

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I° SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- Provincia di Salerno -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDURA ESECUTIVA:

R. E. 51/2013

promossa da:

contro :

creditori intervenuti:
Scafati

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DR. LUIGI BOBBIO

L'ESPERTO:

Arch. Alfredo MANDOLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - Piazza Marconi, n.40 - 84087 SARNO (SA)

Firmato Da: ALFREDO MANDOLA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 394d02



☎ 081 941352 - Fax 081 941352
 pec: alfredo.mandola@architettisalernopec.it - email: alfredomandola@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Visti:

- l'atto di pignoramento notificato in data **21/03/2013**;
- l'istanza di vendita depositata dalla Banca della Campania in data **30/04/2013**;

il Giudice dell'Esecuzione Dr. Luigi BOBBIO,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NOMINAVA

il sottoscritto arch. **Alfredo MANDOLA**, con studio tecnico in Sarno (Sa) p.zza Marconi n. 40, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno sez. A (laurea quinquennale vecchio ordinamento) con il n°2386, quale ESPERTO nella procedura esecutiva **n.51/13**, promossa dalla Banca della Campania contro Finavil s.r.l. (**Allegato n.1- Decreto di nomina dell'esperto**).

Dopo aver prestato il giuramento di rito, veniva conferito al sottoscritto l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto, articolata nei quesiti di cui al Verbale di Giuramento dell'Esperto e di seguito esplicitati nella presente relazione.

Il G. E. ha altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito della perizia di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno **24 giugno 2016**, inviandone una copia alle parti, le quali sono autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al sottoscritto.

Si allega Verbale di Giuramento dell'Esperto (Allegato n.1).

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Lo scrivente, successivamente all'incarico conferitogli, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e successivamente dava inizio alle operazioni di consulenza. In particolare, tra la documentazione si è riscontrato quanto segue:

a. Altri Interventuti

1. Finavil s.r.l., rappresentata dall'avv. Matteo De Crescenzo; (**Allegato n.2**).
2. Finavil s.r.l., A. rappresentata dall'avv. Vannucci; (**Allegato n.2**).

b. Atto di Pignoramento

- l'atto di pignoramento notificato in data **21/03/2013**; (**Allegato n.2**).

l'Ufficiale Giudiziale addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni del Tribunale di Nocera Inferiore ha eseguito pignoramento immobiliare su beni di proprietà della società Finavil-, e precisamente sugli immobili ubicati nel Comune di Nocera Sup. (sa) e Roccapiemonte (sa) censiti rispettivamente al -

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nocera Sup.(sa)

Catasto Terreni fg. 8- part.295- fg.4-part. 28-2019-2020
 CATASTO URBANO - fg. 4- part.909-sub.38

Roccapiemonte (sa)

CATASTO TERRENI - FG.2 PART.164



c. Istanza di Vendita

In data 30 Aprile 2016 la Banca della Campania depositava istanza di vendita. (**Allegato n.2**)

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

- PUNTO A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.

- 1) **Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

In riferimento al presente quesito, si richiama quanto riportato all'art.567, 2° comma c.p.c.:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

DESCRIZIONE CATASTALI

Immobili siti nel Comune di Nocera Sup.,:

Nocera Sup.

Catasto TERRENI fg. 8- part.295- fg.4-part. 28-2019-2020
 Catasto URBANO - fg. 4- part.909-sub.38 (**Allegato n.3**).

Roccapiemonte (sa)

CATASTO TERRENI - FG.2 PART.164 (**Allegato n.3**).



INDAGINI IPOTECARIE

Presso la competente Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare risultano i seguenti atti:

- Nocera Sup.

Catasto TERRENI fg. 8- part.295

ISCRIZIONE del 25/02/1992 - Registro Particolare 541 Registro Generale 6962
Pubblico ufficiale GUSTAVO TROTTA Repertorio 33256 del 21/02/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1484 del 02/09/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 08/04/1994 - Registro Particolare 1068 Registro Generale 8970
Pubblico ufficiale LUCIANO PORTA Repertorio 12735 del 31/03/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3064 del 13/10/1994 (QUIETANZA E CONFERMA)

2. Annotazione n. 1385 del 22/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 9872 Registro Generale 12610
Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 95891/36486 del 27/02/2009

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 11/03/2010 - Registro Particolare 1587 Registro Generale 10197
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 972/2010 del 23/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 21/04/2010 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16558
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 234/2010 del 25/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 11/03/2013 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 9340
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. DEL TRIBUNALE Repertorio 557/2013 del 08/02/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

(Allegato n.9).

- Nocera Sup.

Catasto TERRENI fg.4-part. 28

1. TRASCRIZIONE del 09/01/1997 - Registro Particolare 826 Registro Generale 899
Pubblico ufficiale DI LIETO LUCIA Repertorio 7776 del 28/11/1996

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 09/01/1997 - Registro Particolare 827 Registro Generale 900
Pubblico ufficiale DI LIETO LUCIA Repertorio 7777 del 28/11/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 20/09/2007 - Registro Particolare 28591 Registro Generale 46331
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 73/59 del 17/07/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 11/08/2008 - Registro Particolare 23856 Registro Generale 33684
Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 94536/35769 del 31/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 9872 Registro Generale 12610
Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 95891/36486 del 27/02/2009
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 11/03/2010 - Registro Particolare 1587 Registro Generale 10197
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 972/2010 del 23/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 21/04/2010 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16558
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 234/2010 del 25/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 11/03/2013 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 9340
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. DEL TRIBUNALE Repertorio 557/2013 del
08/02/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
(Allegato n.9).

