precisati al relativo paragrafo. <u>Formalità/vincoli opponibili dell'acquirente</u> Dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici registri immobiliari, non tutte le unità staggite risultano di esclusiva proprietà del debitore. In ottemperanza alle disposizioni impartite con il provvedimento reso dal G.E. in data 04/03/2025, la problematica rilevata potrà essere regolarizzata, dagli aggiudicatari, facendo valere l'usucapione, atteso che il fabbricato risulta edificato, anche sulle porzioni indivise, sin dal 1968.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 01/12/2004 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Registro Particolare 9663 Registro Generale 56671 - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3209/2004 del 10/02/2004. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5449 del 27/11/2024 TRASCRIZIONE del 14/02/2024 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5685 Registro Generale 6883- CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 841/2024 del 26/01/2024.

Conformità catastale	Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, se ne constata la sostanziale conformità, a meno della presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria
Liceità edilizia	Dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977. - C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980; - C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata; - D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento. In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1). Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e riguardano la copertura del lastrico solare comune a tutti i beni pignorati, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico. Analogamente, in relazione all'abusiva volumetria realizzata al piano secondo (lastrico solare comune a tutte le unità staggite), già oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998, la stessa non risulta sanabile, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità: difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e presenza veranda abusiva Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione della veranda abusiva
Canone di locazione annuo	€ 1.800,00 nella sola ipotesi di piena commerciabilità
Base d'asta	€ 40.500,00

Lotto NOVE

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di unità abitativa sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile. La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 107,20 mq.
Dati Catastali	Fg.9 p.lla 511 sub.9 – Ctg. A/2 – 5,0 vani - piano 1 - Rendita € 188,51
Proprietà	Il terreno sul quale veniva edificato il fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta pervenuto al debitore, per i relativi diritti di proprietà, in ragione dei seguenti titoli: - certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., per la quota pari ad 1/7, in morte del genitore omissis Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq. - quanto al mappale n.511, di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà, dalla madre omissis Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani omissis Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511. Non vi si rileva la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc, attesa la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis Gaetano.
Confini	Nord : altra unità staggita sub.6 Est : altra unità staggita sub.8 Sud : corte indivisa Ovest : corte indivisa
Stato di possesso	L'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode giudiziario.
Regime patrimoniale	Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a Montecorvino Rovella in data 20/06/19660, con atto n.39 P.2 S.A. A margine del certificato non è presente alcuna annotazione.
Condominio	Non applicabile, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<u>Vincoli sovraordinati</u> Il bene staggito non ricade in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. <u>Posizione condominiale</u> Non applicabile, atteso che, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggite, non risulta costituito alcun condominio. <u>Conformità catastale/edilizia</u> Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del cespite, come meglio precisati al relativo paragrafo. <u>Formalità/vincoli opponibili dell'acquirente</u> Dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici registri immobiliari, non tutte le unità staggite risultano di esclusiva proprietà del debitore. In ottemperanza alle disposizioni impartite con il provvedimento reso dal G.E. in data 04/03/2025, la problematica rilevata potrà essere regolarizzata, dagli aggiudicatari, facendo valere l'usucapione, atteso che il fabbricato risulta edificato, anche sulle porzioni indivise, sin dal 1968.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 01/12/2004 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Registro Particolare 9663 Registro Generale 56671 - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3209/2004 del 10/02/2004. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5449 del 27/11/2024 TRASCRIZIONE del 14/02/2024 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5685 Registro Generale 6883- CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 841/2024 del 26/01/2024.
Conformità catastale	Dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni;

	- presenza della veranda, non suscettibile di sanatoria; È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, possa essere conseguita con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00, previa rimozione della veranda abusiva non regolarizzabile.
Liceità edilizia	Dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977. - C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980; - C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata; - D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento. In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1). Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e riguardano la copertura del lastrico solare comune a tutti i beni pignorati, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico. Analogamente, in relazione all'abusiva volumetria realizzata al piano secondo (lastrico solare comune a tutte le unità staggite), già oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998, la stessa non risulta sanabile, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità: difformità: presenza veranda abusiva Hp. sanabilità: NO; rimozione della veranda
Canone di locazione annuo	€ 1.800,00 nella sola ipotesi di piena commerciabilità
Base d'asta	€ 40.000,00

