

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Enza Faracchio

Relazione di stima immobiliare RGE n.126-2022

Creditore procedente

OMISSIS+interventuti

Esecutati

OMISSIS e OMISSIS



Bene n.1. Il bene oggetto della procedura esecutiva è un complesso immobiliare indipendente composto da abitazione, dependance, deposito, cortile con depositi, terreni adiacenti, sito in Via Menatore snc del Comune di Maiori (SA) frazione Erchie, identificato al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al foglio n.19 particella n.362 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale

totale 240 mq escluse aree scoperte, rendita 628,01 euro, sito in Via Menatore snc piano T-1; foglio n.19 particella n.362 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 80 mq, rendita 544,35 euro, sito in Via Menatore snc piano 2; N.C.T. foglio n.19 particella n.381, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 280 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro; N.C.T. foglio n.19 particella n.382, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 656 are, RA 0,03 euro RD 0,07 euro.

Bene n.2. Il bene oggetto della procedura esecutiva è costone roccioso e scosceso sito in Comune di Maiori (SA) frazione Erchie, identificato al N.C.T. del predetto Comune al C.T. foglio n.19 particella n.394, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 510 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro.

Proprietario del BENE N.1 E N.2

OMISSIS, C.F. OMISSIS (esecutato): QUOTA ½ piena proprietà in regime di separazione di beni;

OMISSIS, C.F. OMISSIS (esecutato): QUOTA ½ piena proprietà in regime di separazione di beni.

Titolo di provenienza del BENE N.1 E N.2

Atto di accettazione tacita dell'eredità da OMISSIS e da OMISSIS, con atti per causa morte rep. 32660 e rep. 32660/1 del 5/07/20008 a rogito del notaio D'Aquino Luigi trascritti ai nn.29850/37582 e nn. 39851/37583 in data 6/09/2022 e successivamente rettificati in data 29/09/2022 ai nn. 32157/40684 e nn. 32158/40685.

Stato di occupazione BENE N.1 occupato da terzi

Stato di occupazione BENE N.2 occupato da terzi

Udienza per fissare modalità di vendita 4 aprile 2023

Data trascrizione pignoramento 1 giugno 2022

Quote pignorate piena proprietà

Importo pignoramento 52.908,08 euro, oltre spese ed interessi

Valore del BENE N.1 in piena proprietà 1.004.913,81 euro (dico un milione quattromila novecento tredici/81 euro)

Valore del BENE N.2 in piena proprietà 8.180,00 euro (dico ottomila cento ottanta/00 euro)

Il C.T.U., a seguito del giuramento telematico del 10 ottobre 2022 secondo protocollo operativo Covid 19, deposita ante udienza del 4 aprile 2023, previo invio, entro il trentesimo giorno ante udienza, della bozza alle parti del procedimento ed atteso eventuali note di osservazioni.

Dott. Arch. Marta Garofalo

Indice

Premessa

1.	Svolgimento operazioni peritali	p.3
2.	Quesito 1 2 3	p.5
3.	Descrizione dei luoghi oggetto di stima	p.6
3.1.	Dati catastali preliminari	p.8
3.2.	Caratteristiche dell'ubicazione	
3.3.	Caratteristiche generali del territorio	
3.4.	Caratteristiche del bene da stimare	
4.	Provenienza del bene immobile al debitore	p.16
5.	Valutazione di divisione del bene	p.21
6.	Stato di possesso del bene	p.22
7.	Valutazione del canone di locazione	p.23
8.	Regime patrimoniale del debitore	p.24
9.	Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	p.24
10.	Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	p.27
11.	Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate	p.30
12.	Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	p.37
13.	Determinazione del valore di stima	p.41
14.	Quantificazione spese per rimozione beni	p.46
15.	Conclusioni	p.50
16.	Inquadramento area	p.70
17.	Riepilogo Lotto di vendita	p.71
18.	Elenco allegati	p.72

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Procedura esecutiva R.G.E. n.126-2022

La scrivente Dott. Arch. Marta Garofalo con studio in Salerno in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1768 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio in data 3/10/2022 nel procedimento esecutivo n.126-2022 iniziato ad istanza dell'arch. OMISSIS in virtù di mandato conferito all'avv. Ermanno Santoro del Foro di Salerno contro i signori OMISSIS C.F. OMISSIS e OMISSIS C.F. OMISSIS difesi dall'avv. Maria Luisa Nobile del Foro di Nocera Inferiore;

- Con la stessa nomina, previa accettazione dell'incarico e giuramento del 26/05/2022, il G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione è il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita a fissata per il 4/04/2023, ed ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti riportati nel MOD 0112 consegnato:

- 1 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod.proc.civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea è proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3 Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

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

- 5 Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 6 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;
- 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 all'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 dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
- 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'articolo 2923 comma 3 cod. civ.;
- 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;
- 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 sull'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 spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem);
- 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, 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;
- 12 Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'ultima in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 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, tali 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 condono.

- 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 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;
- 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;
- 16 Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché ".pdf" per adobe acrobat)-di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi : comune di ubicazione, frazione , via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e 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;
- 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.

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La scrivente ha svolto le operazioni peritali, completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso, secondo la seguente cronologia:

- in data 4/03/2023, 6/03/2023, 19/10/2022, 26/10/2022, 19/10/2022, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per le consultazioni delle Ispesioni Ipotecarie e delle Visure Catastali, presso il Notaio D'Aquino e l'Archivio notarile di Salerno;
- in data 11/2/2023, 23/02/2023, 7/02/2023, 15/02/2023, 18/01/2023, 1/02/2023, 22/02/2023, presso gli Uffici dell'Anagrafe e Stato civile, dello Sportello Unico dell'Edilizia e di Pianificazione del Territorio del Comune di Maiori, Cava de' Tirreni, Ravello;
- in data 27/10/2022 alle ore 9.30 primo accesso sui luoghi di stima in Maiori (SA) previo avviso alle parti a mezzo fax, raccomandata a/r, email certificata, regolarmente ricevuti in uno con il nominato custode giudiziario avv. Ugo Bisogno;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

durante l'accesso, come da verbale allegato, è stato eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico, nonché riscontro con le schede catastali estrapolate dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Salerno. La scrivente è stata coadiuvata dall'arch. Sergio Accadia per le operazioni metriche di rilievo durante i sopralluoghi [cfr allegato n.1]. La scrivente ha eseguito ulteriori accessi per completare i rilievi metrici, che si sono conclusi in data 23 febbraio 2023 come da verbale allegato [cfr allegato n.1].

A seguito della documentazione acquisita ed elaborata, nonché dei rilievi eseguiti, la scrivente risponde a ciascuno dei quesiti riportati nel mod. 0112 già richiamato.

2. Quesiti 1.2.3.

In data 10/10/2023 la scrivente ha estratto telematicamente, a mezzo del sito accreditato www.procedure.it, dalla Cancelleria del Tribunale di Salerno copia integrale del fascicolo identificato al RGE 126-2022: la documentazione raccolta, relativa al bene oggetto di procedura esecutiva è completa ed idonea, per cui è possibile procedere alle operazioni peritali.

Agli atti della produzione dell'avv. Ermanno Santoro, pec: avvermanosantoro@pec.ordineforense.salerno.it, in data 26/07/2022 sono stati depositati i seguenti documenti da riscontro per la presente relazione:

1. Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto, istanza di vendita, avviso ai creditori;
2. Certificazione notarile dott. Federica Magione al 22/09/2022.

In data 22/06/2022 interviene nella procedura il creditore ETR per l'importo di 106.523,53 euro contro OMISSIS e contro OMISSIS per l'importo di 113.760,45 euro.

L'avv. Antonietta Vitale del Foro di Nocera Inferiore e con studio in Cava de' Tirreni pec: avv.antoniettavitale@pec.giuffre.it, si costituisce nella procedura come legale della società locataria R&S Costruzioni generali srl.

In data 27/07/2022 interviene nella procedura il creditore SIENA NPL 2018 srl rappresentato dall'avv. Caterina Alfano del Foro di Nocera Inferiore pec:

c.alfano67@avvocatinocera-pec.it, di per l'importo di 285.755,44 euro contro OMISSIS e OMISSIS.

In data 4/11/2022 interviene nella procedura il creditore SOGET SpA pec: Contenzioso.ta.sogetspa@pec.it, di per l'importo di 52.100,74 euro contro OMISSIS.

In data 7/11/2022 interviene nella procedura il creditore SOGET SpA pec: Contenzioso.ta.sogetspa@pec.it, di per l'importo di 14.722,37 euro contro OMISSIS.

In data 16/02/2023 l'avv. Maria Luisa Nobile del Foro di Nocera Inferiore e con studio in Cava de' Tirreni pec: marialuisa.nobile@pec.it, si costituisce nella procedura come legale OMISSIS e OMISSIS.

In data 27/02/2023 integra l'intervento nella procedura il creditore CERVED CREDIT MANAGEMENT SpA per SIENA NPL 2018 srl rappresentato dall'avv. Caterina Alfano del Foro di Nocera Inferiore pec: c.alfano67@avvocatinocera-pec.it, di per l'importo di 623.683,40 euro oltre 1.739,17 euro, contro OMISSIS e OMISSIS.

Riepilogo creditori procedura	
Creditori procedura	importo
OMISSIS CLAUDIO	52.908,08 euro
ETR	106.523,53 euro
ETR	113.760,45 euro
SIENA NPL 2018 srl	285.755,44 euro
SOGET SpA	52.100,74 euro
SOGET SpA	14.722,37 euro
CERVED CREDIT MANAGEMENT SpA	623.683,40 euro
CERVED CREDIT MANAGEMENT SpA	1.739,17 euro
Totale massa creditori	1.251.193,18 euro

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

3. Quesito 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato etc. [...].

3.1 Dati catastali preliminari

I beni oggetto della procedura esecutiva sono due:

BENE N.1 Complesso immobiliare indipendente composto da abitazione, dependance, deposito, corte con depositi/cisterne, terreni adiacenti, sito in Via Menatore snc del Comune di Maiori (SA) frazione Erchie, identificato al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

- Rif. Visura C.F. n. T264964 foglio n.19 particella n.362 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale totale 240 mq escluse aree scoperte, rendita 628,01 euro, sito in Via Menatore snc piano T-1, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi;
- Rif. Visura C.F. n. T265434 foglio n.19 particella n.362 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 80 mq, rendita 544,35 euro, sito in Via Menatore snc piano 2, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti accertamento n.8973.1/2010 unità sfuggita.
- Rif. Visura C.T. n. T177676 foglio n.19 particella n.381, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 280 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi.
- Rif. Visura C.T. n. T177943 foglio n.19 particella n.382, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 656 are, RA 0,03 euro RD 0,07 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi.

BENE N.2 Costone roccioso e scosceso sito in Comune di Maiori (SA) frazione Erchie, identificato al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

- Rif. Visura C.T. n. T178424 foglio n.19 particella n.394, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 510 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.21171 del 6/07/2009 a rogito del notaio L. D'Aquino.

3.2 Confini e caratteristiche dell'ubicazione

I beni oggetto di stima sono siti in Comune di Maiori (SA) frazione Erchie, in zona paesaggistica rilevante e con limitata accessibilità, in un contesto naturale e con insediamenti edilizie isolati e/o lievemente raggruppati, in un territorio a forte connotazione stagionale, tipico della costiera amalfitana, perla del Mediterraneo, inserita nel Patrimonio Unesco [cfr allegato N.5,10].

3.3 Caratteristiche generali del territorio

Maiori è un comune della provincia di Salerno, con un po' più di cinquemilaseicento abitanti. Situato nella penisola Amalfitana, in affaccio sul mare, all'estremità della valle di Tramonti. In passato era chiamato *Rheginna Maior*, dal nome del fiume che attraversava la zona, e già da allora era contrapposto a *Rheginna minor*. I due paesi assunsero poi il nome di Maiori e Minori.

Il Comune di Positano fa parte della Regione Agraria n. 13 - Colline litoranee di Salerno, dell'Area Geografica Costiera Amalfitana, Comunità Montana Zona Penisola Amalfitana. Il territorio cittadino è articolato nelle frazioni Erchie, Ponteprimario, San Pietro, Vecite. I comuni confinanti sono Cava De' Tirreni, Cetara, Minori, Ravello, Tramonti, Vietri Sul Mare.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

La popolazione residente è 5.588 con densità di circa 340,30 kmq e superficie di 16,42 Kmq, altitudine sul livello del mare massima di 1.014, tale da definirla zona altimetrica collinare litoranea, con clima temperato.

3.4 Caratteristiche del bene da stimare

3.4.1. BENE N.1, complesso immobiliare indipendente con abitazione, dependance, corte e spazi annessi

In occasione dei sopralluoghi concordati sui luoghi oggetto di stima, l'attuale locatario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato.



Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti di cui si dettaglia in seguito [cfr allegato N.3-5-7].

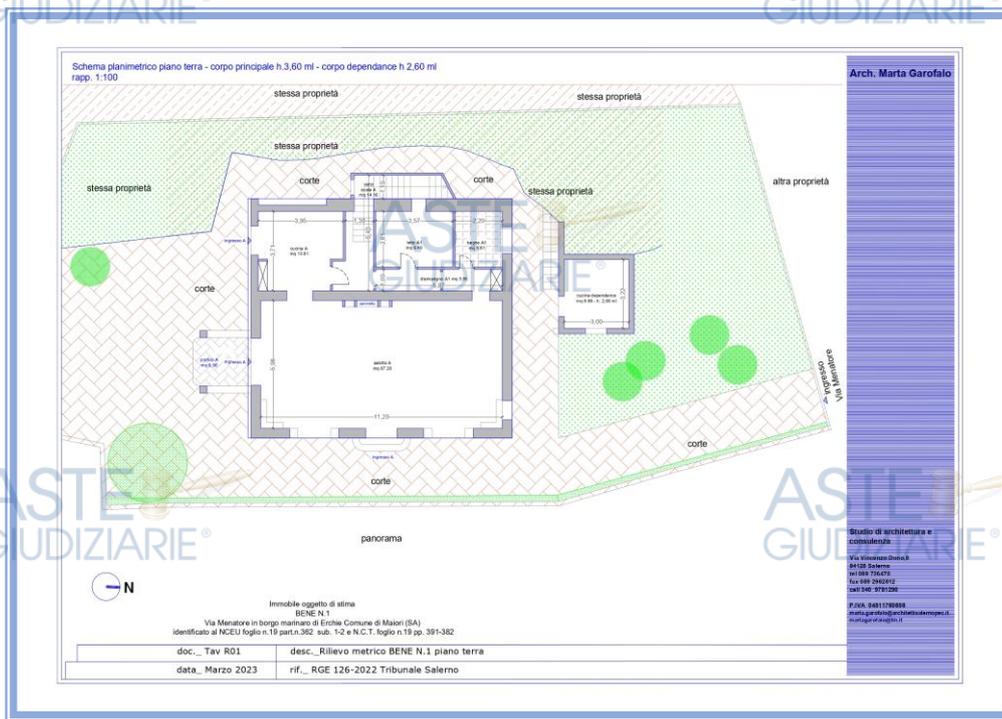
Il complesso immobiliare da stimare è arroccato con accesso pedonale a mezzo di cancello in ferro da Via Menatore, stradina pedonale unica e principale che collega le zona del borgo di Erchie con scale e rampe.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

L'accesso esclusivo immette in una corte con viale su cui insistono due distinti



Fabbricati, definiti come corpo principale ed dependance, destinati ad abitazione e depositi. La tipologia dei due manufatti è simile per impostazione e disegno edilizio, volumetria compatta e regolare, sono posizionati a ridosso della roccia ad Ovest con orientamento verso il panorama circostante su cui si proiettano in veduta con soluzione di continuità.

Il lotto urbano definito dalla particella n. 362 confina a : Nord con la particella n.405 di altra proprietà; ad Est con le particelle nn. 398-383-335-198 di altra proprietà; a Sud con la particella n.716 di altra proprietà; ad Ovest con la particella n.381 della stessa proprietà.

Gli immobili si sviluppano in direttrice Nord-Sud con matrice regolare rettangolare su terrazzamento e con affaccio esclusivo sul meraviglioso panorama verso il borgo di Erchie.