- **Nocera Sup.**

Catasto TERRENI fg.4-part. 2019

1. TRASCRIZIONE del 09/01/1997 - Registro Particolare 827 Registro Generale 900
Pubblico ufficiale DI LIETO LUCIA Repertorio 7777 del 28/11/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 20/09/2007 - Registro Particolare 28591 Registro Generale 46331
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 73/59 del 17/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 11/08/2008 - Registro Particolare 23856 Registro Generale 33684
Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 94536/35769 del 31/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 9872 Registro Generale 12610
Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 95891/36486 del 27/02/2009
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 11/03/2010 - Registro Particolare 1587 Registro Generale 10197
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 972/2010 del 23/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 21/04/2010 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16558
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 234/2010 del 25/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



7. TRASCRIZIONE del 11/03/2013 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 9340
 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. DEL TRIBUNALE Repertorio 557/2013 del
 08/02/2013
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
 (Allegato n.9).

- Nocera Sup.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto TERRENI fq.4-part. 2020

1. TRASCRIZIONE del 09/01/1997 - Registro Particolare 827 Registro Generale 900
 Pubblico ufficiale DI LIETO LUCIA Repertorio 7777 del 28/11/1996
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 20/09/2007 - Registro Particolare 28591 Registro Generale 46331
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 73/59 del 17/07/2007
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 11/08/2008 - Registro Particolare 23856 Registro Generale 33684
 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 94536/35769 del 31/07/2008
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 9872 Registro Generale 12610
 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 95891/36486 del 27/02/2009
 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
 Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 11/03/2010 - Registro Particolare 1587 Registro Generale 10197
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 972/2010 del 23/02/2010
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 21/04/2010 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16558
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 234/2010 del 25/02/2010
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 11/03/2013 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 9340
 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. DEL TRIBUNALE Repertorio 557/2013 del
 08/02/2013
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
 (Allegato n.9).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



• **Nocera Sup.****Catasto FABBRICATI fq.4-part. 909-SUB.38**

1. ISCRIZIONE del 25/02/1992 - Registro Particolare 541 Registro Generale 6962
Pubblico ufficiale GUSTAVO TROTTA Repertorio 33256 del 21/02/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1484 del 02/09/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 08/04/1994 - Registro Particolare 1068 Registro Generale 8970
Pubblico ufficiale LUCIANO PORTA Repertorio 12735 del 31/03/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3064 del 13/10/1994 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 1385 del 22/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 9872 Registro Generale 12610
Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 95891/36486 del 27/02/2009
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 11/03/2010 - Registro Particolare 1587 Registro Generale 10197
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 972/2010 del 23/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 21/04/2010 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16558
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 234/2010 del 25/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 11/03/2013 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 9340
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. DEL TRIBUNALE Repertorio 557/2013 del 08/02/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
(Allegato n.9).

• **Roccapiemonte (sa)****Catasto TERRENI fq.2-part. 164**

1. TRASCRIZIONE del 09/01/1997 - Registro Particolare 827 Registro Generale 900
Pubblico ufficiale DI LIETO LUCIA Repertorio 7777 del 28/11/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 20/09/2007 - Registro Particolare 28591 Registro Generale 46331
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 73/59 del 17/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 11/08/2008 - Registro Particolare 23856 Registro Generale 33684
Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 94536/35769 del 31/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico



4. TRASCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 9872 Registro Generale 12610
 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 95891/36486 del 27/02/2009
 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
 Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 11/03/2010 - Registro Particolare 1587 Registro Generale 10197
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 972/2010 del 23/02/2010
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 21/04/2010 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 16558
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 234/2010 del 25/02/2010
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 11/03/2013 - Registro Particolare 7680 Registro Generale 9340
 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. DEL TRIBUNALE Repertorio 557/2013 del
 08/02/2013
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
 (Allegato n.9).

- 2) **Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione agli atti).**

Proprietà di Nocera Sup. (sa)

Catasto URBANO - fg. 4- part.909-sub.38

Atto del notaio Calabrese dell' 28-6-1989- con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. (Allegato n.4).

Catasto TERRENI fg. 8- part.295

Atto del notaio Trotta dell' 11-4-1983 con il quale la sig.ra [REDACTED] vende e trasferisce al sig. [REDACTED] i beni sopra indicati. (Allegato n.4).

Catasto TERRENI fg.4-part. 28

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. (Allegato n.4).

Catasto TERRENI fg.4-part. 2019

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. (Allegato n.4).

Catasto TERRENI fg.4-part. 2020

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. (Allegato n.4).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Proprietà di Roccapiemonte (sa)

Catasto TERRENI fg.2-part. 164

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. **(Allegato n.4)**.


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 3a) **Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario, estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.**

Proprietà di Nocera Sup. (sa)

Catasto TERRENI fg. 8- part.295- fg.4-part. 28-2019-2020

Catasto URBANO - fg. 1- part.909-sub.38

Proprietà della società _____ **(Allegato n.4)**.

Proprietà di Nocera Roccapiemonte (sa)

Catasto TERRENI fg.2-part. 164

Proprietà della società _____ **(Allegato n.4)**.

- 3b) **Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario, visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.**

La società _____ è proprietaria dei beni pignorati siti in Nocera Sup.(sa) e Roccapiemonte - La stessa è stata costituita il 25-4-85-con amministratore la Sig.ra _____ . La società ha per oggetto l'attività di assunzione di quote e partecipazioni in altre società od enti,italiani ed esteri. **(Allegato n° 4)**.