Lotto DIECI

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di unità artigianale sita in Montecorvino Rovella (SA) alla strada provinciale S.P.26d, ubicata al livello sottostrada di un fabbricato a destinazione mista, con proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al subalterno n.1, bene comune non censibile. La Superficie Convenzionale dell'immobile è pari a 213,00 mq.
Dati Catastali	Fg.9 p.lla 511 sub.10 – Ctg. C/6 – 206 mq - piano S1 - Rendita € 319,17
Proprietà	Il terreno sul quale veniva edificato il fabbricato ove insistono i beni pignorati risulta pervenuto al debitore, per i relativi diritti di proprietà, in ragione dei seguenti titoli: - certificato di denunciata successione (N.31 Vol.131 del 09/02/1963) trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. in data 26/03/1965 ai nn.6380 R.P. e 7258 R.G., per la quota pari ad 1/7, in morte del genitore omissis Gaetano nato a Montecorvino Rovella il 10/11/1903 e deceduto in data 24/05/1962). All'epoca della successione, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220, con consistenza pari a 2.908 mq. - quanto al mappale n.511, di 598 mq, derivato dal frazionamento dall'originaria p.lla 220, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gargano, rep.16880 del 28/03/1964, trascritto presso l'ex conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 23/04/1964 ai nn.9718 R.P. e 10944 R.G., per acquisto fattone, in ragione della complessiva quota pari a 6/7 del diritto di proprietà, dalla madre omissis Rosa (1907), per il diritto di usufrutto uxorio, e dai germani omissis Lazzaro (1944), Mario (1948), Alberico (1931), Antonio (1939), Anna-Maria (1941), Albino (1936). All'epoca dell'acquisto, il terreno era distinto in Catasto al foglio n.9 p.lla 220/h di 598 mq, a frazionarsi dall'originaria consistenza di 2.908 mq. Il frazionamento generava la p.lla 220/a (di 2.310 mq) e la p.lla 220/b (di 598) mq, poi divenuta p.lla 511. Non vi si rileva la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc, attesa la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di omissis Gaetano.
Confini	Nord : terrapieno strada provinciale S.P. 26d Est : vano scala sub.1 e altre unità staggitte sub.11-12 Sud : corte indivisa Ovest : corte indivisa
Stato di possesso	L'immobile risulta detenuto dal sig. omissis , nato a Giffoni Valle Piana (SA) il 09/01/1961, il quale dichiarava di occupare l'unità dagli anni 2005-2006. Dalle ricerche eseguite presso l'Anagrafe Tributaria, non si rinviene la presenza di contratti di locazione stipulati in favore dell'occupante, con la conseguenza che l'occupazione dell'immobile è da qualificare come <i>sine titulo</i> .
Regime patrimoniale	Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il debitore risulta aver contratto matrimonio a Montecorvino Rovella in data 20/06/19660, con atto n.39 P.2 S.A. A margine del certificato non è presente alcuna annotazione.
Condominio	Non applicabile, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggitte, non risulta costituito alcun condominio.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	<u>Vincoli sovraordinati</u> Il bene staggitto non ricade in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. <u>Posizione condominiale</u> Non applicabile, atteso che, presso il fabbricato ospitante le unità immobiliari staggitte, non risulta costituito alcun condominio. <u>Conformità catastale/edilizia</u> Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica del cespite, come meglio precisati al relativo paragrafo. <u>Formalità/vincoli opponibili dell'acquirente</u> Dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici registri immobiliari, non tutte le unità staggitte risultano di esclusiva proprietà del debitore. In ottemperanza alle disposizioni impartite con il provvedimento reso dal G.E. in data 04/03/2025, la problematica rilevata potrà essere regolarizzata, dagli aggiudicatari, facendo valere l'usucapione, atteso che il fabbricato risulta edificato, anche sulle porzioni indivise, sin dal 1968.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	ISCRIZIONE del 01/12/2004 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Registro Particolare 9663 Registro Generale 56671 - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3209/2004 del 10/02/2004. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5449 del 27/11/2024 TRASCRIZIONE del 14/02/2024 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 5685 Registro Generale 6883- CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 841/2024 del 26/01/2024.