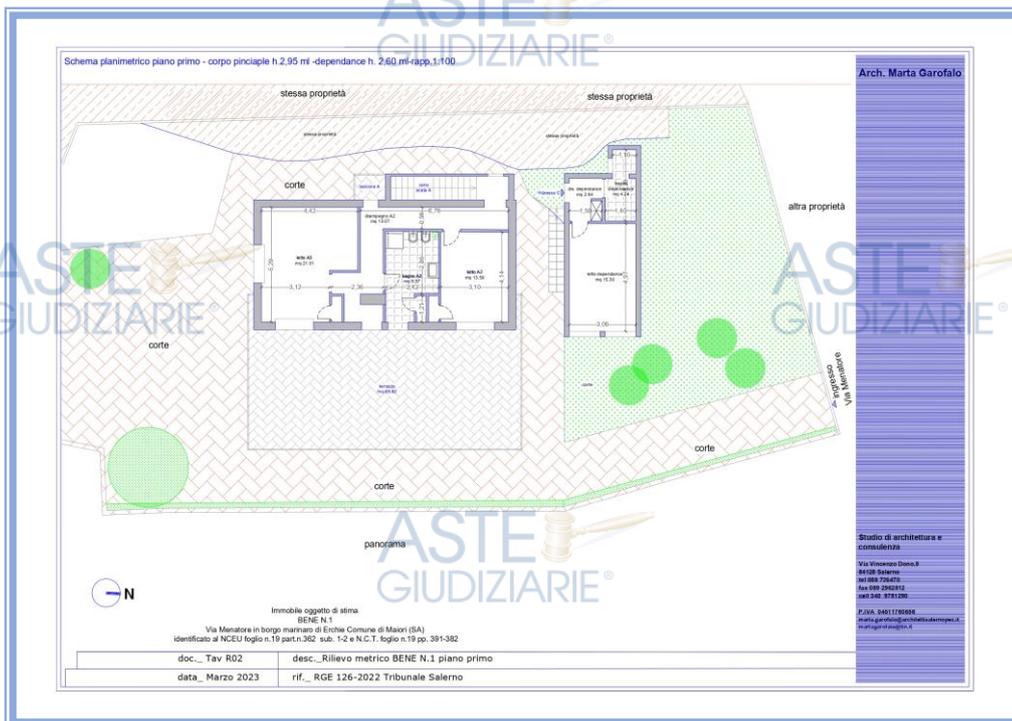
Il complesso immobiliare si articola con un sistema di terrazze raccordate da scale e con punti di vista panoramici. Dalla quota d'accesso della corte principale si accede direttamente al corpo principale articolato in due piani fuori terra e sottotetto, ed al corpo secondario anch'esso composto da due piani fuori terra.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@archittetisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Il corpo principale gode di distinti accessi, uno sul fronte Est, due sul fronte Sud di cui uno con antistante portico. Il piano terra è definito da un ampio salone e disimpegno che raccorda camera, bagno, cucina e scala che conduce al piano superiore, composto da due camere, corridoio, bagno ed ampio terrazzo a livello. La superficie utile interna è di circa 177 mq, con spazi esterni di circa 78 mq, ed altezza utile interna di circa 3,60 ml al piano terra e circa 2,95 ml al piano secondo. Il piano terra è con rifiniture edili ed impiantistiche da completare, non si rilevano le porte d'ingresso ma chiusure temporanee con pannelli lignei e cancelli esterni in ferro decorato, infissi datati in legno ed pvc di colore bianco, tinteggiature da eseguire, impianto idrico sanitario da eseguire e vano bagno allo stato grezzo, porte lignee bianche datate, scala in marmo bianco, pavimentazione in ceramica decorata nel salone e bianca con cornice in cucina, l'impianto elettrico e di riscaldamento è da completare.



Il piano primo è rifinito nel bagno completo di dotazione di sanitari e rivestimenti ceramici, pavimentazione in ceramica decorata nel corridoio ed in una camera, infissi in legno bianco con alcuni vetri rotti e porte in legno bianco; una camera è priva di pavimentazione ed allo stato grezzo, con alcuni vetri degli infissi rotti, le

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

tinteggiature sono da eseguire, l'impianto elettrico e di riscaldamento è da completare.

Dall'esterno della corte principale con sistema di rampe e scale si accede al piano sottotetto del corpo principale non abitabile e articolato in uno spazio indiviso con bagno e terrazza a tasca, la cui superficie utile è di circa 60,67 , l'altezza variabile è di circa 1,50/2,63 ml. Le rifiniture sono complete per i pavimenti in ceramica decorata e negli infissi e porte in alluminio. Il bagno è completo con la dotazione di sanitari e rivestimenti ceramici decorati e di pregio. Il tetto in legno lamellare a finitura scura e gli infissi a raso e verticali sono in alluminio con doppio vetro ed adeguata coibentazione in finitura scura. Si rilevano aperture sui fronti Nord/Est/Sud e lucernai a filo copertura.



La corte, alla quota del sottotetto, si raccorda con gradini senza pianerottoli di sosta e senza soluzione di continuità alla quota superiore molto scoscesa che collega alla particella n.508 della stessa proprietà, non oggetto di pignoramento, e su cui insiste, come desunto dagli atti tecnici, un garage con accesso carrabile diretto sulla strada amalfitana.

La dependance è definita da due piani fuori terra collegati da scala esterna e scoperta ad unico ramponate sul fronte Sud. Il piano terra è destinato a cucina ad oggi allo stato grezzo con impiantistica e rifiniture da completare, senza porta d'accesso; il piano primo è articolato in camera con bagno e disimpegno, per una superficie complessiva di circa 32 mq, altezza utile di interpiano di circa 2,60 ml. La copertura è a falde.

Il piano primo è da completare nell'impianto idrico-sanitario e nella dotazione di sanitari e rivestimenti ceramici; la camera ed il disimpegno sono definiti da pavimenti ceramici decorati, infissi e porte in legno tinto di colore bianco e tinteggiature da riprendere; non si rileva la porta d'accesso al piano primo.

La corte esterna nei terrazzamenti e punti belvedere è definita da "cisterne" e depositi scavati nella roccia che completano la dotazione funzionale del complesso immobiliare, arredi in cemento e parti decorate e rifinite da cotto e ceramica colorata.

Si rilevano zone pavimentate e presenze arboree di medio fusto sul fronte Est, cespugli e rampicanti diffusi, nonché esemplari isolati in vaso.

L'intero complesso immobiliare è ad oggi oggetto di lavori di manutenzione straordinaria interrotti e da completare nelle rifiniture e nell'impiantistica elettrica, idrico-sanitaria e di riscaldamento.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione del complesso immobiliare è da completare nelle rifiniture edili ed impiantistiche idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento per lavori di manutenzione straordinari sospesi; l'articolazione degli spazi è regolare e ben inserita nel contesto paesaggistico pregevole. E' da evidenziare la scarsa accessibilità intrinseca al borgo marinaro di Erchie ed all'immobile, sito in posizione arroccata e raggiungibile solo a piede con percorso di rampe e scale. Il panorama che si gode è unico per prossimità alla costa [cfr allegati N.3-5-9].

Bene n.2 Costone roccioso

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

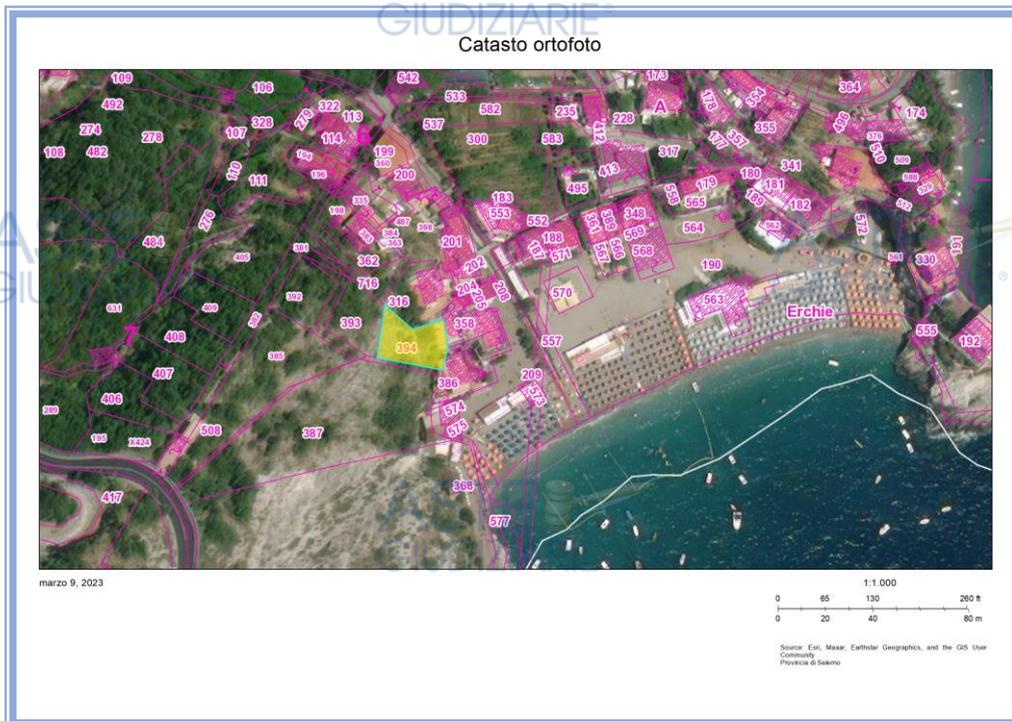
P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Il costone roccioso è distante dal complesso identificato come Bene n.1 e confina a Nord con la particella n.316 di altra proprietà; Est con le particelle nn.358-359 di altra proprietà; Sud con la particella n. 387 di altra proprietà; Ovest con la particella n. 393 di altra proprietà.

I confini non sono definiti e la particella è poco accessibile, per cui è stata individuata da lontano ed il rilievo dimensionale sviluppato con sovrapposizioni mappali cartografiche.

L'orografia del costone roccioso è molto scoscesa e segue l'andamento frastagliato ed alto della costa, con scarpata verticale alta mediamente 15 ml. Si rileva vegetazione autoctona spontanea e boschiva. L'esposizione è in direzione Est/Ovest. Non si rilevano manufatti edili insistenti, ma a filo scarpata. Il costone è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione, causa movimenti franosi rilevati.

Il costone è oggetto di ordinanza di messa in sicurezza per cedimenti, di cui al paragrafo dettagliato.



Analisi dimensionale

Il calcolo delle superfici è dato, per la superficie utile ai sensi dell'artt. 2-3 del D.M. 10/05/1977 n.801, dalla somma della superficie residenziale, della superficie

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

pertinenziale di ornamento (balconi, terrazzi, etc.) computata al 60% della loro dimensione in quanto comunicanti direttamente con i vani principali, e dalla superficie pertinenziale-accessoria (soffitte, cantine etc.) computata al 30% della loro dimensione in quanto comunicante indirettamente con i vani principali, della superficie scoperta (cortile-giardino tec.) computata al 10% della loro dimensione, inteso come $Sc = Su + 60\% Snr$ come formula generale, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Di seguito nel dettaglio il rilievo metrico eseguito per l'intero bene oggetto di procedura:

Analisi dimensionale BENE N.1		
Comune di Maiori		
N.C.E.U. foglio n.19 p.362 sub 1-2 e N.C.T. foglio n.19 p.381-382		
Distribuzione funzionale	Superfici nette	Coefficiente di omog.
Corpo principale piano terra		
Salone	67,20 mq	1.00
disimpegno	9,40 mq	1.00
Bagno	5,61 mq	1.00
camera	9,40 mq	1.00
cucina	13,81 mq	1.00
scala	14,16 mq	1.00
portico	6,06 mq	0.30
Corpo principale piano primo		
disimpegno	13,07 mq	1.00
Camera	21,01 mq	1.00
Bagno	9,37 mq	1.00
Camera	13,59 mq	1.00
Terrazzo	69,82 mq	0.30
Balcone	1,74 mq	0.30
Corpo principale piano sottotetto		
Sottotetto	51,16 mq	0.30
Bagno	5,39 mq	0.30
Terrazzo	3,95 mq	0.30
Corpo dependance piano terra		
Cucina	9,66 mq	1.00
Corpo dependance piano terra		
Camera	15,30 mq	1.00

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Disimpegno	2,94 mq	1.00
Bagno	4,24 mq	1.00
Area esterna p. 362	488 mq	1.00
Terreno p.381	280 mq	1.00
Terreno p. 382	656 mq	1.00
Analisi dimensionale BENE N.2 Comune di Maiori N.C.T. foglio n.19 p.394		
Terreno p. 394	510 mq	1.00

Nel dettaglio:

Bene n.1

Sup. utile omogeneizzata = sup. residenziale + (sup. n.r. x 0.30) = (208,76 + 138,29 X 0,30) mq = 250,25 mq che si approssima a circa 250 mq (dico duecentocinquanta mq) di superficie utile omogeneizzata, oltre corte di circa 488 mq e terreni adiacenti e contigui con estensione di circa 936 mq.

Bene n.2

Costone roccioso = 510 mq circa

Quanto elaborato è parzialmente congruente con le superfici catastali riportate in visura [cfr allegati N.3-5-9]:

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Raffronto rilievo planimetrico catastale



NCEU Foglio 19	Sup. catastale	Sup. rilevata	Destinazione catastale	Destinazione rilevata	Ubicazione	Congruo
p.362 sub 1	8 vani	209 mq sup. utile interna	A/2 abitazione civile	Abitazione	Piano T-1	Parzialmente
p.362 sub 2	68 mq	61 mq sup. utile interna	C/2 deposito	Abitazione	Piano T-1	Parzialmente
NCT Foglio 19	Sup. catastale	Sup. rilevata	Destinazione catastale	Destinazione rilevata	Ubicazione	Congruo
p.381	280 mq	280 mq	Terreno	Terreno	----	Si
p.382	656 mq	656 mq	Terreno	Terreno	----	Si
p.394	510 mq	510 mq	terreno	terreno	---	Si

4. Quesito 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario etc. [...].

I beni sopra identificati n.1 e n.2 oggetto di procedura sono pervenuti agli esecutati OMISSIS e OMISSIS con accettazione tacita dell'eredità da OMISSIS e da OMISSIS, con atti per causa morte rep. 32660 e rep. 32660/1 del 5/07/20008 a rogito del notaio D'Aquino Luigi trascritti ai nn.29850/37582 e nn.39851/37583 in

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

data 6/09/2022 e successivamente rettificati in data 29/09/2022 ai nn. 32157/40684 e nn. 32158/40685, di cui si producono in allegato n.2 le note di trascrizione.

Bene n.1 - N.C.E.U. foglio n.19 p.362 sub 1-2 e N.C.T. foglio n.19 p.381-382

I beni sono pervenuti al dante causa OMISSIS in comunione legale con OMISSIS, in piena proprietà con atto di compravendita del 27/10/1988 repertorio n.48627 raccolta n.13411/342 a rogito del notaio OMISSIS D'Ursi trascritto il 4/11/1988 ai nn. 23591 e registrato a Salerno il 9/11/1988 al numero 6086, di cui si estrapola:

"[...] Art. 1) il costituito Commendatore OMISSIS, con ogni sua debita garanzia e senza alcuna riserva, vende al costituito, signor OMISSIS, che accetto e compra in buona fede l'intero complesso immobiliare di sua piena, esclusivo e legittima proprietà sito alla via Menatore della frazione Erchie del Comune di Maiori, costituito di una casa di abitazione di quattro vani di accessori, tra pianterreno e primo piano, con terrazza a livello del piano primo, con sottotetto e tetto di copertura degli ambienti in primo piano, con attigua piccola dipendenza di due vani ed accessori tra pian terreno e primo, egualmente con copertura a sottotetto e tetto, con circostanti aree cortilizie. Ha collegamento pedonale diretto anche con la soprastante strada statale amalfitana, tratto denominato Via Diego Tajani mediante una scoscesa fascia di terreno rettilineo della larghezza di metri 5, all'inizio della quale sulla detta via statale, vi è un cancello di ingresso e subito dopo il cancello, una breve rampa carrabile ed un locale terraneo di circa 21 m² ad uso di garage al lato ovest del quale locale hanno inizio i gradoni di discesa pedonale.