- 4) **Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.**

RISPOSTA AL QUESITO A PUNTO 1 (Allegato n.4)



- PUNTO B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:**

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

A tal uopo, il sottoscritto, dopo aver analizzato la documentazione presente agli atti, procedeva all'accesso dell'immobile pignorato al fine di accertarsi di quanto necessario per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Pertanto, il sottoscritto, di concerto con il custode giudiziario Avv. Luigi Boccia, fissava il primo accesso sui luoghi di causa, ovvero in Nocera Sup. alla via V. Russo, per il giorno **24 Marzo 2016** alle ore 15,30 circa (**Allegato n. 5**).

Al primo accesso il sottoscritto, coadiuvato dal custode giudiziario, riscontrava all'interno dell'unità immobiliare in oggetto la presenza del sig. Stile Stefano. Dopo aver illustrato lo scopo della visita il sottoscritto, sulla scorta delle schede catastali preventivamente acquisite presso l'agenzia del territorio, coadiuvato da un suo collaboratore, provvedeva a:

- rilevare la destinazione d'uso corrente;
- verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali;
- eseguire rilievo metrico e fotografico dei beni in oggetto;
- rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture, la tipologia edilizia.

Il tutto come si evince dal verbale di sopralluogo (**Allegato n. 5**).



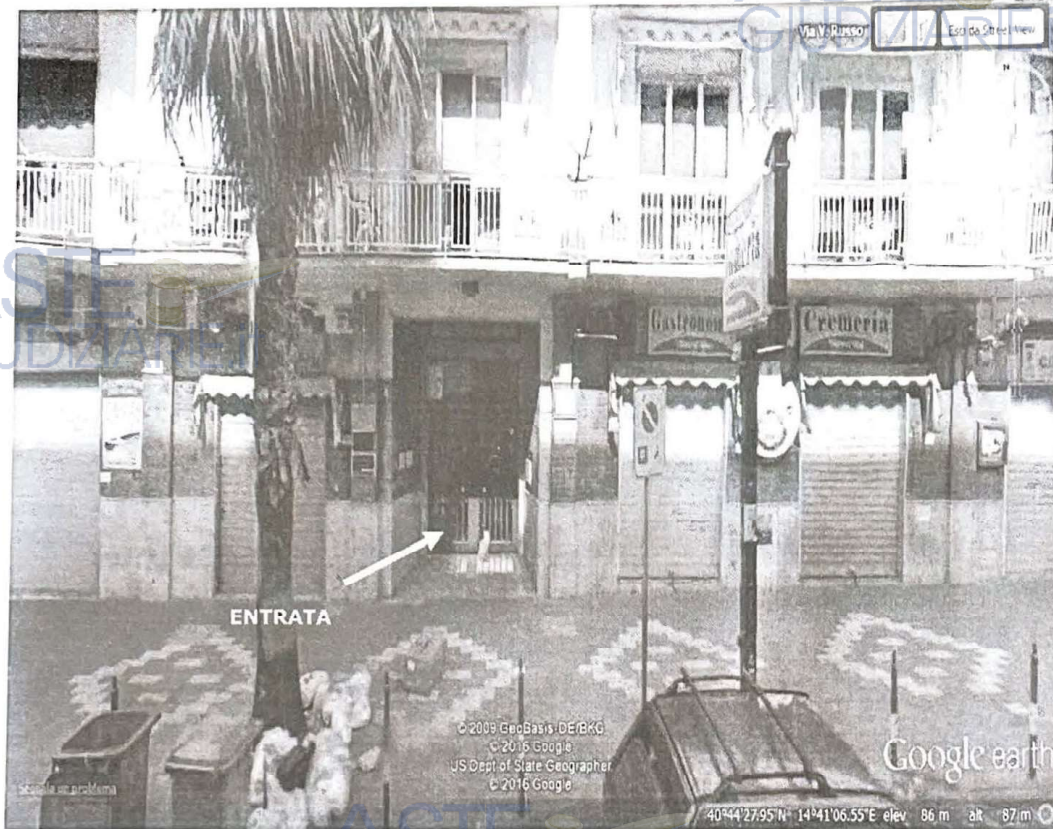


Figura 1 - INGRESSO PALAZZO ALVINO - NOCERA SUP. (SA)