Conformità catastale	Dal raffronto tra le schede planimetriche catastali vigenti e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità: - diversa distribuzione degli spazi interni e divisione in due distinte unità; - destinazione d'uso (C/6) difforme dal titolo edilizio (C3); - realizzazione su locali soppalcati. È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA relativamente al cambio di destinazione d'uso in categoria C/3 (assentita), resti subordinata al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio abilitativo.
Liceità edilizia	Dall'analisi della documentazione rintracciata presso gli uffici comunali, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fa parte il bene staggito, sia stata eseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - L.E. in sanatoria di cui alla delibera di giunta Consiliare n.38 del 13/03/1968, approvata dalla G.P.A. in data 29/04/1968 n.7072 div. IV (pratica non rinvenuta agli atti del comune), ma desumibile dal certificato sindacale datato 09/11/1977. - C.E. n.94 rilasciata in data 05/03/1988 ai sensi della L. 219/1981 per la riattazione del fabbricato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.56 del 03/12/1980; - C.E. n.46 rilasciata in data 11/04/1995 per i lavori di copertura del lastrico solare del fabbricato con struttura in ferro e lamiera zincata; - D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 per l'esecuzione di un muro divisorio sottostante la copertura in ferro, la chiusura laterale mediante intelaiatura in mattoni forati, la sostituzione della copertura in vetro a livello del solaio sulla gabbia delle scale-ballatoio con una soletta in cemento. In data 14/04/2011 veniva emesso certificato di agibilità n.2/2011, per le due unità commerciali, sub.2 (lotto n.4) e sub.3 (lotto n.1). Al fine di riferire circa la conformità edilizia/urbanistica del bene staggito, occorre far riferimento all'elaborato grafico di cui al C.E. n.94/88, atteso che, per quanto concerne i lavori realizzati in copertura, in difformità dalla C.E. 46/1995, gli stessi non risultano completati e riguardano la copertura del lastrico solare comune a tutti i beni pignorati, mentre la D.I.A. prot.14804 del 19/10/1998 è da ritenersi titolo non idoneo all'esecuzione dei lavori denunciati, in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico. Analogamente, in relazione all'abusiva volumetria realizzata al piano secondo (lastrico solare comune a tutte le unità staggite), già oggetto di ordinanza sindacale n.124 del 30/12/1998, la stessa non risulta sanabile, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, né risulta applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Dal raffronto tra i grafici di cui alla richiamata concessione edilizia (C.E. 94/88) e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente esperto, emergono le seguenti difformità: difformità: Frazionamento e presenza di locali soppalcati Hp. sanabilità: Art.37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo pari ad euro 2.000,00, previa rimozione dei locali soppalcati.
Canone di locazione annuo	€ 2.700,00 nella sola ipotesi di piena commerciabilità
Base d'asta	€ 60.000,00

4.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando le singole unità immobiliari oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei costituiti Lotti di vendita sia pari a:

Lotto	Subalterno	Diritto	Valore
1	3	<i>piena proprietà</i>	€ 53.000,00
2	7	<i>piena proprietà</i>	€ 51.000,00
3	11-12	<i>piena proprietà</i>	€ 65.000,00
4	2	<i>piena proprietà</i>	€ 48.000,00
5	4	<i>piena proprietà</i>	€ 44.000,00
6	5	<i>piena proprietà</i>	€ 44.000,00
7	6	<i>piena proprietà</i>	€ 45.000,00
8	8	<i>piena proprietà</i>	€ 40.500,00
9	9	<i>piena proprietà</i>	€ 40.000,00
10	10	<i>piena proprietà</i>	€ 60.000,00
			<u>€ 490.500,00</u>

La presente relazione è predisposta in sostituzione del precedente elaborato peritale, in ottemperanza alle disposizioni impartite dal G.E. con provvedimento del 04/03/2025.

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

SALERNO, li 04/03/2025

L'ESPERTO
ing. Adriano Ardia

5.ALLEGATI

1. Documentazione inerente attività peritali (già in atti)
2. Documentazione catastale (già in atti)
3. Documentazione ipotecaria (già in atti)
 - Ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile
 - Titolo di proprietà
4. Documentazione Urbanistica (già in atti)
5. Rappresentazione grafica dello stato di fatto (già in atti)
6. Restituzione grafica rilievo topografico (già in atti)
7. Versione per la privacy (in sostituzione)
8. Schede sintetiche (in sostituzione)