Detto complesso immobiliare salvo brevi tratti a confine con le predette vie Minatore e Via Taiani confina da tutti i lati con proprietà di OMISSIS. La casa di abitazione con la dipendenza e parte delle aree cortilizie è riportata nel nuovo catasto edilizio urbano alla partite 2454, foglio 19 particella 362, per vani catastali otto cat. A2 classe seconda con la rendita catastale di 1328 lire. La superficie catastale di aree zero 6,73 di detta particella numero 362 corrisponde alla complessiva superficie catastale delle soppresse particelle 316b,195b, del foglio 19

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

del catasto terreni. La rimanente parte delle aree cortilizie riportata in catasto terreni tra la partita 2424, foglio 19, particella 381 incolto produttivo di aree 2 e centiare 80 con reddito dominicale di lire 56 ed agrario di lire 28.

La scoscesa fascia di terreno di collegamento alla strada statale amalfitana è riportata in catasto terreni egualmente tra la detta partito 2424, foglio 19 particella 382 incolto produttivo di are 7 e centiare 60, col reddito domenicale di lire 152 ed agrario di lire 76. Di dette aree 7,60 e 1,04 sono occupate dal garage ed antistante rampa carrabile, sono riportate col numero particellare 508, già 302 B nel tipo mappale 165043 del 24 novembre 1987 per il passaggio al catasto urbano, ove detto garage con l'antistante rampa carrabile è precensito alla partita 2541, foglio 19, numero particellare 508 ancora senza dati censuari e superficie. Il terreno di cui predette particelle 356a,316b, 1995 b si apparteneva in comunione di in parti uguali al venditore comm. OMISSIS ed a sua moglie signora OMISSIS. [...] In virtù degli atti di compravendita per notaio Renata Maranca di Nocera Inferiore in data 10 agosto 1950 e per notaio Matteo Pisoni di Amalfi in data 15 Febbraio 1955, trascritto il 21 Marzo 1955 ai numeri 5180/4828; e per notaio OMISSIS Pisani di Salerno in data 12 settembre 1961, trascritto il 6 ottobre 1961 ai numeri 1929/17189, per quanto riguarda il terreno di cui alle altre predette particelle 382 e 381.

La costruzione ad opera di essi coniugi OMISSIS avvenne verso l'anno 1960 per quanto riguarda l'abitazione e la dipendenza e qualche anno dopo per quanto riguarda il garage. Al decesso della proprietaria signora OMISSIS, avvenuto in Roma il 27 Aprile 1986, dichiarazione di successione numero 42 volume 11419 dell'ufficio di successioni di Roma, la sua metà del suddescritto complesso immobiliare, è stata ereditata dal marito costituito commendatore OMISSIS istituito unico erede dei beni dalla de cuius posseduti in comunione con il marito stesso, con il Testamento Olografo in data 13 settembre 1961, pubblicato con mio verbale in data odierna, numero 48626 di repertorio.[...] art.2) La vendita viene nello stato in cui il descritto complesso immobiliare, attualmente trovasi, la casa la dipendenza ed il garage a corpo e non per distinta di ambienti, vani o piani, da terra a cielo, e

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

le circostanti aree cortilizie ed ogni altra scoperta a corpo e non a misura con ogni diritto di accessione, con ogni altro accessorio, dipendenza o pertinenza, compresa la cisterna sottostante la dipendenza, niente escluso o eccettuato. [...]“ - si produce atto in copia conforme all’originale in allegato n.4.

I beni sopradescritti sono pervenuto alla parte venditrice con *atti di compravendita per notaio Renata Maranca di Nocera Inferiore in data 10 agosto 1950 e per notaio Matteo Pisoni di Amalfi in data 15 Febbraio 1955, trascritto il 21 Marzo 1955 ai numeri 5180/4828; e per notaio OMISSIS Pisani di Salerno in data 12 settembre 1961, trascritto il 6 ottobre 1961 ai numeri 1929/17189.*

Dallo studio dell’atto si evince che il bene compravenduto è definito come “complesso immobiliare” e comprende anche la particella urbana n.508 del foglio n.19 costituita da garage ed antistante rampa che consente l’accesso carrabile diretto dalla strada provinciale amalfitana. Altresì la scrivente riscontra che la suddetta particella identificata con visure n. T419898-T420732-T421255 [cfr allegato n.3] al N.C.E.U. del Comune di Maiori al foglio n.19 p.508 è a tutt’oggi in titolarità ai sigg. OMISSIS (deceduta in data 27/04/1986) e OMISSIS dall’impianto meccanografico del 1/01/1989, venditori dei beni al dante causa OMISSIS,

Bene n.2 - N.C.T. f.19 p.394

La particella di terreno oggetto di stima è pervenuta al dante causa OMISSIS in comunione legale con OMISSIS, in piena proprietà con atto di compravendita del 6/07/2009 repertorio n.21171 raccolta n.12791 a rogito del notaio Luigi D’Aquino trascritto il 13/07/2009 ai nn. 32341/28725, registrato a Pagani il 13/07/2009 al n. 5926 IT di cui si estrapola: [...] *Il costituito OMISSIS vende e trasferisce al costituito OMISSIS, che accetta ed acquista, il seguente bene immobile sito nel Comune di Comune di MAIORI, Frazione Erchie, Strada Provinciale Erchie-Maiori, e precisamente: - Zona di terreno avente una superficie catastale di are cinque e centiare dieci, confinante con stradetta comune di accesso proveniente dalla spiaggia, con beni OMISSIS, con beni dello Stato, beni OMISSIS e con beni OMISSIS . Censita nel Catasto terreni del Comune di Maiori al foglio 19 p.IIa 394, incolt. prod., cl.U, are 5 e centiare 10, R.D. euro 0,05, R. A. euro 0,03.[...] ARTICOLO SECONDO) II*

terreno innanzi descritto, viene trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi con tutte le accessioni, gli accessori, le comunioni, le azioni, le dipendenze, le pertinenze, le ragioni e le servitù derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza. A corpo e non a misura. [...] ARTICOLO SETTIMO) In ordine alla provenienza la parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto è ad essa pervenuto in virtù di Decreto di trasferimento di immobili del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore, dott.ssa Del Forno, repertorio numero 444 (procedura esecutiva n. 972/94 R.E. cron. 360), depositato in Cancelleria il 26 marzo 2004, trascritto a Salerno in data 25 giugno 2009 ai nn. 29137/23233. [...] - - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.4.

Il bene è pervenuto al venditore con Decreto di trasferimento di immobili del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore, repertorio numero 444 (procedura esecutiva n. 972/94 R.E. cron. 360), depositato in Cancelleria il 26 marzo 2004, trascritto a Salerno in data 25 giugno 2009 ai nn. 29137/23233 - si produce nota di trascrizione in allegato n.4.

L'analisi della provenienza dei beni oggetto di procedura è stata elaborata oltre il ventennio richiesto, con le ispezioni ipotecarie elaborate n.T154223-T153696 ai nominativi OMISSIS e OMISSIS, che riscontrano quanto esposto in certificazione notarile agli atti del creditore precedente.

Riepilogo provenienza del bene n.1 oggetto di stima Comune di Maiori NCEU f.19 p.362 sub 1-2 e NCT f.19 pp.381-382		
Identificazione del bene oggetto di procedura	Aventi diritto del bene oggetto di procedura	Quote degli aventi diritto del bene oggetto di procedura
N.C.E.U. di Maiori (SA) f. 19 part. n.362 sub 1-2	OMISSIS (esecutata)	Piena proprietà dal 5/07/2018 in regime di separazione di beni
N.C.T. di Maiori (SA) f. 19 pp.381-382	OMISSIS (esecutato)	Piena proprietà dal 5/07/2018 in regime di separazione di beni
Provenienza del bene ante compravendita all'esecutato		
N.C.E.U. di Maiori	OMISSIS e OMISSIS	Piena proprietà dal 27/10/1988 al

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

(SA) f. 19 part. n.362 sub 1-2 N.C.T. di Maiori (SA) f. 19 pp.381-382		5/07/2018 in regime di comunione di beni
N.C.T. di Maiori (SA) f. 19 pp.394	<i>OMISSIS e OMISSIS</i>	Piena proprietà dal 6/07/2009 al 5/07/2018 in regime di comunione di beni
	<i>Morbino Pio</i>	Piena proprietà dal 26/03/2004 al6/07/2009
Riepilogo provenienza del bene n.2 oggetto di stima Comune di Maiori NCT f.19 p.394		
Identificazione del bene oggetto di procedura	Aventi diritto del bene oggetto di procedura	Quote degli aventi diritto del bene oggetto di procedura
N.C.T. di Maiori (SA) f. 19 p.394	<i>OMISSIS (esecutata)</i>	Piena proprietà dal 5/07/2018 in regime di separazione di beni
	<i>OMISSIS (esecutato)</i>	Piena proprietà dal 5/07/2018 in regime di separazione di beni
Provenienza del bene ante compravendita all'esecutato		
N.C.T. di Maiori (SA) f. 19 part.394	<i>OMISSIS e OMISSIS</i>	Piena proprietà dal 6/07/2009 al 5/07/2018 in regime di comunione di beni
	<i>OMISSIS</i>	Piena proprietà dal 26/03/2004 al 6/07/2009 in stato celibe

5.Quesito 6. Valuti la possibilità di un divisione dei beni in caso di comproprietà etc
[...].

Per “comoda divisibilità” si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell’immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all’originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore dell'immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell’insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

Bene n.1

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

La scrivente precisa che l'immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite agli esecutati, e nello stato in cui si trova ad oggi il bene non è divisibile in quanto dotato di un unico accesso, per composizione e tipologia.

Bene n.2

La scrivente precisa che il costone oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite agli esecutati, non è divisibile per composizione e tipologia.

6. Quesito 7. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante etc. [...].

6.1 Stato di possesso del bene

Bene n.1, NCEU f. 19 p.362 sub 1-2 e NCT f.19 pp.381-382 e Bene n.2, N.C.T. f.19 p.394

Alla data della nomina di C.T.U. i beni sono occupati giusto contratto di locazione ultranovennale del 5/07/2018 a rogito del notaio Luigi D'Aquino registrato a Pagani il 11/07/2018 al n. 6733 serie IT e trascritto in data 12/07/2018 ai nn. 28064/21712 dalla società *OMISSIS* con sede in Roma in Via Giordano Bruno Ferrari n.43.

La durata della locazione è stabilita in 18 anni dalla data di consegna del compendio e rinnovata per egual periodo di tempo, salvo disdetta.

Il canone annuo stabilito ed accettato dalle parti è 6.000,00 euro per il primo anno, dal secondo è 8.4000,00 euro, per gli anni successivi al secondo il canone è di 12.000,00 euro annui e dopo il quarto anno è di 30.000,00 euro. La locazione è ad uso esclusivo commerciale.

Gli esecutati risiedono, come da certificati contestuali posti in allegato n.6 in:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

- il sig. OMISSIS nato a Salerno il 9/09/1974, risiede in Comune di Cava de' Tirreni (SA) con il proprio nucleo familiare composto dal coniuge e due figli;

- la sig.ra OMISSIS nata a Salerno il 13/10/1976, risiede in Comune di Cava de' Tirreni (SA) con il proprio nucleo familiare composto dal coniuge.

6.2 Nomina custode giudiziario

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno il custode giudiziario avv. Ugo Bisogno con studio in Salerno(SA) Via Costanzella Calenda n.10, cell. 333 4692894, mail: avv.ugobisogno@pec.it, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi e si rimanda alle relazioni rendiconto.

7. Quesito 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e , in caso di immobili già concessi in locazione dica se il bene [...].

Bene n.1

La scrivente precisa che il bene allo stato non è localibe per lavori di manutenzione straordinaria in corso di esecuzione e sospesi ad oggi.

Ciò nonostante, la scrivente analizza un parametro commerciale in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Maiori (SA) frazione Erchie e riscontra un dato aleatorio per la vocazione turistica e stagionale del sito, definita da periodi brevi e con valori molto diversi tra il periodo invernale ed estivo.

Pertanto la scrivente espone come parametro di un bene analogo per finiture, consistenza e pregio, in quel contesto ed in riscontro alle quotazioni immobiliari OMI primo semestre 2022, zona centrale codice B1, tipologia abitazione destinazione residenziale, nel ciclo annuale di valutazione, un valore mensile medio di circa 4.000,00/5.000,00 euro [cfr allegato n.9].

Bene n.2

Il costone non ha alcuna attrattiva commerciale in termini di locazione, per tipologia e conformazione.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

8. Quesito 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato etc [...].

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]:

- il sig. OMISSIS nato a Salerno il 9/09/1974, ha contratto matrimonio in Comune di Cava de' Tirreni (SA) in data 7/09/2008, in regime patrimoniale della separazione dei beni;
- la sig.ra OMISSIS nata a Salerno il 13/10/1976, ha contratto matrimonio in Comune di Ravello (SA) in data 26/06/2008, in regime patrimoniale della separazione dei beni.

I beni n.1 e 2 oggetto di stima sono pervenuti agli esecutati in accettazione di eredita dei genitori OMISSIS e OMISSIS, in regime di separazione di beni dai rispettivi coniugi, con atti per causa morte rep. 32660 e rep. 32660/1 del 5/07/20008 a rogito del notaio D'Aquino Luigi trascritti ai nn.29850/37582 e nn. 39851/37583 in data 6/09/2022, e rettificati in data 29/09/2022.

9. Quesito 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, etc. [...].

9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria

Bene n.1

Come da atto di compravendita sopracitato del 27/10/1988 a rogito del notaio D'Ursi OMISSIS si riporta: *"[...] Secondo. La vendita segue nello stato in cui il descritto complesso immobiliare attualmente si trova, la casa, la dipendenza ed il garage a corpo e non per distinta di ambienti vani o piani da terra a cielo e le circostanti aree cortilizie di ogni altra area scoperta a corpo e non a misura, con ogni diritto di accessione e con ogni altro accessorio, dipendenza, pertinenza, compresa la cisterna sottostante alla dipendenza, niente escluso od accentuato. [...] Quarto. Nel possesso dell'intero suddescritto complesso immobiliare resta da oggi immesso l'acquirente signor OMISSIS, con tutti i conseguenti diritti ed obblighi di legge. Quinto. Con riferimento alla legge 47/85, il Venditor Commendatore OMISSIS, previa ammonizione da parte di me notaio sulla responsabilità penale cui*

può andare incontro in caso dichiarazione mendaci [...] dichiara che tutti i Fabbricati facevano parte del prodotto complesso edilizio ebbero inizio di costruzione in data anteriore al 1 settembre 1967. Soggiunge esso comm. OMISSIS che la dipendenza del garage furono costruiti in assenza di licenza edilizia, per cui egli ti tali abusi edilizi ha presentato al Comune di Maiori data 27 Marzo 1986 domanda di sanatoria protocollata con il numero 2836, della quale si allega al presente atto copia autentica rilasciata dal Comune di Maiori.[...] Sesto. Per l'esigua vendita il OMISSIS assume le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione.