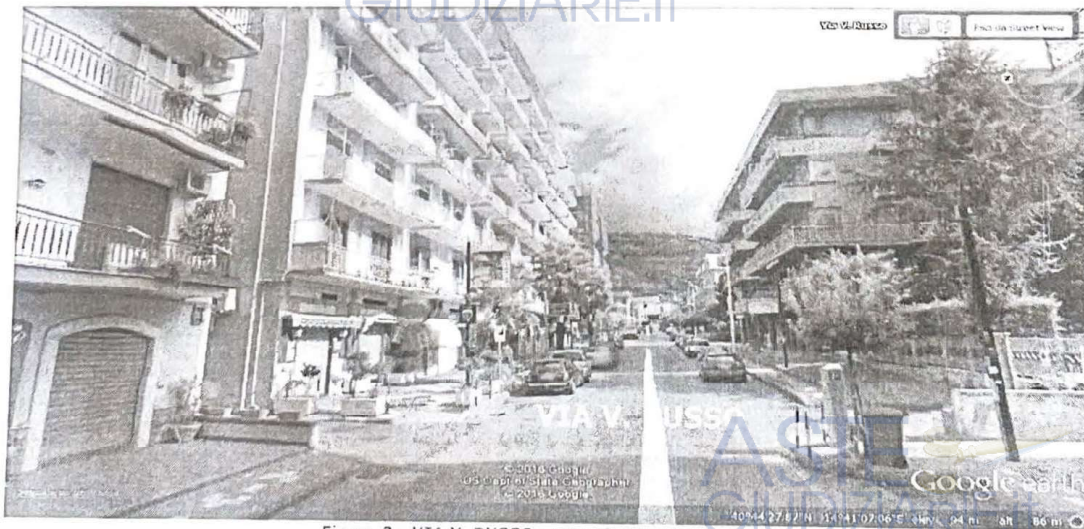


Figura 2 - VIA V. RUSSO - FONTE GOOGLE MAPS -



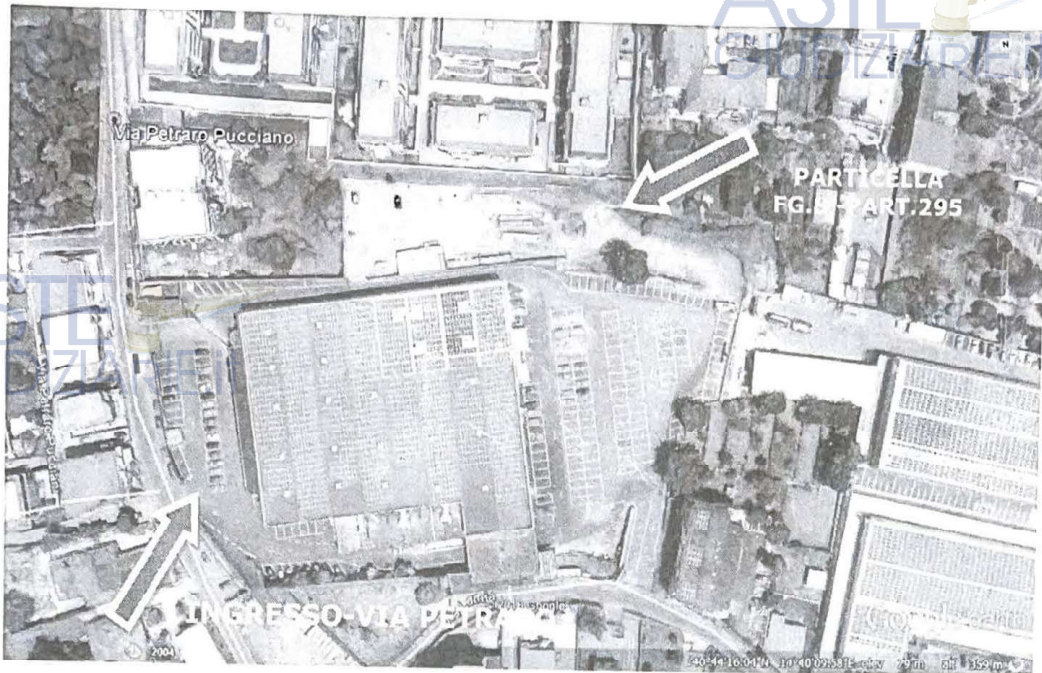


FIG.3 – INGRESSO PART. 295 VIA PETRARO-NOCERA SUP. (SA)

BENI CENSITI AL COMUNE DI NOCERA SUP. VIA V. RUSSO**CESPITE N.1 PART-3529-SUB.38**

Immobile sito al piano primo, distinto con il numero interno 3, composto da dieci stanze. Allo stato attuale è utilizzato come uso studio dentistico; risulta censito al catasto fabbricati del comune di Nocera Superiore al foglio 4, particella 909 – sub.38 –categoria A/10.

Esso confina:

- sul lato sud con via V.Russo;
- sul lato est con altra proprietà;
- sul lato nord con vano scale;
- sul lato ovest con viale condominiale.

Per maggior dettagli si rimanda alla pianta allegata alla presente relazione (**Allegato n.6**).

Esso ha altezza netta di circa 3,00 m ed una superficie utile interna di **mq 106,57 circa**; il tutto come indicato nel seguente prospetto:

SUPERFICIE INTERNA SUB.38		
N.	Descrizione	Sup. (mq)
1	Sala attesa	21,25
2	Sala medica	10,00
3	disimpegno	12,00
4	w.c.	3,00
5	deposito	1,80
6	Sala medica	15,30
7	studio	23,50
8	w.c.	4,40
9	Sala medica	13,50
TOT. SUP. SUB.1		184 MQ.

SUPERFICIE INTERNA SUB.2		
N.	Descrizione	Sup. (mq)
10	deposito	1,82
11	terrazzo	17,00
TOT. SUP. RES.		106,57
TOT. SUP. NON RES.		17,00

L'appartamento versa in uno stato di conservazione e di finitura conforme ai canoni degli immobili simili e quindi da ritenersi ordinario.

L'impianto elettrico presente.

L'immobile non è dotato di accorgimenti per quanto concerne il risparmio energetico.

Considerata la specifica tipologia il grado delle finiture è da considerarsi piu' che sufficiente.

Per maggiori dettagli si rimanda al Rilievo Fotografico allegato alla presente relazione

(Allegato n.6).