All'uopo assicuro di avere l'esclusiva legittima, piena proprietà, libera, disponibilità giuridica e materiale dell'intero complesso immobiliare venduto e che lo stesso non è gravato da ipoteche o altra formalità, ipotecarie pregiudizievoli e (all'infuori degli abusi edilizi innanzi menzionati, per i quali assicura che non esiste alcun motivo legale di diniego della richiesta di sanatori), non è stato mai oggetto di interventi edilizi di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze e concessioni autorizzazioni, né relativamente ad esso, sono stati adottati provvedimenti sanzionatori per violazioni di norma urbanistica. Settimo [...] il compratore, signor OMISSIS, dichiara di trovarsi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con sua moglie signora OMISSIS...[...]- si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

Bene n.2

Come da atto di compravendita sopracitato del 6/07/2009 a rogito del notaio D'Aquino Luigi si riporta : " [...] La parte venditrice ne accusa ricevuta e rilascia quietanza di pieno saldo, salvo verifica e buon fine. Le parti - da me Notaio edotte sulle conseguenze delle dichiarazioni false o reticenti - ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 attestano altresì che per la conclusione della presente vendita non si sono avvalse dell'opera di mediatori immobiliari. Articolo Secondo) Il terreno innanzi descritto, viene trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi con tutte le accessioni, gli accessori, le comunioni, le azioni, le dipendenze, le pertinenze, le ragioni e le servitù derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza. A corpo e non a

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

misura. Articolo Terzo) Gli effetti del presente atto decorrono da oggi, con ogni conseguenza utile ed onerosa per le parti. Articolo Quarto) La parte alienante garantisce la piena proprietà del bene trasferito e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni, nonché da ogni altro vincolo, privilegio o peso che comunque possa pregiudicarne o limitarne il godimento o la disponibilità. [...] Articolo Sesto) Si alliga al presente atto sotto la lettera A) il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 relativo al terreno oggetto della vendita. Il certificato di cui sopra mi è stato esibito dalla parte alienante, la quale su mia interpellanza ha dichiarato che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che abbiano comportato variazioni rispetto alle risultanze di detto certificato. [...] “- si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n.

4.

I beni oggetto di stima identificati ricadono sui lotti di terreno riportati al N.C.T. del Comune di Maiori (SA) al foglio n.19 particelle n.381-382-394-362, come si evince dal C.D.U. prot. 955 del 8/02/2023 rilasciato dal suddetto Comune [cfr allegato N.7], e sono definiti dai seguenti vincoli:

- ricade nel PUT dell'Area Sorrentino amalfitana zona omogenea 1a,1b e 4;
- l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo per la tutela delle bellezze naturali con DM 1/12/1961;
- rischio medio e moderato ed elevato
- area di riserva controllata.

9.2 vincoli e/o oneri condominiali

Bene n.1. Il complesso immobiliare oggetto di stima è autonomo ed indipendente, non costituito per tipologia in condominio.

9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc...

Dalle ispezioni ipotecarie per soggetto nn. T152849-T153308 ed immobili nn.T155017-T75973-T74550-T75334, si riscontra domanda giudiziale in forma specifica sui beni oggetto di procedura, trascritta ai nn. 52584/41737 in data 13/12/2022 con atto del Tribunale di Nocera Inferiore rep.4466/2022 a favore di

OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS, per “ accertare e dichiarare l’obbligo in capo in capo ai sigg. OMISSIS e OMISSIS al trasferimento dei beni immobili e per l’effetto disporre ex art.2932 il trasferimento della proprietà in favore dell’attore” - si produce nota di trascrizione in allegato n.2

10. Quesito 11 Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente etc [...].

10.1 Formalità ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

1. Ispezione Ipotecaria n. T152849 del 4/03/2023 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.10 note di cui 7 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 3/03/2023:

nota 1. Trascrizione contro del 12/07/2018 reg. part. 21712 reg. gen.28064

Locazione ultranovennale del 5/07/2018 rep. 32660/31285 a rogito del notaio Luigi D’Aquino del bene oggetto di procedura -si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 3. Trascrizione contro del 1/06/2022 reg. part. 18634 reg. gen.23518

Verbale di pignoramento immobili rep.1671 del 9/05/2022 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da OMISSIS per un importo di 52.908,08 euro oltre spese ed interessi, in riferimento alla sentenza definitiva n.139 del 3/12/2013 emessa dal Tribunale di Salerno; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente dalla scrivente in allegato n.2.

nota 4. Trascrizione a favore del 6/09/2022 reg. part. 29850 reg. gen.37582

accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio D’Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota 5. Trascrizione a favore del 6/09/2022 reg. part. 29851 reg. gen.37583

accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660/1 a rogito del notaio D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota 6. Rettifica Trascrizione a favore del 29/06/2022 reg. part. 32157 reg. gen.40684
accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota 7. Rettifica Trascrizione a favore del 29/06/2022 reg. part. 32158 reg. gen.40685
accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota 10. Trascrizione contro del 13/12/2022 reg. part. 41737 reg. gen.52584
Domanda giudiziale atto del Tribunale di Nocera Inferiore rep.4466 del 13/09/2022 sul bene oggetto di procedura iscritta da OMISSIS- si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

2.Ispezione Ipotecaria n. T153308 del 4/03/2023 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.18 note di cui 7 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 3/03/2023:

nota 9. Trascrizione contro del 12/07/2018 reg. part. 21712 reg. gen.28064
Locazione ultranovennale del 5/07/2018 rep. 32660/31285 a rogito del notaio Luigi D'Aquino del bene oggetto di procedura -si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 11. Trascrizione contro del 1/06/2022 reg. part. 18634 reg. gen.23518
Verbale di pignoramento immobili rep.1671 del 9/05/2022 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da OMISSIS per un importo di 52.908,08 euro oltre spese ed interessi, in riferimento alla sentenza definitiva n.139 del 3/12/2013 emessa dal Tribunale di Salerno; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente dalla scrivente in allegato n.2.

nota 12. Trascrizione a favore del 6/09/2022 reg. part. 29850 reg. gen.37582

accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota 13. Trascrizione a favore del 6/09/2022 reg. part. 29851 reg. gen.37583

accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660/1 a rogito del notaio D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota14. Rettifica Trascrizione a favore del 29/06/2022 reg. part. 32157 reg. gen.40684

accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota 15. Rettifica Trascrizione a favore del 29/06/2022 reg. part. 32158 reg. gen.40685

accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota 18. Trascrizione contro del 13/12/2022 reg. part. 41737 reg. gen.52584

Domanda giudiziale atto del tribunale di Nocera Inferiore rep.4466 del 13/09/2022 sul bene oggetto di procedura iscritta da OMISSIS- si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente:

1. Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti:

costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento

costo 35,00 € Mutuo fondiario

costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale

costo zero Ipoteca Equitalia

2. Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;
3. Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

11. Quesito 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie etc. [...].

11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T264964 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.362 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale totale 240 mq escluse aree scoperte, rendita 628,01 euro, sito in Via Menatore snc piano T-1, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi, dati parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS e non aggiornati nella titolarità ad oggi.

11.1.2 Dalla visura storica per immobile n.T265434 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.362 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 80 mq, rendita 544,35 euro, sito in Via Menatore snc piano 2, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti accertamento n.8973.1/2010 unità sfuggita. I dati sono parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS e non aggiornati nella titolarità ad oggi.

11.1.3 Dalla visura storica per terreno n.T177676 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.381, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 280 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi, dati parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS e non aggiornati nella titolarità ad oggi.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

11.1.4 Dalla visura storica per terreno n.T177943 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.382, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 656 are, RA 0,03 euro RD 0,07 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi, dati parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS e non aggiornati nella titolarità ad oggi.

11.1.5 Dalla visura storica per terreno n.T178424 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.394, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 510 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.21171 del 6/07/2009 a rogito del notaio L.D'Aquino, dati parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS e non aggiornati nella titolarità ad oggi.

- 11.1.6 La visura storica in catasto Fabbricati n. T176521 per la particella rispettivamente al N.C.E.U. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.362 è soppressa dal 29/09/2010, intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi, dati parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS e non aggiornati nella titolarità ad oggi. Si riscontrano sulla particella n.362 del foglio n.19 solo due unità immobiliari sub 1 e 2, sopra identificate.

11.1.7 La visura storica in catasto terreni n. T465340 per la particella rispettivamente al N.C.T. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.362 qualità ente urbano sup. 651 are dal 29/09/2010, intestato dall'impianto meccanografico a OMISSIS e Calamandrei Anita [cfr allegato n.3].

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 11.1.8. La visura storica per soggetto n.T187060 dell'esecutato OMISSIS non si riscontra i beni oggetto di procedura, per cui si deduce non congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

La visura storica per soggetto dell'esecutato OMISSIS è negativa, per cui si deduce non congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

La visura storica per soggetto n.T181964 OMISSIS riscontra i beni oggetto di procedura, dati parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS [cfr allegato n.3] .

La visura storica per soggetto n.T187944 OMISSIS non riscontra i beni oggetto di procedura, per cui si deduce non congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

- 11.1.9. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T272647-T269861-T272105-T271072- sono aggiornate dell'edificato del Fabbricato per il foglio n.19 particella n.362, congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Maiori.

- 11.1.10 Le piante catastali elaborate con visure n. T269496 riscontra il sub 1 alla data del 28-04-1952 e n.T 269499 riscontra il sub 2 alla data del 29-09-2010, sono parzialmente corrispondenti al rilievo metrico eseguito [cfr allegato N.3-5].

La pianta catastale del corpo principale non riscontra il disegno della scala ma solo l'ingombro e senza alcuna corrispondenza al piano primo.

La scrivente rileva in riscontro al rilievo metrico eseguito ed ai documenti in atti all' Agenzia del territorio di Salerno, che sono da preversi distinte pratiche catastali da affidare a tecnico abilitato, come di seguito descritto:

- aggiornamento in visura soggetto ed immobili delle rispettive titolarità;
- aggiornamento docfa del subalterno 1;
- nuovo identificativo per la depondance;
- elaborato planimetrico con inserimento dell'identificativo della corte e dei distinti depositi;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

- eventuale inserimento in foglio di mappa delle scale sulle particelle di terreno nn. 381-382;

Per quanto indicato, la scrivente stima come costo di onorario circa 5.000,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti, nonchè diritti e di segreteria.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dalle ispezioni ipotecarie n. T155017-T75973-T74550-T53534 del 6/03/2023 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T152849-T153308 risultano le seguenti annotazioni [cfr allegato n.2]:

- a. contro gli esecutati OMISSIS e OMISSIS sul bene oggetto di procedura (NCEU f.19 p. 362 sub 1-2 e NCT f.19 pp.381-382-394) l'annotazione pregiudizievole

nota 15. Pignoramento immobili trascritto il 1/06/2022

Reg. part. 18634 reg. gen.23158 rep.1671 del 9/05/2022 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da OMISSIS per un importo di 52.908,08 euro oltre spese ed interessi, in riferimento alla sentenza definitiva n.139 del 3/12/2013 emessa dal Tribunale di Salerno; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

- b. sulle particelle urbane (NCEU f. 19 p. 362 sub 1-2) beni oggetto di procedura anche le seguenti annotazione pregiudizievole

nota 10. Pignoramento immobili trascritto il 6/07/2009

Reg. part. 24386 reg. gen.30706 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da ASPRA FINANCE SPA per un importo di 267.427,02 euro oltre spese ed interessi, contro OMISSIS e OMISSIS per atto giudiziario della Corte d'Appello di Salerno n. 3666 del 26/05/2009- si allega copia della nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 11. Ipoteca giudiziale iscritta il 24/01/2018

reg. part. 298 reg. gen.3074 derivante da atto giudiziario rep. 22 del 21/01/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura contro OMISSIS e OMISSIS promosso da OMISSIS per un capitale di 89.530,00 euro - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 12. Ipoteca giudiziale iscritta il 22/03/2018

reg. part. 1214 reg. gen. 11358 derivante da atto giudiziario rep. 160 del 25/03/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura contro OMISSIS e OMISSIS promosso da Siena NPL srl per un capitale di 242.090,31 euro - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 13. Ipoteca giudiziale iscritta il 15/06/2018

reg. part. 2845 reg. gen. 23968 derivante da atto giudiziario rep. 315 del 11/06/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura contro OMISSIS e OMISSIS promosso da OMISSIS per un capitale di 176.539,34 euro - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

- c. sulla particella di terreno (NCT f.19 p. 394) beni oggetto di procedura anche le seguenti annotazione pregiudizievole

nota 4. Ipoteca giudiziale iscritta il 8/04/2014

reg. part. 1063 reg. gen. 12301 derivante da decreto ingiuntivo rep. 788 del 6/03/2014 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da UNICREDIT SpA per un capitale di 150.000,00 euro contro OMISSIS - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; tale annotazione non si riscontra nell'ispezione soggetto

- d. sulla particella di terreno (NCT f.19 p. 382-381) beni oggetto di procedura anche le seguenti annotazione pregiudizievole

nota 7. Ipoteca giudiziale iscritta il 24/01/2018

reg. part. 298 reg. gen.3074 derivante da atto giudiziario rep. 22 del 21/01/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura contro OMISSIS e

ASTE GIUDIZIARIE®
OMISSIS promosso da *OMISSIS* per un capitale di 89.530,00 euro - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 8. Ipoteca giudiziale iscritta il 22/03/2018

reg. part. 1214 reg. gen. 11358 derivante da atto giudiziario rep. 160 del 25/03/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura contro *OMISSIS* e *OMISSIS* promosso da Siena NPL srl per un capitale di 242.090,31 - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 9. Ipoteca giudiziale iscritta il 15/06/2018

reg. part. 2845 reg. gen. 23968 derivante da atto giudiziario rep. 315 del 11/06/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura contro *OMISSIS* e *OMISSIS* promosso da *OMISSIS* per un capitale di 176.539,34 euro - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

- e. sulla particella di terreno (NCT f.19 p. 381) beni oggetto di procedura anche le seguenti annotazione pregiudizievole

nota 7. Ipoteca legale iscritta il 12/03/2008

reg. part. 1728 reg. gen. 10800 rep. 102 del 24/07/2007 derivante da atto emesso da Equitalia ETR SpA rep.102/100 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura per un capitale di 544.862,61 euro contro di *OMISSIS* - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

Altresì per l'analisi nel ventennio la scrivente ha elaborato ispezioni ipotecarie sui precedenti proprietari *OMISSIS* e *OMISSIS* nn.T153696-T154223, da cui si sono riscontrate le stesse annotazioni pregiudizievoli sui beni oggetto di stima.

La scrivente riscontra che il pignoramento trascritto in data 6/07/2009 riscontra procedura esecutiva iscritta al R.G.E. 293/2009 presso il Tribunale di Salerno, estinta in data 28/06/2018.

Pertanto si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di procedura ed i soggetti esecutato, coerenza con quanto in atti nella certificazione notarile.

ASTE GIUDIZIARIE®
Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Riepilogo formalità iscritte sul bene oggetto di procedura

Beni n.1 e n.2 oggetto di stima Comune di Maiori NCEU f.19 p.362 sub 1-2 e NCT f.19 pp.381-382-394				
Titolo	Capitale	A favore	Contro	Pignoramento
Sentenza del Tribunale di Salerno n. 139-2013	26.976,64 euro capitale + interessi + IVA	OMISSIS	OMISSIS E OMISSIS	Si, trascritto il 1/06/2022 Reg. part. 18634 reg. gen.23158 rep.1671 del 9/05/2022 per il diritto di proprietà , per un importo di 52.908,08 euro oltre spese ed interessi.
Atto giudiziario Corte Appello di Salerno n. 3666/2009		Aspra Finance SpA	OMISSIS E OMISSIS	Si, trascritto il 6/07/2009 Reg. part. 24386 reg. gen.30706 rep.3666 del 26/05/2009 per il diritto di proprietà , per un importo di 267.427,02 euro oltre spese ed interessi.
Ipoteca giudiziale iscritta 24/01/2018	89.530,00 Euro capitale + interessi + IVA	OMISSIS	OMISSIS E OMISSIS	No
Ipoteca giudiziale iscritta 22/03/2018	242.090,31 Euro capitale + interessi + IVA	SINEA NPL	OMISSIS E OMISSIS	No
Ipoteca giudiziale iscritta 15/06/2018	176.539,34 Euro capitale + interessi + IVA	OMISSIS	OMISSIS E OMISSIS	NO
Ipoteca giudiziale iscritta 8/04/2014	150.000,00 Euro capitale + interessi + IVA	Unicredit Spa	OMISSIS	No
Ipoteca giudiziale iscritta 12/03/2008	544.862,61 Euro capitale + interessi + IVA	OMISSIS	OMISSIS	No

12. Quesito 13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica etc. [...].

12.1 Il CDU prot. 955 del 1/02/2023 emesso dal Comune di Maiori (SA), vista la Delibera C.C. n.63/2021 con cui è stato approvato il PUC di Maiori pubblicato ai sensi dell'art.3 e 6 del regolamento Regione Campania n.5/2011 sul BURC n.9/2022, riscontra le seguenti destinazioni urbanistiche per le particelle oggetto di procedura inserite al foglio n.19 del territorio comunale [cfr allegato N.7]:

- p. 362 ricade in parte in zona Piano di Recupero, in parte in spazi aperti boscati a tutela, in parte in Borgo marinaro di Erchie, nonché in z.t. 1a-1b - 4 del PUT;
- pp. 381-382-394 ricadono in spazi aperti boscati a tutela, nonché in z.t. 1a del PUT;
- l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo per la tutela delle bellezze naturali con D.M. 1/12/1961.

Gli interventi ammissibili rientrano nelle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, resaturo.

12.2 Con nota prot. 935 del 18/01/2023 e prot. 2969 del 22/02/2022, presso il S.U.E., Ufficio Condono, Ufficio SUAP, Archivio storico del Comune di Maiori, la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato. La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul Fabbricatosopradescritto, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

1. A.E. rilasciata dal Sindaco del Comune di Maiori in data 19/11/1959 al sig. OMISSIS per la sopraelevazione della villa di sua proprietà in Erchie: si allegano titolo e grafici e relazione tecnica;
2. Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Maiori in data 15/09/1960 al sig. OMISSIS per n.4 vani ed accessori in Erchie: si allega titolo ;
3. C.E. in sanatoria n. 58/09 del 25/05/2009 ai sensi della L.47/85 e L. 724/94 rilasciata al sig. di OMISSIS , per la realizzazione di un Fabbricatoadibito a

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

piano terra e piano primo in via Menatore frazione Erchie catastalmente identificato al NCEU f. 19 p. 362 : si allegano titoli, grafici e relazione, istanza;

4. Rapporto prot. n.2460 del 15/02/2010 della Polizia Municipale del Comune di Maiori a carico di OMISSIS per modifiche al prospetto Nord ed est al piano sottotetto: si allega nota;
5. Autorizzazione paesaggistica n.133 del 17/08/2015 rilasciata al sig. OMISSIS per un sistema di elevatore su piano inclinato sulle particelle del foglio n.19 pp. 352-381-382, che riscontra istanza di Pdc prot. 9762 de 11/07/2011 non rilasciata: si allega titolo e pratica;
6. Ordinanza sindacale n. 121 del 18/10/2021 emessa contro OMISSIS e OMISSIS per la verifica del costone roccioso identificato al NCT foglio n.19 p. 394, già oggetto di un'ordinanza sindacale non ottemperata n. 66/2019: si allegano ordinanza, comunicazioni e relazioni;
7. C.I.L.A prot. n. 15590 del 6/09/2022 inoltrata da OMISSIS a firma dell'ing. OMISSIS, per la messa in sicurezza e bonifica del costone roccioso ed eliminazione pericoli per la pubblica incolumità, identificato al NCT f. 19 p. 394-393: si allega pratica ; l'ufficio con nota del responsabile dell'Area tecnica richiede chiarimenti con nota n. 20420 del 25/11/2022 ad oggi non ottemperata: si allega nota.
8. CILAS prot. 1158 del 18/01/2022 pratica edilizia n.51-2022 inoltrata da OMISSIS a firma dell'ing. OMISSIS, sul bene identificato al NCEU f.19 p. 362 sub 1-2, per lavori di manutenzione straordinaria : si allega pratica e richiesta di chiarimenti degli uffici con prot. n. 4274 del 18/03/2022.

Bene n.1

Dall'analisi documentale dei titoli esaminati presso gli uffici di cui sopra, la scrivente desume che l'immobile oggetto di procedura è definito da un titolo edilizio di sopra elevazione del 1959 per il corpo principale, che sottende già l'esistenza del piano terra ante D.M. 1/12/1961 che vincola l'intero territorio comunale alla tutela di bellezze naturali, e documentata dalla pianta catastale del

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

28/04/1952 in atti, nonché ante primo strumento di pianificazione comunale del 1975; concessione edilizia in sanatoria per il corpo secondario.

In relazione a tali legittimità ed al rilievo metrico eseguito, la scrivente riscontra le seguenti difformità:

corpo principale piano terra:

- trasformazione della finestra in porta sul fronte Sud;
- Modifiche delle aperture sul fronte Est ed Nord;
- Modifiche interne distributive;
- Modifiche alla scala interna di collegamento al piano primo con aumento di superficie e volume sul fronte Ovest, rispetto al volume legittimo;

corpo principale piano primo:

- Modifiche interne distributive;
- Modifiche alla scala interna di collegamento interna al piano terra con aumento di superficie e volume sul fronte Ovest, rispetto al volume legittimo;
- Creazione di balcone e modifica aperture sul fronte Ovest;

corpo principale piano sottotetto:

- Modifica della sagoma del tetto con creazione terrazzo a tasca;
- nuove finestre sui fronti Nord-Est-Sud;
- cambio di destinazione d'uso con creazione bagno.



In riferimento alla RUEC del Comune di Maiori, al Codice dei beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/04 e smi, le leggi regionali, nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica **è possibile valutare la compatibilità paesaggistica delle opere che non abbiano comportato aumento di volumetria superficie utile, previo controllo urbanistico dimensionale. La compatibilità paesaggistica delle opere descritte è di merito della Soprintendenza, anche se è soddisfatto il requisito dimensionale, per cui è contemplare anche l'eventuale demolizione delle difformità, costo ad oggi non stimabile dalla scrivente.**

Altresì la scrivente, dalle analisi della provenienza e legittimità edilizia del bene, documentate nei paragrafi precedenti, rileva che il complesso immobiliare è stato oggetto di compravendita nel 1988 in uno con la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Maiori al foglio n.19 p.508 sub 2, su cui insiste un bene garage e rampa d'accesso carrabile dalla strada amalfitana superiore (non oggetto della presente procedura) che adduce un importante valore intrinseco al bene immobile.

In conclusione, per quanto sopraesposto, la scrivente valuta come di seguito:

- per il bene n.1 è da prevedere il costo di onorario di un tecnico per l'istanza di compatibilità paesaggistica per le opere che non abbiano comportato aumento di superficie e volumetria utile, nonché la sanatoria strutturale della scala interna al corpo principale e del tetto in legno lamellare al sottotetto del corpo principale, qualora ne fosse valutata la compatibilità paesaggistica, e quantifica in circa 9.500,00 euro oltre iva ed oneri e sanzioni e diritti;
- per il bene n.2 è da prevedere il costo di onorario di un tecnico per riscontrare la nota prot. n. 20420 del 25/11/2022 del responsabile dell'Area tecnica di richiesta di chiarimenti, e quantifica in circa 1.000,00 euro oltre iva ed oneri;
- le ragioni di credito della presente procedura sono la sentenza del 2013, successive all'ultima data del 31 marzo 2003 (L. 326/03);
- l'interno territorio comunale è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04 smi, con decreto ministeriale dal 1961.

13. Quesito 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita etc [...].

13.1 Determinazione del valore di mercato

La scrivente per quanto sin qui analizzato e documento, riporta che il Bene n.1 sopradescritto, opportunamente integrato della particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Maiori foglio n.9 p. 508 e p.508 sub 2, avrebbe una valutazione differente da quella di seguito esposta per incremento di valore intrinseco.

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

La scrivente precisa che, il contesto paesaggistico e di alta vocazione turistica del Comune di Maiori (SA) frazione Erchie in cui è inserito il bene oggetto di stima, delinea una stima particolareggiata e di puntuale determinazione. Ovvero per la scrivente, non è coerente individuare un'omogeneità di valori immobiliari sul territorio in esame, in quanto le distinte unità immobiliari sono definite da caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto differenti. Inoltre si rileva sul territorio, un'intensa attività commerciale di locazione per brevi periodi e di multiproprietà di unità immobiliari di pregio, che influiscono sul valore commerciale dei beni immobili [cfr allegato N.5,10].

Per cui :

a. Agenzie immobiliari di zona

1. www.tecnocasa.it
2. www.immobiliare.it
3. www.gabetti.it
4. www.immobiliare.it
5. www.idealista.it
6. www.risorseimmobiliari.it

Il prezzo di vendita estrapolato rileva un mercato immobiliare disomogeneo nella zona oggetto di interesse per la valenza turistica/stagionale del territorio e per la tipicità dello stesso, da cui si riscontra come valore min/max rispettivamente

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

6.500,00/7.500,00 euro/mq, oltre molte trattative riservate per complesso immobiliare indipendente [cfr allegato N.10].

Il prezzo di vendita estrapolato per il terreno riscontra come valore min/max rispettivamente 15,00/18,00 euro/mq [cfr allegato N.10].

b. Osservatorio Mobiliare Italiano

Con filtro per tipologia residenziale l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio I semestre 2022, codice zona B1, si rileva valore min/max rispettivamente 3.800,00/4.900,00 Euro/mq per abitazione.

Il borsino immobiliare dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio I semestre 2022, codice zona B1, si rileva valore min/max rispettivamente 3.003,00/5.004,00 Euro/mq per ville/villini.

Da quanto sopraesposto ed analizzato, rispetto all'attuale mercato di riferimento immobiliare, i parametri da desumere sono nell'interpolazione dei rispettivi valori medi in quanto il bene oggetto di stima è un complesso immobiliare da rifinire e completare parzialmente nell'impiantistica e lavori edili, in posizione panoramica ed a ridosso della costa, con limitata accessibilità.

D'altronde il mercato immobiliare per quanto riportato, nella stessa zona in cui sorge il bene oggetto di stima, è molto diversificato e/o alterato in range molto diversi, per l'intensa attività di locazione e multiproprietà.

Ciò nonostante la scrivente ritiene per esperienza ed analisi di studio, che il parametro desunto dall'analisi diretta del mercato immobiliare di riferimento, con le osservazioni esposte, riscontra sempre un dato preliminare molto coerente su cui applicare le valutazioni puntuali del bene oggetto di stima.

Pertanto il valore medio di mercato immobiliare attuale, nel ciclo annuale di tempo, nello stato descritto è di circa 5.000,00 euro/mq (dico cinquemila/00

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

euro/mq) per abitazione residenziale indipendente, in zona di rilevante interesse paesaggistico e con limitata accessibilità [cfr allegato N.10].

Metodo di stima sintetico

Al valore sopraindicato si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene in relazione al valore puntuale del bene e del suo contesto:

Parametri esterni:

- C1: prossimità ad un centro di particolare rilevanza = 100%
- C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 85%
- C3: panoramicità ed esposizione = 120%
- C4: contesto sociale ed abitativo = 100%
- C5: vetustà o grado di finitura del fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C6: vincolo sul fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C7: vincolo di tutela sulla particella in cui è inserito l'immobile = 100%

Caratteristiche intrinseche

- C8: composizione, orientamento e luminosità = 115%
- C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 85%
- C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 90%
- C11: rifiniture normale, medio, medio-alto, lusso = 100%

Caratteristiche tecniche

- C12: numero di unità abitative per piano = 100%
- C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile (ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 85%
- C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 120%

Caratteristiche produttive

- C15: reddito da affitto = 100%
- C16: eventuali vincoli sull'immobile = 95%
- C17: Crisi economica attuale = 95%
- C18: Immobile occupato = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

$$C_i = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_{18} = 1.00 \times \dots \times 1.15 \times \dots \times 0.85 \times \dots \times 0.95 \times 1.00 = 0,74$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si determina moltiplicando il dato rilevato x Ci ovvero:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Valore di mercato di riferimento} \times \text{sup. omogeneizzata} \times C_i$$

Bene 1 – N.C.E.U. f.19 p.362 sub 1-2 e N.C.T. f.19 pp.381-382

Valore di mercato bene n.1 = 1.019.413,81 euro
(dico un milione diciannovemila quattrocento tredici/81 euro)

A tale valore sono da detrarsi i costi esaminati nei paragrafi precedenti, per cui si stima,

$$V \text{ Bene n.1} = 1.019.413,81 - 5.000,00 - 9.500,00 = 1.004.913,81 \text{ euro}$$

(dico un milione quattromila novecento tredici/81 euro)

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero

Bene 2 – N.C.T. f.19 p.394

Valore di mercato bene n.2 = 9.180,00 euro (dico novemila centottanta/00 euro)

A tale valore sono da detrarsi i costi esaminati nei paragrafi precedenti, per cui si stima ,

V Bene n.2= 9.180,00 – 1.000,00 = 8.180,00 euro (dico ottomila centottanta/00 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero

13.4 Vendita

Per la vendita si individuano due lotti.

LOTTO UNO. Complesso immobiliare sito in Via Menatore snc in Comune di Maiori in borgo marinaro Erchie, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.19 particelle n.362 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale totale 240 mq escluse aree scoperte, rendita 628,01 euro, sito in Via Menatore snc piano T-1, foglio n.19 particella n.362 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 80 mq, rendita 544,35 euro, sito in Via Menatore snc piano 2, e al N.C.T foglio n.19 particella n.381, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 280 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, e al N.C.T. foglio n.19 particella n.382, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 656 are, RA 0,03 euro RD 0,07 euro. Il bene comprende un corpo principale destinato ad abitazione con due livelli e sottotetto non abitabile dependance su due livelli, corte pavimentata e terrazzamenti con punti panoramici, lavori edili ed impiantistici da completare, limitata accessibilità

sia del borgo marinaro di Erchie sia al bene raggiungibile dopo una serie di rampe e scale in posizione a ridosso della roccia, per cui si stima come valore di piena proprietà 1.004.913,81 euro (dico un milione quattromila novecento tredici/81 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero

LOTTO DUE. Costone roccioso in sito in Comune di Maiori in borgo marinaro Erchie, identificato al N.C.T. foglio n.19 particella n.394, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 510 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, con limitata accessibilità e con orografia su dislivello, per cui si stima come valore di piena proprietà 8.180,00 euro (dico ottomila centottanta/00 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero

14. Quesito 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.

In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati di cui al quesito n.7, la scrivente riporta che:

- bene n.1 è occupato dal locatario, con alcuni arredi e materiali edili sia da smaltire a discarica autorizzata sia per il completamento delle opere, per cui si prevede un costo per lo spostamento e discarica degli stessi, di circa 2.500,00 euro oltre Iva come per legge;
- bene n.2 è in possesso dei proprietari, è libero da cose e/o similari per cui non si prevede alcun costo a riguardo.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

LOTTO DI VENDITA UNO	R.G.E. N. 126-2022
Valore di stima della piena proprietà	1.004.913,81 euro (dico un milione quattromila novecento tredici/81 euro)
Tipologia	Casa indipendente in Via Menatore snc borgo marinaro Erchie del Comune di Maiori (SA)

Descrizione. Complesso immobiliare indipendente composto da abitazione, dependance, deposito, corte con depositi/cisterne, terreni adiacenti, sito in Via Menatore snc del Comune di Maiori (SA) frazione Erchie, identificato al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: foglio n.19 particella n.362 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale totale 240 mq escluse aree scoperte, rendita 628,01 euro, sito in Via Menatore snc piano T-1, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi; foglio n.19 particella n.362 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 80 mq, rendita 544,35 euro, sito in Via Menatore snc piano 2, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:- OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti accertamento n.8973.1/2010 unità sfuggita; foglio n.19 particella n.381, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 280 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi; foglio n.19 particella n.382, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 656 are, RA 0,03 euro RD 0,07 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi.