COMUNE DI NOCERA SUP. (SA)

CESPITE N.2;

Catasto TERRENI fg. 8- part.295

Trattasi di un lotto di terreno (seminativo arboreo) di circa 1191 mq. . Confina sul lato sud con part. 139 ; sul lato ovest con part.1482; sul lato nord con part. 1649; sul lato est con part.71. L'accesso, in via pedonabile, avviene attraverso via Iroma.

Allo stato attuale è locato alla società multinvest unipersonale s.r.l. Tale particella ricade per la maggiore in zona omogenea B2 di completamento mentre per la restante parte in fascia di rispetto stradale ed una piccola parte in zona omogenea D-Industriale Artigianale- di P.R.G ; ricade in zona territoriale 7 -razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Vincolo Archeologico D.S.R. 66 del 5-5-06 ; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno.

Rilievo fotografico (Allegato n.6).



CESPITE N.3;

COMUNE DI NOCERA SUP. (SA)

Catasto TERRENI fg.4-part. 28

Trattasi di un lotto di terreno di circa 698 mq. . Confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.42; sul lato nord con part. 52; sul lato est con part.29. L'accesso, in via pedonabile, avviene attraverso via Iroma.

Risulta censito al catasto terreni del comune di Nocera Sup. al foglio 4 particella 28 - via Iroma. Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 -razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno. .

Rilievo fotografico (Allegato n.6).



COMUNE DI NOCERA SUP. (SA)

Catasto TERRENI - fg.4-part.2019

Trattasi di un lotto di terreno di circa 685 mq. . Confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.413; sul lato nord con part. 42; sul lato est con part.585. L'accesso, in via pedonabile, avviene attraverso via Iroma.

Risulta censito al catasto terreni del comune di Nocera Sup. al foglio 4 particella 2019 – via Iroma. Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 –razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno. .

Rilievo fotografico (**Allegato n.6**).

COMUNE DI NOCERA SUP. (SA)

Catasto TERRENI fg.4-part.2020

Trattasi di un lotto di terreno di circa 215 mq. . Confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.1199; sul lato nord con part.413; sul lato est con part. 2019. L'accesso, in via pedonabile, avviene attraverso via Iroma.

La particella di terreno è situata alle spalle del fabbricato rurale. Risulta censito al catasto terreni del comune di Nocera Sup. al foglio 4 particella 2020 – via Iroma.

Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 – razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno.

Rilievo fotografico (**Allegato n.6**).

COMUNE DI ROCCAPIEMONTE (SA)**CESPITE N.4; - fg.2-part.164**

Trattasi di un lotto di terreno di circa 2527 mq. Confina sul lato sud con part. 183 ; sul lato ovest con part.163; sul lato nord con part. 174; sul lato est con part.165.

Tale particella ricade in zona "E1 Zone rurali" e secondo il piano per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno, in pericolosità moderata nella tavola relativa alla "Pericolosità Frana"-Rischio Moderato nella tavola relativa al "Rischio Frane"-e che la stessa particella non è stata interessata dal fuoco negli ultimi cinque anni. L'accesso per tale appezzamento, per quanto indagato, avviene verso via Iroma- comune di Nocera Superiore (sa).

Il bene risulta censito al catasto terreni del comune di Roccapiemonte al foglio 2 particella 164.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI



1) **Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:**

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Al fini di cui sopra, alleggi:

- visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Per quanto sopra richiesto, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le dovute ricerche indicando in seguito:

Proprietà di Nocera Sup. (sa)

Catasto URBANO - fg. 4- part.909-sub.38

Atto del notaio Calabrese dell' 28-6-1989- con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. **(Allegato n.4).**

Catasto TERRENI fg. 8- part.295

Atto del notaio Trotta dell' 11-4-1983 con il quale la sig.ra [REDACTED] a vende e trasferisce al sig. [REDACTED] i beni sopra indicati. **(Allegato n.4).**

Catasto TERRENI fg.4-part. 28

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. **(Allegato n.4).**

Catasto TERRENI fg.4-part. 2019

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. **(Allegato n.4).**

Catasto TERRENI fg.4-part. 2020

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. **(Allegato n.4).**

Proprietà di Roccapiemonte (sa)

Catasto TERRENI fg.2-part. 164

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. **(Allegato n.4).**



- 2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 20140, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

Per quanto già detto al punto precedente, in allegato alla presente relazione si riportano la visura e la planimetria catastale dei cespiti in oggetto (**Allegato n.3**):

Proprietà di Nocera Sup. (sa)

Catasto URBANO - fg. 4- part.909-sub.38

Atto del notaio Calabrese dell' 28-6-1989- con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. (**Allegato n.4**).

Catasto TERRENI fg. 8- part.295

Atto del notaio Trotta dell' 11-4-1983 con il quale la sig.ra [REDACTED] vende e trasferisce al sig. [REDACTED] beni sopra indicati. (**Allegato n.4**).

Catasto TERRENI fg.4-part. 28

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. (**Allegato n.4**).

Catasto TERRENI fg.4-part. 2019

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. (**Allegato n.4**).

Catasto TERRENI fg.4-part. 2020

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. (**Allegato n.4**).

Proprietà di Roccapiemonte (sa)

Catasto TERRENI fg.2-part. 164

Atto del notaio Trotta dell' 31-7-2008 rep. N. 94536- raccolta n. 35769-con il quale la società Finavil acquista il bene sopra indicato. (**Allegato n.4**).