Il complesso immobiliare da stimare è arroccato con accesso pedonale a mezzo di cancello in ferro da Via Menatore, stradina pedonale unica e principale che collega le zona del borgo di Erchie con scale e rampe. L'accesso esclusivo immette in una corte con viale su cui insistono due distinti OMISSIS, definiti come corpo principale ed dependance, destinati ad abitazione e depositi. La tipologia dei due manufatti è simile per impostazione e disegno edilizio, volumetria compatta e regolare, sono posizionati a ridosso della roccia ad Ovest con orientamento verso il panorama circostante su cui si proiettano in veduta con soluzione di continuità. Gli immobili si sviluppano in direttrice Nord-Sud con matrice regolare rettangolare su terrazzamento e con affaccio esclusivo sul meraviglioso panorama verso il borgo di Erchie. Il complesso immobiliare si articola con un sistema di terrazze raccordate da scale e con punti di vista panoramici. Dalla quota d'accesso della corte principale si accede direttamente al corpo principale articolato in due piani fuori terra e sottotetto, ed al corpo secondario anch'esso composto da due piani fuori terra. Il corpo principale gode di distinti accessi, uno sul fronte Est, due sul fronte Sud di cui uno con antistante portico. Il piano terra è definito da un ampio salone e disimpegno che raccorda camera, bagno, cucina e scala che conduce al piano superiore, composto da due camere, corridoio, bagno ed ampio terrazzo a livello. La superficie utile interna è di circa 177 mq, con spazi esterni di circa 78 mq, ed altezza utile interna di circa 3,60 ml al piano terra e circa 2,95 ml al piano secondo. Il piano terra e primo sono da completare nelle rifiniture edili ed impiantistiche. Dall'esterno della corte principale con sistema di rampe e scale si accede al piano sottotetto del corpo principale non abitabile e articolato in uno spazio indiviso con bagno e terrazza a tasca, la cui superficie utile è di circa 60,67, l'altezza variabile è di circa 1,50/2,63 ml. La dependance è definita da due piani fuori terra collegati da scala esterna e scoperta ad unico ramponate sul fronte Sud. Il piano terra è destinato a cucina ad oggi allo stato grezzo con impiantistica e rifiniture da completare,

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

senza porta d'accesso; il piano primo articolato in camera con bagno e disimpegno, per una superficie complessiva di circa 32 mq, altezza utile di interpiano di circa 2,60 ml. La copertura è a falde. Il piano terra e primo sono da completare nelle rifiniture edili ed impiantistiche.

La corte esterna nei terrazzamenti e punti belvedere è definita da "cisterne" e depositi scavati nella roccia che completano la dotazione funzionale del complesso immobiliare, arredi in cemento e parti decorate e rifinite da cotto e ceramica colorata. Si rilevano zone pavimentate e presenze arboree di medio fusto sul fronte Est, cespugli e rampicanti diffusi, nonché esemplari isolati in vaso. L'intero complesso immobiliare è ad oggi oggetto di lavori di manutenzione straordinaria interrotti e da completare nelle rifiniture e nell'impiantistica elettrica, idrico-sanitaria e di riscaldamento. In conclusione lo stato di uso e manutenzione del complesso immobiliare è da completare nelle rifiniture edili ed impiantistiche idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento per lavori di manutenzione straordinari sospesi; l'articolazione degli spazi è regolare e ben inserita nel contesto paesaggistico pregevole. E' da evidenziare la scarsa accessibilità intrinseca al borgo marinaro di Erchie ed all'immobile, sito in posizione arroccata e raggiungibile solo a piede con percorso di rampe e scale. Il panorama che si gode è unico per prossimità alla costa [cfr allegati N.3-5-9].

Descrizione catastale:	N.C.E.U. foglio n.19 particella n.362 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale totale 240 mq escluse aree scoperte, rendita 628,01 euro; N.C.E.U. foglio n.19 particella n.362 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 80 mq, rendita 544,35 euro; N.C.T. foglio n.19 particella n.381, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 280 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro; N.C.T. foglio n.19 particella n.382, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 656 are, RA 0,03 euro RD 0,07 euro
Occupazione del bene	Occupato da terzi
Regolarità edilizia ed urbanistica	Si parziale, da regolarizzare
Provenienza del bene	Atto accettazione tacita dell'eredità da OMISSIS e da OMISSIS, con atti per causa morte rep. 32660 e rep. 32660/1 del 5/07/20008 a rogito del notaio D'Aquino Luigi trascritti ai nn.29850/37582 e nn.39851/37583 in data 6/09/2022 e successivamente rettificati in data 29/09/2022 ai nn. 32157/40684 e nn. 32158/40685.




Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com






LOTTO DI VENDITA DUE	R.G.E. N. 126-2022
Valore di stima della piena proprietà	8.180,00 euro (dico ottomila centottanta/00 euro)
Tipologia	Costone roccioso in borgo marinaro Erchie del Comune di Maiori (SA)
<p>Descrizione. <u>Costone roccioso e scosceso sito in</u> Comune di Maiori (SA) frazione Erchie, identificato al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: <u>Rif. Visura C.T. n. T178424</u> foglio n.19 particella n.394, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 510 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.21171 del 6/07/2009 a rogito del notaio L. D'Aquino. Il costone roccioso è distante dal complesso identificato come Bene n.1 e confina a: Nord con la particella n.316 di altra proprietà; Est con le particelle nn.358-359 di altra proprietà; Sud con la particella n. 387 di altra proprietà; Ovest con la particella n. 393 di altra proprietà.</p> <p>I confini non sono definiti e la particella è poco accessibile, per cui è stata individuata da lontano ed il rilievo dimensionale sviluppato con sovrapposizioni mappali cartografiche.</p> <p>L'orografia del costone roccioso è molto scoscesa e segue l'andamento frastagliato ed alto della costa, con scarpata verticale alta mediamente 15 ml. Si rileva vegetazione autoctona spontanea e boschiva. L'esposizione è in direzione Est/Ovest. Non si rilevano manufatti edili insistenti, ma a filo scarpata. Il costone è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione, causa movimenti franosi rilevati.</p> <p>Il costone è oggetto di ordinanza di messa in sicurezza per cedimenti, di cui al paragrafo dettagliato.</p>	
Descrizione catastale:	N.C.T. foglio n.19 particella n.394, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 510 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro,
Occupazione del bene	Occupato da terzi
Regolarità edilizia ed urbanistica	Si, da regolarizzare
Provenienza del bene	Atto accettazione tacita dell'eredità da OMISSIS e da OMISSIS, con atti per causa morte rep. 32660 e rep. 32660/1 del 5/07/20008 a rogito del notaio D'Aquino Luigi trascritti ai nn.29850/37582 e nn.39851/37583 in data 6/09/2022 e successivamente rettificati in data 29/09/2022 ai nn. 32157/40684 e nn. 32158/40685.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

15. Conclusioni

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale la scrivente CTU può rispondere ai quesiti del giudice concludendo come segue:

risposta al quesito 4) Dati catastali preliminari. I beni oggetto della procedura esecutiva sono due: BENE N.1 APOSTO immobiliare indipendente composto da abitazione, dependance, deposito, corte con depositi/cisterne, terreni adiacenti, sito in Via Menatore snc del Comune di Maiori (SA) frazione Erchie, identificato al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: Rif. Visura C.F. n. T264964 foglio n.19 particella n.362 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale totale 240 mq escluse aree scoperte, rendita 628,01 euro, sito in Via Menatore snc piano T-1, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: OMISSIS C.F.OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi; Rif. Visura C.F. n. T265434 foglio n.19 particella n.362 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 80 mq, rendita 544,35 euro, sito in Via Menatore snc piano 2, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:- OMISSIS C.F.OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti accertamento n.8973.1/2010 unità sfuggita. Rif. Visura C.T. n. T177676 foglio n.19 particella n.381, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 280 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F.OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi. Rif. Visura C.T. n. T177943 foglio n.19 particella n.382, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 656 are, RA 0,03 euro RD 0,07 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F.OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi. BENE N.2 Costone roccioso e scosceso sito in Comune di Maiori (SA) frazione Erchie,

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

identificato al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: Rif. Visura C.T. n. T178424 foglio n.19 particella n.394, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 510 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F.OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.21171 del 6/07/2009 a rogito del notaio L. D'Aquino.

3.4 Caratteristiche del bene da stimare. 3.4.1. BENE N.1, complesso immobiliare indipendente con abitazione, dependance, corte e spazi annessi . In occasione dei sopralluoghi concordati sui luoghi oggetto di stima, l'attuale locatario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato. Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti di cui si dettaglia in seguito [cfr allegato N.3-5-7]. Il complesso immobiliare da stimare è arroccato con accesso pedonale a mezzo di cancello in ferro da Via Menatore, stradina pedonale unica e principale che collega le zona del borgo di Erchie con scale e rampe. L'accesso esclusivo immette in una corte con viale su cui insistono due distinti Fabbricati, definiti come corpo principale ed dependance, destinati ad abitazione e depositi. La tipologia dei due manufatti è simile per impostazione e disegno edilizio, volumetria compatta e regolare, sono posizionati a ridosso della roccia ad Ovest con orientamento verso il panorama circostante su cui si proiettano in veduta con soluzione di continuità. Il complesso immobiliare si articola con un sistema di terrazze raccordate da scale e con punti di vista panoramici. Dalla quota d'accesso della corte principale si accede direttamente al corpo principale articolato in due piani fuori terra e sottotetto, ed al corpo secondario anch'esso composto da due piani fuori terra. Il corpo principale gode di distinti accessi, uno sul fronte Est, due sul fronte Sud di cui uno con antistante portico. Il piano terra è definito da un ampio salone e disimpegno che raccorda camera, bagno, cucina e scala che conduce al piano superiore, composto da due camere, corridoio, bagno ed ampio terrazzo a livello. La superficie utile interna è di circa 177 mq , con spazi esterni di circa 78 mq, ed altezza utile interna di circa 3,60 ml al piano terra e circa

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

2,95 ml al piano secondo. Dall'esterno della corte principale con sistema di rampe e scale si accede al piano sottotetto del corpo principale non abitabile e articolato in uno spazio indiviso con bagno e terrazza a tasca, la cui superficie utile è di circa 60,67 , l'altezza variabile è di circa 1,50/2,63 ml. La dependance è definita da due piani fiori terra collegati da scala esterna e scoperta ad unico ramponate sul fronte Sud. Il piano terra è destinato a cucina ad oggi allo stato grezzo con impiantistica e rifiniture da completare, senza porta d'accesso; il piano primo a articolato in camera con bagno e disimpegno, per una superficie complessiva di circa 32 mq, altezza utile di interpiano di circa 2,60 ml. La copertura è a falde. La corte esterna nei terrazzamenti e punti belvedere è definita da "cisterne" e depositi scavati nella roccia che completano la dotazione funzionale del complesso immobiliare, arredi in cemento e parti decorate e rifinite da cotto e ceramica colorata. L'intero complesso immobiliare è ad oggi oggetto di lavori di manutenzione straordinaria interrotti e da completare nelle rifiniture e nell'impiantistica elettrica, idrico-sanitaria e di riscaldamento. In conclusione lo stato di uso e manutenzione del complesso immobiliare è da completare nelle rifiniture edili ed impiantistiche idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento per lavori di manutenzione straordinari sospesi; l'articolazione degli spazi è regolare e ben inserita nel contesto paesaggistico pregevole. E' da evidenziare la scarsa accessibilità intrinseca al borgo marinaro di Erchie ed all'immobile, sito in posizione arroccata e raggiungibile solo a piede con percorso di rampe e scale. Il panorama che si gode è unico per prossimità alla costa [cfr allegati N.3-5-9].

Bene n.2 Costone roccioso. Il costone roccioso è distante dal complesso identificato come Bene n.1 e confina a: Nord con la particella n.316 di altra proprietà; Est con le particelle nn.358-359 di altra proprietà; Sud con la particella n. 387 di altra proprietà; Ovest con la particella n. 393 di altra proprietà. I confini non sono definiti e la particella è poco accessibile, per cui è stata individuata da lontano ed il rilievo dimensionale sviluppato con sovrapposizioni mappali cartografiche. L'orografia del costone roccioso è molto scoscesa e segue l'andamento frastagliato ed alto della costa, con scarpata verticale alta

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

mediamente 15 ml. Si rileva vegetazione autoctona spontanea e boschiva. L'esposizione è in direzione Est/Ovest. Non si rilevano manufatti edili insistenti, ma a filo scarpata. Il costone è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione, causa movimenti franosi rilevati. Il costone è oggetto di ordinanza di messa in sicurezza per cedimenti, di cui al paragrafo dettagliato.

risposta al quesito 5) I beni sopra identificati n.1 e n.2 oggetto di procedura sono pervenuti agli esecutati OMISSIS e OMISSIS con accettazione tacita dell'eredità da OMISSIS e da OMISSIS, con atti per causa morte rep. 32660 e rep. 32660/1 del 5/07/20008 a rogito del notaio D'Aquino Luigi trascritti ai nn.29850/37582 e nn.39851/37583 in data 6/09/2022 e successivamente rettificati in data 29/09/2022 ai nn. 32157/40684 e nn. 32158/40685.

risposta al quesito 6) Bene n.1. La scrivente precisa che l'immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite agli esecutati, e nello stato in cui si trova ad oggi il bene non è divisibile in quanto dotato di un unico accesso, per composizione e tipologia.

Bene n.2. La scrivente precisa che il costone oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite agli esecutati, non è divisibile per composizione e tipologia.

risposta al quesito 7) Bene n.1, NCEU f. 19 p.362 sub 1-2 e NCT f.19 pp.381-382.

Alla data della nomina di C.T.U. i beni sono occupati giusto contratto di locazione ultranovennale del 5/07/2018 a rogito del notaio Luigi D'Aquino registrato a Pagani il 11/07/2018 al n. 6733 serie IT e trascritto in data 12/07/2018 ai nn. 28064/21712 dalla società OMISSIS con sede in Roma in Via Giordano Bruno Ferrari n.43.

Gli esecutati risiedono, come da certificati contestuali posti in allegato n.6 in: il sig. OMISSIS nato a Salerno il 9/09/1974, risiede in Comune di Cava de' Tirreni (SA) con il proprio nucleo familiare composto dal coniuge e due figli; la sig.ra OMISSIS nata a Salerno il 13/10/1976, risiede in Comune di Cava de' Tirreni (SA) con il proprio nucleo familiare composto dal coniuge.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.2 Nomina custode giudiziario. Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno il custode giudiziario avv. Ugo Bisogno con studio in Salerno(SA) Via Costanzella Calenda n.10, cell. 333 4692894, mail: avv.ugobisogno@pec.it, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi e si rimanda alle relazioni rendiconto.

risposta al quesito 8) Bene n.1. La scrivente precisa che il bene allo stato non è localibe per lavori di manutenzione straordinaria in corso di esecuzione e sospesi ad oggi. Ciò nonostante, la scrivente analizza un parametro commerciale in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Maiori (SA) frazione Erchie e riscontra un dato aleatorio per la vocazione turistica e stagionale del sito, definita da periodi brevi e con valori molto diversi tra il periodo invernale ed estivo.

Pertanto la scrivente espone come parametro di un bene analogo per finiture, consistenza e pregio, in quel contesto ed in riscontro alle quotazioni immobiliari OMI primo semestre 2022, zona centrale codice B1, tipologia abitazione destinazione residenziale, nel ciclo annuale di valutazione, un valore mensile medio di circa 4.000,00/5.000,00 euro [cfr allegato n.9].

Bene n.2. Il costone non ha alcuna attrattiva commerciale in termini di locazione, per tipologia e conformazione.

risposta al quesito 9) Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]: il sig. OMISSIS nato a Salerno il 9/09/1974, ha contratto matrimonio in Comune di Cava de' Tirreni (SA) in data 7/09/2008, in regime patrimoniale della separazione dei beni; la sig.ra OMISSIS nata a Salerno il 13/10/1976, ha contratto matrimonio in Comune di Ravello (SA) in data 26/06/2008, in regime patrimoniale della separazione dei beni.

I beni n.1 e 2 oggetto di stima sono pervenuti agli esecutati in accettazione di eredita dei genitori OMISSIS e OMISSIS, in regime di separazione di beni dai rispettivi coniugi, con atti per causa morte rep. 32660 e rep. 32660/1 del

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

5/07/20008 a rogito del notaio D'Aquino Luigi trascritti ai nn.29850/37582 e nn. 39851/37583 in data 6/09/2022, e rettificati in data 29/09/2022.

risposta al quesito 10) 9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria. Bene n.1

Come da atto di compravendita sopracitato del 27/10/1988 a rogito del notaio D'Ursi OMISSIS si riporta: "[...] Secondo. La vendita segue nello stato in cui il descritto complesso immobiliare attualmente si trova, la casa, la dipendenza ed il garage a corpo e non per distinta di ambienti vani o piani da terra a cielo e le circostanti aree cortilizie di ogni altra area scoperta a corpo e non a misura, con ogni diritto di accessione e con ogni altro accessorio, dipendenza, pertinenza, compresa la cisterna sottostante alla dipendenza, niente escluso od accentuato. [...] Quarto. Nel possesso dell'intero suddescritto complesso immobiliare resta da oggi immesso l'acquirente signor OMISSIS, con tutti i conseguenti diritti ed obblighi di legge. Quinto. Con riferimento alla legge 47/85, il Venditor Commendatore OMISSIS, previa ammonizione da parte di me notaio sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso dichiarazione mendaci [...] dichiara che tutti i Fabbricati facevano parte del prodotto complesso edilizio ebbero inizio di costruzione in data anteriore al 1 settembre 1967. Soggiunge esso comm. OMISSIS che la dipendenza del garage furono costruiti in assenza di licenza edilizia, per cui egli ti tali abusi edilizi ha presentato al Comune di Maiori data 27 Marzo 1986 domanda di sanatoria protocollata con il numero 2836, della quale si allega al presente atto copia autentica rilasciata dal Comune di Maiori.[...] Sesto. Per l'esigua vendita il Commendatore OMISSIS assume le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione. All'uopo assicuro di avere l'esclusiva legittima, piena proprietà, libera, disponibilità giuridica e materiale dell'intero complesso immobiliare venduto e che lo stesso non è gravato da ipoteche o altra formalità, ipotecarie pregiudizievoli e (all'infuori degli abusi edilizi innanzi menzionati, per i quali assicuro che non esiste alcun motivo legale di diniego della richiesta di sanatori), non è stato mai oggetto di interventi edilizi di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze e concessioni autorizzazioni, né relativamente ad esso, sono stati adottati provvedimenti sanzionatori per violazioni di norma urbanistica.

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Settimo [...] il compratore, signor OMISSIS, dichiara di trovarsi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con sua moglie signora OMISSIS...[...]- si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

Bene n.2 Come da atto di compravendita sopracitato del 6/07/2009 a rogito del notaio D'Aquino Luigi si riporta : " [...] La parte venditrice ne accusa ricevuta e rilascia quietanza di pieno saldo, salvo verifica e buon fine. Le parti - da me Notaio edotte sulle conseguenze delle dichiarazioni false o reticenti - ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 attestano altresì che per la conclusione della presente vendita non si sono avvalse dell'opera di mediatori immobiliari.

Articolo Secondo) Il terreno innanzi descritto, viene trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi con tutte le accessioni, gli accessori, le comunioni, le azioni, le dipendenze, le pertinenze, le ragioni e le servitù derivanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza. A corpo e non a misura. Articolo Terzo) Gli effetti del presente atto decorrono da oggi, con ogni conseguenza utile ed onerosa per le parti. Articolo Quarto) La parte alienante garantisce la piena proprietà del bene trasferito e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni, nonché da ogni altro vincolo, privilegio o peso che comunque possa pregiudicarne o limitarne il godimento o la disponibilità. [...] Articolo Sesto) Si alliga al presente atto sotto la lettera A) il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 relativo al terreno oggetto della vendita. Il certificato di cui sopra mi è stato esibito dalla parte alienante, la quale su mia interpellanza ha dichiarato che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che abbiano comportato variazioni rispetto alle risultanze di detto certificato. [...] "- si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

I beni oggetto di stima identificati ricadono sui lotti di terreno riportati al N.C.T. del Comune di Maiori (SA) al foglio n.19 particelle n.381-382-394-362, come si evince dal C.D.U. prot. 955 del 8/02/2023 rilasciato dal suddetto Comune [cfr allegato N.7], e sono definiti dai seguenti vincoli: ricade nel PUT dell'Area

Sorrentino amalfitana zona omogenea 1a,1b e 4; l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo per la tutela delle bellezze naturali con DM 1/12/1961; rischio medio e moderato ed elevato ;area di riserva controllata. vincoli e/o oneri condominiali. Bene n.1 . Il complesso immobiliare oggetto di stima è autonomo ed indipendente, non costituito per tipologia in condominio. 9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc... Dalle ispezioni ipotecarie per soggetto nn. T152849-T153308 ed immobili nn.T155017-T75973-T74550-T75334, si riscontra domanda giudiziale in forma specifica sui beni oggetto di procedura, trascritta ai nn. 52584/41737 in data 13/12/2022 con atto del Tribunale di Nocera Inferiore rep.4466/2022 a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS, per " *accertare e dichiarare l'obbligo in capo in capo ai sigg. OMISSIS e OMISSIS al trasferimento dei beni immobili e per l'effetto disporre ex art.2932 il trasferimento della proprietà in favore dell'attore*" - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

risposta al quesito 11) 10.1 Formalità ipotecarie. Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]: 1.Ispezione Ipotecaria n. T152849 del 4/03/2023 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.10 note di cui 7 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 3/03/2023:

nota 1. Trascrizione contro del 12/07/2018 reg. part. 21712 reg. gen.28064 Locazione ultranovennale del 5/07/2018 rep. 32660/31285 a rogito del notaio Luigi D'Aquino del bene oggetto di procedura -si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 3. Trascrizione contro del 1/06/2022 reg. part. 18634 reg. gen.23518 Verbale di pignoramento immobili rep.1671 del 9/05/2022 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da OMISSIS per un importo di 52.908,08 euro oltre spese ed interessi, in riferimento alla sentenza definitiva n.139 del 3/12/2013 emessa dal Tribunale di Salerno; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente dalla scrivente in allegato n.2.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

nota 4. Trascrizione a favore del 6/09/2022 reg. part. 29850 reg. gen.37582
accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio
D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in
allegato n.2 ;

nota 5. Trascrizione a favore del 6/09/2022 reg. part. 29851 reg. gen.37583
accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660/1 a rogito del notaio
D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in
allegato n.2 ;

nota 6. Rettifica Trascrizione a favore del 29/06/2022 reg. part. 32157 reg. gen.40684
accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio
D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in
allegato n.2 ;

nota 7. Rettifica Trascrizione a favore del 29/06/2022 reg. part. 32158 reg. gen.40685
accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio
D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in
allegato n.2 ;

nota 10. Trascrizione contro del 13/12/2022 reg. part. 41737 reg. gen.52584
Domanda giudiziale atto del Tribunale di Nocera Inferiore rep.4466 del
13/09/2022 sul bene oggetto di procedura iscritta da OMISSIS- si produce nota di
trascrizione in allegato n.2.

2.Ispezione Ipotecaria n. T153308 del 4/03/2023 per soggetto esecutato OMISSIS
C.F. OMISSIS con n.18 note di cui 7 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal
13/11/1990 al 3/03/2023:

nota 9. Trascrizione contro del 12/07/2018 reg. part. 21712 reg. gen.28064
Locazione ultranovennale del 5/07/2018 rep. 32660/31285 a rogito del notaio
Luigi D'Aquino del bene oggetto di procedura -si produce nota di trascrizione in
allegato n.2;

nota 11. Trascrizione contro del 1/06/2022 reg. part. 18634 reg. gen.23518
Verbale di pignoramento immobili rep.1671 del 9/05/2022 per la quota di 1/1 per
il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da OMISSIS per un

importo di 52.908,08 euro oltre spese ed interessi, in riferimento alla sentenza definitiva n.139 del 3/12/2013 emessa dal Tribunale di Salerno; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente dalla scrivente in allegato n.2.

nota 12. Trascrizione a favore del 6/09/2022 reg. part. 29850 reg. gen.37582 accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota 13. Trascrizione a favore del 6/09/2022 reg. part. 29851 reg. gen.37583 accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660/1 a rogito del notaio D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota14. Rettifica Trascrizione a favore del 29/06/2022 reg. part. 32157 reg. gen.40684 accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota 15. Rettifica Trascrizione a favore del 29/06/2022 reg. part. 32158 reg. gen.40685 accettazione tacita di eredità del 5/07/2018 rep. 32660 a rogito del notaio D'Aquino Luigi del bene oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2 ;

nota 18. Trascrizione contro del 13/12/2022 reg. part. 41737 reg. gen.52584 Domanda giudiziale atto del tribunale di Nocera Inferiore rep.4466 del 13/09/2022 sul bene oggetto di procedura iscritta da OMISSIS- si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

risposta al quesito 12) 11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto. 11.1.1

Dalla visura storica per immobile n.T264964 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.362 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale totale 240 mq escluse aree scoperte, rendita 628,01 euro, sito in Via Menatore snc piano T-1, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato

n.3]: - OMISSIS C.F.OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi, dati parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS e non aggiornati nella titolarità ad oggi.

11.1.2 Dalla visura storica per immobile n.T265434 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.362 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 80 mq, rendita 544,35 euro, sito in Via Menatore snc piano 2, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F.OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti accertamento n.8973.1/2010 unità sfuggita. I dati sono parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS e non aggiornati nella titolarità ad oggi.

11.1.3 Dalla visura storica per terreno n.T177676 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.381, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 280 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F.OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi, dati parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS e non aggiornati nella titolarità ad oggi.

11.1.4 Dalla visura storica per terreno n.T177943 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.382, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 656 are, RA 0,03 euro RD 0,07 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F.OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.48627 del 27/10/1988 a rogito del notaio A. D'Ursi, dati parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS e non aggiornati nella titolarità ad oggi.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

11.1.5 Dalla visura storica per terreno n.T178424 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di MAIORI (SA) al foglio n.19 particella n.394, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 510 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, è intestato ad oggi dal 27/10/1988 a [cfr allegato n.3]:

- OMISSIS C.F.OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita rep.21171 del 6/07/2009 a rogito del notaio L.D'Aquino, dati parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS e non aggiornati nella titolarità ad oggi.

- 11.1.8. La visura storica per soggetto n.T187060 dell'esecutato OMISSIS non si riscontra i beni oggetto di procedura, per cui si deduce non congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

La visura storica per soggetto dell'esecutato OMISSIS è negativa, per cui si deduce non congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

La visura storica per soggetto n.T181964 OMISSIS riscontra i beni oggetto di procedura, dati parzialmente congrui per la mancata comproprietà alla sig.ra OMISSIS [cfr allegato n.3] .

La visura storica per soggetto n.T187944 OMISSIS non riscontra i beni oggetto di procedura, per cui si deduce non congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

- 11.1.9. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T272647-T269861-T272105-T271072- sono aggiornate dell'edificato del fabbricato per il foglio n.19 particella n.362, congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Maiori.

- 11.1.10 Le piante catastali elaborate con visure n. T269496 riscontra il sub 1 alla data del 28-04-1952 e n.T 269499 riscontra il sub 2 alla data del 29-09-2010, sono parzialmente corrispondenti al rilievo metrico eseguito [cfr allegato N.3-5].

La pianta catastale del corpo principale non riscontra il disegno della scala ma solo l'ingombro e senza alcuna corrispondenza al piano primo. La scrivente rileva in riscontro al rilievo metrico eseguito ed ai documenti in atti al all'Agenzia del territorio di Salerno, che sono da preversi distinte pratiche catastali da affidare a tecnico abilitato, come di seguito descritto: - aggiornamento in visura soggetto

ed immobili delle rispettive titolarità; - aggiornamento docfa del subalterno 1; - nuovo identificativo per la dependance; - elaborato planimetrico con inserimento dell'identificativo della corte e dei distinti depositi; - eventuale inserimento in foglio di mappa delle scale sulle particelle di terreno nn. 381-382; Per quanto indicato, la scrivente stima come costo di onorario circa 5.000,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti, nonché diritti e di segreteria.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro. Dalle ispezioni ipotecarie n. T155017-T75973-T74550-T53534 del 6/03/2023 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T152849-T153308 risultano le seguenti annotazioni [cfr allegato n.2]:

- a. contro gli esecutati OMISSIS e OMISSIS sul bene oggetto di procedura (NCEU f.19 p. 362 sub 1-2 e NCT f.19 pp.381-382-394) l'annotazione pregiudizievole nota 15. Pignoramento immobili trascritto il 1/06/2022 Reg. part. 18634 reg. gen.23158 rep.1671 del 9/05/2022 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da OMISSIS per un importo di 52.908,08 euro oltre spese ed interessi, in riferimento alla sentenza definitiva n.139 del 3/12/2013 emessa dal Tribunale di Salerno; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

- b. sulle particelle urbane (NCEU f. 19 p. 362 sub 1-2) beni oggetto di procedura anche le seguenti annotazione pregiudizievole nota 10. Pignoramento immobili trascritto il 6/07/2009 Reg. part. 24386 reg. gen.30706 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da ASPRA FINANCE SPA per un importo di 267.427,02 euro oltre spese ed interessi, contro OMISSIS e OMISSIS per atto giudiziario della Corte d'Appello di Salerno n. 3666 del 26/05/2009- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

nota 11. Ipoteca giudiziale iscritta il 24/01/2018 reg. part. 298 reg. gen.3074 derivante da atto giudiziario rep. 22 del 21/01/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

contro OMISSIS e OMISSIS promosso da OMISSIS per un capitale di 89.530,00 euro - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 12. Ipoteca giudiziale iscritta il 22/03/2018 reg. part. 1214 reg. gen. 11358 derivante da atto giudiziario rep. 160 del 25/03/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura contro OMISSIS e OMISSIS promosso da Siena NPL srl per un capitale di 242.090,31 euro - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 13. Ipoteca giudiziale iscritta il 15/06/2018 reg. part. 2845 reg. gen. 23968 derivante da atto giudiziario rep. 315 del 11/06/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura contro OMISSIS e OMISSIS promosso da OMISSIS per un capitale di 176.539,34 euro - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

- c. sulla particella di terreno (NCT f.19 p. 394) beni oggetto di procedura anche le seguenti annotazione pregiudizievole

nota 4. Ipoteca giudiziale iscritta il 8/04/2014 reg. part. 1063 reg. gen. 12301 derivante da decreto ingiuntivo rep. 788 del 6/03/2014 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da UNICREDIT SpA per un capitale di 150.000,00 euro contro OMISSIS - si produce nota di trascrizione in allegato n.2; tale annotazione non si riscontra

nell'ispezione soggetto

- d. sulla particella di terreno (NCT f.19 p. 382-381) beni oggetto di procedura anche le seguenti annotazione pregiudizievole

nota 7. Ipoteca giudiziale iscritta il 24/01/2018 reg. part. 298 reg. gen.3074 derivante da atto giudiziario rep. 22 del 21/01/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura contro OMISSIS e OMISSIS promosso da OMISSIS per un capitale di 89.530,00 euro - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 8. Ipoteca giudiziale iscritta il 22/03/2018 reg. part. 1214 reg. gen. 11358 derivante da atto giudiziario rep. 160 del 25/03/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura

contro OMISSIS e OMISSIS promosso da Siena NPL srl per un capitale di 242.090,31 - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 9. Ipoteca giudiziale iscritta il 15/06/2018 reg. part. 2845 reg. gen. 23968 derivante da atto giudiziario rep. 315 del 11/06/1998 emesso dal Tribunale di Salerno per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura contro OMISSIS e OMISSIS promosso da OMISSIS per un capitale di 176.539,34 euro - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

- e. sulla particella di terreno (NCT f.19 p. 381) beni oggetto di procedura anche le seguenti annotazione pregiudizievole

nota 7. Ipoteca legale iscritta il 12/03/2008 reg. part. 1728 reg. gen. 10800 rep. 102 del 24/07/2007 derivante da atto emesso da Equitalia ETR SpA rep.102/100 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene oggetto di procedura per un capitale di 544.862,61 euro contro di OMISSIS - si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

Altresì per l'analisi nel ventennio la scrivente ha elaborato ispezioni ipotecarie sui precedenti proprietari OMISSIS e OMISSIS nn.T153696-T154223, da cui si sono riscontrate le stesse annotazioni pregiudizievoli sui beni oggetto di stima.

La scrivente riscontra che il pignoramento trascritto in data 6/07/2009 riscontra procedura esecutiva iscritta al R.G.E. 293/2009 presso il Tribunale di Salerno, estinta in data 28/06/2018.