- PUNTO C -
STATO DI POSSESSO



- 1) **Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziandone se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

I beni siti nel comune di Nocera Sup. (sa) e Roccapiemonte sono in possesso della [redacted] al 100%- tranne per l'immobile censito al comune di nocera sup. fg. 4- part.909- sub.38 e quello al fg. 8- part.295-; poiché sono regolarmente locati con contratto registrato. La part. 295 (terreno in via Petraro) è locata alla società [redacted] unipersonale s.r.l. in persona del sig. [redacted] (Allegato n.4).

La part. 909 (studio dentistico) è locata al [redacted] con regolare contratto registrato il 15-5-2010 presso l'agenzia delle entrate di Mercato San Severino (sa). (Allegato n.4).

- 2) **Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.**

I beni siti nel comune di Nocera Sup. (sa) e Roccapiemonte sono in possesso della [redacted] al 100%- tranne per l'immobile censito al comune di nocera sup. fg. 4- part.909- sub.38 e quello al fg. 8- part.295-; poiché sono regolarmente locati con contratto registrato. La part. 295 (terreno in via Petraro) è locata alla società multininvest unipersonale s.r.l. in persona del sig. Ragazzino Pietro. (Allegato n.4).

La part. 909 (studio dentistico) è locata al [redacted] con regolare contratto registrato il 15-5-2010 presso l'agenzia delle entrate di Mercato San Severino (sa). (Allegato n.4).

- 3) **Determini il valore locativo del bene**
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.
Nel caso in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.



COMUNE DI NOCERA SUPERIORE FG.4 PART. 28 Uliveto

Il valore locativo del bene è determinato attraverso il **metodo diretto**, ossia mediante il confronto con altri immobili simili in zona, sulla scorta di prezzi noti e reperibili sul mercato. La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) accessibile tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, contratti di locazione, nonché offerte pubblicitarie; la banca dati dell'OMI è aggiornata semestralmente con quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali. Inoltre, nella valutazione del canone locativo si è tenuto conto di altri valori significativi come ad esempio i prezzi effettivamente rilevati tramite l'osservazione delle offerte di locazione al pubblico diffuse attraverso i media, gli operatori del settore, le Agenzie Immobiliari. Nella tabella che segue si riportano in sintesi i risultati ottenuti dalle indagini di cui sopra ed in particolare le quotazioni dell' OMI:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mqxanno)	
		Min	Max
Terreni	NORMALE	0,4	1,00

Tenendo conto che la superficie del cespite che costituisce l'unità immobiliare in oggetto, è la seguente:

Terreno mq.695

e prendendo a riferimento al valore medio di cui alla tabella sopra riportata, in virtù dello stato conservativo si ottiene il seguente valore locativo:

Terreno mq 695 x 0,7 €/mq ≈ 486,50 annui €

per un totale di circa 486,50 €/annui.

Per quanto appena determinato, tenendo conto del momento di congiuntura economica, **il sottoscritto ritiene che il valore locativo dell'immobile in oggetto (terreno) sia di 41,00 €/mensile.**

In riferimento all'occupazione dell'immobile, si rimanda a quanto già detto in precedenza.

COMUNE DI NOCERA SUPERIORE FG.4 PART. 2019 VIGNETO

Il valore locativo del bene è determinato attraverso il **metodo diretto**, ossia mediante il confronto con altri immobili simili in zona, sulla scorta di prezzi noti e reperibili sul mercato. La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) accessibile tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, contratti di locazione, nonché offerte pubblicitarie; la banca dati dell'OMI è aggiornata semestralmente con quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali.

Inoltre, nella valutazione del canone locativo si è tenuto conto di altri valori significativi come ad esempio i prezzi effettivamente rilevati tramite l'osservazione delle offerte di locazione al pubblico diffuse attraverso i media, gli operatori del settore, le Agenzie Immobiliari. Nella tabella che segue si riportano in sintesi i risultati ottenuti dalle indagini di cui sopra ed in particolare le quotazioni dell' OMI:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mqxanno)	
		Min	Max
Terreni	NORMALE	0,4	1,00

Tenendo conto che la superficie del cespite che costituisce l'unità immobiliare in oggetto, è la seguente:

Terreno mq. 685

e prendendo a riferimento al valore medio di cui alla tabella sopra riportata, in virtù dello stato conservativo si ottiene il seguente valore locativo:

Terreno mq 685 x 0,7 €/mq = 479,50 annui €

per un totale di circa 479,50 €/annui.

Per quanto appena determinato, tenendo conto del momento di congiuntura economica, il sottoscritto ritiene che il valore locativo dell'immobile in oggetto (terreno) sia di 40,00 €/mensile.

In riferimento all'occupazione dell'immobile, si rimanda a quanto già detto in precedenza.

COMUNE DI NOCERA SUPERIORE FG.4 PART. 2020 VIGNETO

Il valore locativo del bene è determinato attraverso il metodo diretto, ossia mediante il confronto con altri immobili simili in zona, sulla scorta di prezzi noti e reperibili sul mercato. La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) accessibile tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, contratti di locazione, nonché offerte pubblicitarie; la banca dati dell'OMI è aggiornata semestralmente con quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali.

Inoltre, nella valutazione del canone locativo si è tenuto conto di altri valori significativi come ad esempio i prezzi effettivamente rilevati tramite l'osservazione delle offerte di locazione al pubblico diffuse attraverso i media, gli operatori del settore, le Agenzie Immobiliari. Nella tabella che segue si riportano in sintesi i risultati ottenuti dalle indagini di cui sopra ed in particolare le quotazioni dell' OMI:





Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mqxanno)	
		Min	Max
Terreni	NORMALE	0,4	1,00



Tenendo conto che la superficie del cespite che costituisce l'unità immobiliare in oggetto, è la seguente:

Terreno mq. 215

e prendendo a riferimento al valore medio di cui alla tabella sopra riportata, in virtù dello stato conservativo si ottiene il seguente valore locativo:

Terreno mq 215 x 0,7€/mq = 150,50 annui €

per un totale di circa 150,50 €/annui.

Per quanto appena determinato, tenendo conto del momento di congiuntura economica, il sottoscritto ritiene che il valore locativo dell'immobile in oggetto (terreno) sia di 13,00 €/mensile.

In riferimento all'occupazione dell'immobile, si rimanda a quanto già detto in precedenza.

COMUNE DI ROCCAPEMONTE FG.2 PART. 164 VIGNETO

Il valore locativo del bene è determinato attraverso il metodo diretto, ossia mediante il confronto con altri immobili simili in zona, sulla scorta di prezzi noti e reperibili sul mercato. La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) accessibile tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, contratti di locazione, nonché offerte pubblicitarie; la banca dati dell'OMI è aggiornata semestralmente con quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali. Inoltre, nella valutazione del canone locativo si è tenuto conto di altri valori significativi come ad esempio i prezzi effettivamente rilevati tramite l'osservazione delle offerte di locazione al pubblico diffuse attraverso i media, gli operatori del settore, le Agenzie Immobiliari. Nella tabella che segue si riportano in sintesi i risultati ottenuti dalle indagini di cui sopra ed in particolare le quotazioni dell' OMI:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mqxanno)	
		Min	Max
Terreni	NORMALE	0,4	1,00



Tenendo conto che la superficie del cespite che costituisce l'unità immobiliare in oggetto, è la seguente:

Terreno	mq. 2527
---------	----------

e prendendo a riferimento il valore medio di cui alla tabella sopra riportata, in virtù dello stato conservativo si ottiene il seguente valore locativo:

Terreno	mq 2527 x 0,7 €/mq	≈ 1768,90 annui €
---------	--------------------	-------------------

per un totale di circa 1769,00 €/annui.

Per quanto appena determinato, tenendo conto del momento di congiuntura economica, il sottoscritto ritiene che il valore locativo dell'immobile in oggetto (terreno) sia di 147,00 €/mensile.

In riferimento all'occupazione dell'immobile, si rimanda a quanto già detto in precedenza.

- PUNTO D -

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

- 1) **Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

Vincoli urbanistici

FG.8-PART.295-NOCERA SUP. (sa)

Trattasi di un lotto di terreno (seminativo arboreo) di circa 1191 mq. . Confina sul lato sud con part. 139 ; sul lato ovest con part.1482; sul lato nord con part. 1649; sul lato est con part.71.

Allo stato attuale è locato alla società multinvest unipersonale s.r.l. Tale particella ricade per la maggiore in zona omogenea B2 di completamento mentre per la restante parte in fascia di rispetto stradale ed una piccola parte in zona omogenea D-Industriale Artigianale- di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 -razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Vincolo Archeologico D.S.R. 66 del 5-5-06 ; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno.

Rilievo fotografico (*Allegato n.6*).

fg.4-part. 28-NOCERA SUP. (sa)

Trattasi di un lotto di terreno di circa 698 mq. . Confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.42; sul lato nord con part. 52; sul lato est con part.29.

Risulta censito al catasto terreni del comune di Nocera Sup. al foglio 4 particella 28 - via Iroma. Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 -razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno. .

Rilievo fotografico (*Allegato n.6*).

fg.4-part.2019-NOCERA SUP. (sa)

Trattasi di un lotto di terreno di circa 685 mq. . Confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.413; sul lato nord con part. 42; sul lato est con part.585.

Risulta censito al catasto terreni del comune di Nocera Sup. al foglio 4 particella 2019 - via Iroma. Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 -razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno. .

Rilievo fotografico *(Allegato n.6)*.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

fg.4-part.2020-NOCERA SUP. (sa)

Trattasi di un lotto di terreno di circa 215 mq. . Confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.1199; sul lato nord con part.413; sul lato est con part. 2019.

La particella di terreno è situata alle spalle del fabbricato rurale. Risulta censito al catasto terreni del comune di Nocera Sup. al foglio 4 particella 2020 - via Iroma.

Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 -razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno. .

Rilievo fotografico *(Allegato n.6)*.

fg.2-part.164 ROCCAPEMONTE (sa)

Trattasi di un lotto di terreno di circa 2527 mq. . Confina sul lato sud con part. 183 ; sul lato ovest con part.163; sul lato nord con part. 174; sul lato est con part.165.

Tale particella ricade in zona "E1 Zone rurali" e secondo il piano per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno, in pericolosità moderata nella tavola relativa alla "Pericolosità Frana"-Rischio Moderato nella tavola relativa al "Rischio Frane"-e che la stessa particella non è stata interessata dal fuoco negli ultimi cinque anni. L'accesso per tale appezzamento, per quanto indagato, avviene verso via Iroma- comune di Nocera Superiore (sa).

Il bene risulta censito al catasto terreni del comune di Roccapiemonte al foglio 2 particella 164.