Pertanto si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di procedura ed i soggetti esecutato, coerenza con quanto in atti nella certificazione notarile.

risposta al quesito 13) **12.1** Il CDU prot. 955 del 1/02/2023 emesso dal Comune di Maiori (SA), vista la Delibera C.C. n.63/2021 con cui è stato approvato il PUC di Maiori pubblicato ai sensi dell'art.3 e 6 del regolamento Regione Campania n.5/2011 sul BURC n.9/2022, riscontra le seguenti destinazioni urbanistiche per le particelle oggetto di procedura inserite al foglio n.19 del territorio comunale [cfr allegato N.7]: - p. 362 ricade in parte in zona Piano di Recupero, in parte in spazi aperti boscati a tutela, in parte in Borgo marinaro di Erchie, nonché in z.t. 1a-1b -4

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

del PUT; - pp. 381-382-394 ricadono in spazi aperti boscati a tutela, nonché in z.t. 1a del PUT; - l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo per la tutela delle bellezze naturali con D.M. 1/12/1961.

12.2 Con nota prot. 935 del 18/01/2023 e prot. 2969 del 22/02/2022, presso il S.U.E., Ufficio Condono, Ufficio SUAP, Archivio storico del Comune di Maiori, la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato. La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul Fabbricato sopradescritto, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]: A.E. rilasciata dal Sindaco del Comune di Maiori in data 19/11/1959 al sig. OMISSIS per la sopraelevazione della villa di sua proprietà in Erchie: si allegano titolo e grafici e relazione tecnica; Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Maiori in data 15/09/1960 al sig. OMISSIS per n.4 vani ed accessori in Erchie: si allega titolo ; C.E. in sanatoria n. 58/09 del 25/05/2009 ai sensi della L.47/85 e L. 724/94 rilasciata al sig. di OMISSIS , per la realizzazione di un Fabbricato adibito a piano terra e piano primo in via Menatore frazione Erchie catastalmente identificato al NCEU f. 19 p. 362 : si allegano titoli, grafici e relazione, istanza; Rapporto prot. n.2460 del 15/02/2010 della Polizia Municipale del Comune di Maiori a carico di OMISSIS per modifiche al prospetto Nord ed est al piano sottotetto: si allega nota; Autorizzazione paesaggistica n.133 del 17/08/2015 rilasciata al sig. OMISSIS per un sistema di elevatore su piano inclinato sulle particelle del foglio n.19 pp. 352-381-382, che riscontra istanza di Pdc prot. 9762 de 11/07/2011 non rilasciata: si allega titolo e pratica; Ordinanza sindacale n. 121 del 18/10/2021 emessa contro OMISSIS e OMISSIS per la verifica del costone roccioso identificato al NCT foglio n.19 p. 394, già oggetto di un'ordinanza sindacale non ottemperata n. 66/2019: si allegano ordinanza, comunicazioni e relazioni; C.I.L.A prot. n. 15590 del 6/09/2022 inoltrata da OMISSIS a firma dell'ing. OMISSIS , per la messa in sicurezza e bonifica del costone roccioso ed eliminazione pericoli per la pubblica incolumità, identificato al NCT f. 19 p. 394-393: si allega pratica ; l'ufficio con nota del responsabile dell'Area tecnica richiede

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

chiarimenti con nota n. 20420 del 25/11/2022 ad oggi non ottemperata; si allega nota. CILAS prot. 1158 del 18/01/2022 pratica edilizia n.51-2022 inoltrata da OMISSIS a firma dell'ing. OMISSIS, sul bene identificato al NCEU f.19 p. 362 sub 1-2, per lavori di manutenzione straordinaria : si allega pratica e richiesta di chiarimenti degli uffici con prot. n. 4274 del 18/03/2022.

Bene n.1. In riferimento alla RUEC del Comune di Maiori, al Codice dei beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/04 e smi, le leggi regionali, nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica **è possibile valutare la compatibilità paesaggistica delle opere che non abbiano comportato aumento di volumetria superficie utile, previo controllo urbanistico dimensionale. La compatibilità paesaggistica delle opere descritte è di merito della Soprintendenza, anche se è soddisfatto il requisito dimensionale, per cui è contemplare anche l'eventuale demolizione delle difformità, costo ad oggi non stimabile dalla scrivente.**

Altresì la scrivente, dalle analisi della provenienza e legittimità edilizia del bene, documentate nei paragrafi precedenti, rileva che il complesso immobiliare è stato oggetto di compravendita nel 1988 in uno con la particella identificata al N.C.E.U. del Comune di Maiori al foglio n.19 p.508 sub 2, su cui insiste un bene garage e rampa d'accesso carrabile dalla strada amalfitana superiore (non oggetto della presente procedura) che adduce un importante valore intrinseco al bene immobile.

In conclusione, per quanto sopraesposto, la scrivente valuta come di seguito: per il bene n.1 è da prevedere il costo di onorario di un tecnico per l'istanza di compatibilità paesaggistica per le opere che non abbiano comportato aumento di superficie e volumetria utile, nonché la sanatoria strutturale della scala interna al corpo principale e del tetto in legno lamellare al sottotetto del corpo principale, qualora ne fosse valutata la compatibilità paesaggistica, e quantifica in circa 9.500,00 euro oltre iva ed oneri e sanzioni e diritti; per il bene n.2 è da prevedere il costo di onorario di un tecnico per riscontrare la nota prot. n. 20420 del 25/11/2022 del responsabile dell'Area tecnica di richiesta di chiarimenti, e quantifica in circa 1.000,00 euro oltre iva ed oneri; le ragioni di credito della

presente procedura sono la sentenza del 2013, successive all'ultima data del 31 marzo 2003 (L. 326/03); l'interno territorio comunale è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04 smi, con decreto ministeriale dal 1961.

risposta al quesito 14) All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Bene 1 – N.C.E.U. f.19 p.362 sub 1-2 e N.C.T. f.19 pp.381-382

Valore di mercato bene n.1 = 1.004.913,81 euro
(dico un milione quattromila novecento tredici/81 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero

Bene 2 – N.C.T. f.19 p.394

Valore di mercato bene n.2 = 8.180,00 euro (dico ottomila centottanta/00 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero

Vendita. Per la vendita si individuano due lotti.

LOTTO UNO. Complesso immobiliare sito in Via Menatore snc in Comune di Maiori in borgo marinaro Erchie, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.19 particelle n.362 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale totale 240 mq escluse aree scoperte, rendita 628,01 euro, sito in Via Menatore snc piano T-1, foglio n.19 particella n.362 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 80 mq, rendita 544,35 euro, sito in Via Menatore snc piano 2, e al N.C.T foglio n.19 particella n.381, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 280 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, e al N.C.T. foglio n.19 particella n.382, qualità incolto

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

produttivo classe unica, sup. 656 are, RA 0,03 euro RD 0,07 euro. Il bene comprende un corpo principale destinato ad abitazione con due livelli e sottotetto non abitabile dependance su due livelli, corte pavimentata e terrazzamenti con punti panoramici, lavori edili ed impiantistici da completare, limitata accessibilità sia del borgo marinaro di Erchie sia al bene raggiungibile dopo una serie di rampe e scale in posizione a ridosso della roccia, per cui si stima come valore di piena proprietà 1.004.913,81 euro (dico un milione quattromila novecento tredici/81 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero

LOTTO DUE. Costone roccioso in sito in Comune di Maiori in borgo marinaro Erchie, identificato al N.C.T. foglio n.19 particella n.394, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 510 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro, con limitata accessibilità e con orografia su dislivello, per cui si stima come valore di piena proprietà 8.180,00 euro (dico ottomila centottanta/00 euro), con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero
OMISSIS	quota ½ proprietà in regime di separazione di beni	zero

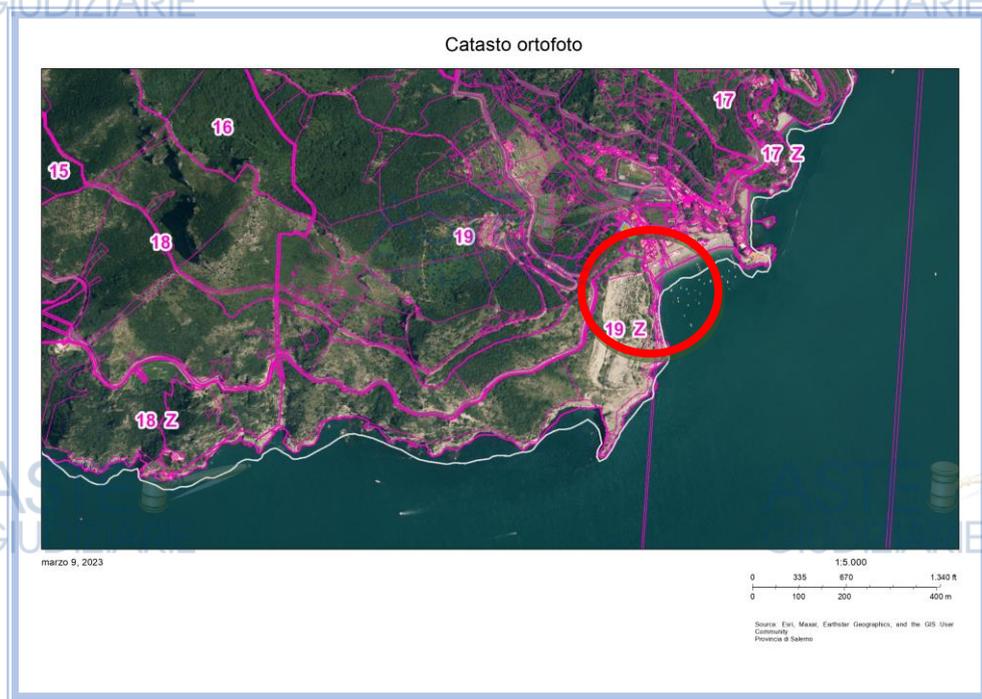
risposta al quesito 15) In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati di cui al quesito n.7, la scrivente riporta che: bene n.1 è occupato dal locatario, con alcuni arredi e materiali edili sia da smaltire a discarica autorizzata sia per il completamento delle opere, per cui si prevede un costo per lo spostamento e discarica degli stessi, di circa 2.500,00 euro oltre Iva come per legge; bene n.2 è in possesso dei proprietari, è libero da cose e/o similari per cui non si prevede alcun costo a riguardo.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

16. Inquadramento area in cui è inserito l'immobile oggetto di stima



Immobili oggetto di stima in Via Menatore borgo marinaro Erchie Comune di Maiori (SA)



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

17.Riepilogo Lotto di vendita RGE n.126-2022



Bene n.1. Il bene oggetto della procedura esecutiva è un complesso immobiliare indipendente composto da abitazione, dependance, deposito, cortile con depositi, terreni adiacenti, sito in Via Menatore snc del Comune di Maiori (SA) frazione Erchie, identificato al N.C.E.U. e N.C.T. del predetto Comune al foglio n.19 particella n.362 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale

totale 240 mq escluse aree scoperte, rendita 628,01 euro, sito in Via Menatore snc piano T-1; foglio n.19 particella n.362 sub 2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza 68 mq, sup. catastale totale 80 mq, rendita 544,35 euro, sito in Via Menatore snc piano 2; N.C.T. foglio n.19 particella n.381, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 280 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro; N.C.T. foglio n.19 particella n.382, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 656 are, RA 0,03 euro RD 0,07 euro.

Bene n.2. Il bene oggetto della procedura esecutiva è costone roccioso e scosceso sito in Comune di Maiori (SA) frazione Erchie, identificato al N.C.T. del predetto Comune al C.T. foglio n.19 particella n.394, qualità incolto produttivo classe unica, sup. 510 are, RA 0,01 euro RD 0,03 euro.

Proprietario del BENE N.1 E N.2

OMISSIS, C.F. OMISSIS (esecutato): QUOTA $\frac{1}{2}$ piena proprietà in regime di separazione di beni;

OMISSIS, C.F. OMISSIS (esecutato): QUOTA $\frac{1}{2}$ piena proprietà in regime di separazione di beni.

Titolo di provenienza del BENE N.1 E N.2

Atto di accettazione tacita dell'eredità da OMISSIS e da OMISSIS, con atti per causa morte rep. 32660 e rep. 32660/1 del 5/07/20008 a rogito del notaio D'Aquino Luigi trascritti ai nn.29850/37582 e nn. 39851/37583 in data 6/09/2022 e successivamente rettificati in data 29/09/2022 ai nn. 32157/40684 e nn. 32158/40685.

Stato di occupazione BENE N.1	occupato da terzi
Stato di occupazione BENE N.2	occupato da terzi
Udienza per fissare modalità di vendita	4 aprile 2023
Data trascrizione pignoramento	1 giugno 2022
Quote pignorate	piena proprietà
Importo pignoramento	52.908,08 euro, oltre spese ed interessi

Valore del BENE N.1 in piena proprietà 1.004.913,81 euro
(dico un milione quattromila novecento tredici/81 euro)

Valore del BENE N.2 in piena proprietà 8.180,00 euro
(dico ottomila cento ottanta/00 euro)

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

18. Elenco degli allegati prodotti dalla scrivente e parte integrante della relazione di stima.

1. Verbali di accesso del 27/10/2022 e seguenti con comunicazione ed appunti di rilievo, decreto di nomina, verbale di conferimento incarico
2. Ispezioni ordinarie e note di trascrizioni presso Agenzia del territorio di Salerno protocollo non. T152849-T153308-T155017-T75973-T74550-T75334, T153696-T154223
3. Visure e planimetrie catastali aggiornate presso Agenzia del territorio di Salerno servizio visure catastali protocollo non: T419898-T420732-T421255- T264964-T177676 -T177943 - T178424 - T176521 - T465340 - T187060 - T181964 - T187944 -T272647-T269861-T272105-T271072-T269496 -T 269499
4. Note di trascrizione nn. 32157/40684 - 32158/40685; atto di compravendita del 27/10/1988 repertorio n.48627 raccolta n.13411/342 a rogito del notaio OMISSIS D'Ursi, atto di compravendita del 6/07/2009 repertorio n.21171 raccolta n.12791 a rogito del notaio Luigi D'Aquino
5. Grafici di rilievo Tav I01- Tav I02- Tav I03- Tav I04 - Tav R01-Tav R02- Tav R03- Tav R04 - Tav R05- Tav R06- Tav R07
6. Certificati contestuali di residenza e famiglia, estratti di matrimonio
7. CDU prot. 955 del 1/02/2023, nota prot. 935 del 18/01/2023 e prot. 2969 del 22/02/2022, A.E. rilasciata dal Sindaco del Comune di Maiori in data 19/11/1959, Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Maiori in data 15/09/1960 ,C.E. in sanatoria n. 58/09 del 25/05/2009 , Rapporto prot. n.2460 del 15/02/2010 , Autorizzazione paesaggistica n.133 del 17/08/2015 , Ordinanza sindacale n. 121 del 18/10/2021 , C.I.L.A prot. n. 15590 del 6/09/2022, CILAS prot. 1158 del 18/01/2022
8. Pubblicazioni di agenzie immobiliari e borsini immobiliari per il Comuni di Maiori per vendita e/o affitto (SA)
9. Documentazione fotografica

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

10. Cd contenente: relazione.doc- foto.jpeg-planimetrie .jpeg e pdf.

11. Ricevuta di consegna della presente relazione CTU alle parti

Infine, come da mandato ricevuto , la CTU consegnerà la presente relazione al creditore ed al debitore entro il 4/03/2023 come da incarico conferito, ante udienza per fissare le modalità di vendita del 4 aprile 2023, ed inviterà alla produzione di eventuali note entro e non oltre i quindici giorni che la precedono.

Con la presente relazione costituita da n.73 pagine e n.11 allegati, comunica che l'acconto previsto a carico del creditore precedente di 800,00 Euro non è stato a tutt'oggi richiesto.

Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.E. Dott.ssa Enza Faracchio per la fiducia accordata.

Depositato in cancelleria in data _____

IL C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo


ASTE GIUDIZIARIE®

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com