Oneri e Tasse di cancellazione

A titolo puramente indicativo, si determinano i costi necessari per la cancellazione delle pregiudiziali di cui sopra.

Tenendo conto che i costi per:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| - cancellazione ipoteca volontaria | = 35,00 € |
| - cancellazione pignoramento | = 262,00 € |

nel caso in oggetto, trattandosi di diverse ipoteche e trascrizioni; e che a questi occorre aggiungere i compensi spettanti alle figure professionali necessarie per la cancellazione delle pregiudiziali, si può stimare una cifra di circa **€ 1.000,00**, comprensiva sia delle imposte che delle spettanze professionali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 2) **Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e vincoli di destinazione ovvero di limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.**

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore del condominio del Palazzo Alvino, il sig. _____, con lettera raccomandata spedita presso lo studio sito in via Pecorari,152-Nocera Sup. (sa). In data 30-4-16 il sig. _____ ha provveduto ad inviarmi il prospetto con i relativi importi a debito. *(Allegato n.8).*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- 3) **Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso:**

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali cause in corso passive ed attive.

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore del condominio del Palazzo Alvino, il sig. _____, con lettera raccomandata spedita presso lo studio sito in via Pecorari,152-Nocera Sup. (sa). In data 30-4-16 il sig. _____ ha provveduto ad inviarmi il prospetto con i relativi importi a debito. *(Allegato n.8).*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- PUNTO E -
REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

- 1) **Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;**
- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
 - accerti se siano state costruite prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FG.8-PART.295-NOCERA SUP. (sa)

Trattasi di un lotto di terreno (seminativo arboreo) di circa 1191 mq. . Confina sul lato sud con part. 139 ; sul lato ovest con part.1482; sul lato nord con part. 1649; sul lato est con part.71.

Allo stato attuale è locato alla società multinvest unipersonale s.r.l. Tale particella ricade per la maggiore in zona omogenea B2 di completamento mentre per la restante parte in fascia di rispetto stradale ed una piccola parte in zona omogenea D-Industriale Artigianale- di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 –razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Vincolo Archeologico D.S.R. 66 del 5-5-06 ; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno.

Rilievo fotografico (**Allegato n.6**).

fg.4-part. 28-NOCERA SUP. (sa)

Trattasi di un lotto di terreno di circa 698 mq. . Confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.42; sul lato nord con part. 52; sul lato est con part.29.

Risulta censito al catasto terreni del comune di Nocera Sup. al foglio 4 particella 28 – via Iroma. Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 –razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno. .

Rilievo fotografico (**Allegato n.6**).

fg.4-part.2019-NOCERA SUP. (sa)

Trattasi di un lotto di terreno di circa 685 mq. . Confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.413; sul lato nord con part. 42; sul lato est con part.585.

Risulta censito al catasto terreni del comune di Nocera Sup. al foglio 4 particella 2019 – via Iroma. Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 –razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno. .

Rilievo fotografico (**Allegato n.6**).

fg.4-part.2020-NOCERA SUP. (sa)

Trattasi di un lotto di terreno di circa 215 mq. . Confina sul lato sud con part. 585; sul lato ovest con part.1199; sul lato nord con part.413; sul lato est con part. 2019.

La particella di terreno è situata alle spalle del fabbricato rurale. Risulta censito al catasto terreni del comune di Nocera Sup. al foglio 4 particella 2020 – via Iroma.

Tale particella ricade in zona omogenea E-Agricola-di P.R.G.; ricade in zona territoriale 7 –razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole del P.U.T.-; ricade in Rischio Frane R1-Moderato del P.S.A.I. del bacino del Sarno. .

Rilievo fotografico (**Allegato n.6**).

fg.2-part.164 ROCCAPIEMONTE (sa)

Trattasi di un lotto di terreno di circa 2527 mq. Confina sul lato sud con part. 183 ; sul lato ovest con part.163; sul lato nord con part. 174; sul lato est con part.165.

Tale particella ricade in zona "E1 Zone rurali" e secondo il piano per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno, in pericolosità moderata nella tavola relativa alla "Pericolosità Frana"-Rischio Moderato nella tavola relativa al "Rischio Frane"-e che la stessa particella non è stata interessata dal fuoco negli ultimi cinque anni. L'accesso per tale appezzamento, per quanto indagato, avviene verso via Iroma- comune di Nocera Superiore (sa).

Il bene risulta censito al catasto terreni del comune di Roccapiemonte al foglio 2 particella 164.

2) **In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;**

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Leg.vo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo di strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326, indicando in questo ultimo caso se sussistono le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
- indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

La costruzione del palazzo dove è sito l'appartamento pignorato è stato realizzato in data anteriore al 1-9-67, così come descritto nell'atto di compravendita. (Allegato n.4). Ricade in zona omogenea C2-indice di fabbricabilità 1,8 mc/mq-attrezzature di interesse comune 4,0 mq/mq.-spazi pubblici 25,0 mq/mq.-parcheggi pubblici 4,0 mq./mq. (Allegato n.8).

3) **Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);**

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

La costruzione del palazzo dove è sito l'appartamento pignorato è stato realizzato in data anteriore al 1-9-67, così come descritto nell'atto di compravendita. (Allegato n.4). Ricade in zona omogenea C2-indice di fabbricabilità 1,8 mc/mq-attrezzature di interesse comune 4,0 mq/mq.-spazi pubblici 25,0 mq/mq.-parcheggi pubblici 4,0 mq./mq. (Allegato n.8).