

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
IMMOBILIARE NOCERA**



Procedura esecutiva n. 274/2014 R.G.E.

Creditore: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Debitore: *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



ARCH. STEFANIA RAGONESE



e-mail: stefania.ragonese@gmail.co

pec: stefania.ragonese@architettisalemopec.it



INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 8
3. RISPOSTA AI QUESITI	
<i>Quesito - A-</i>	pag. 9
<i>Quesito - B-</i>	pag. 11
<i>Quesito - C-</i>	pag. 21
<i>Quesito - D-</i>	pag. 23
<i>Quesito - E-</i>	pag. 25
<i>Quesito - F-</i>	pag. 32
<i>Quesito - G-</i>	pag. 32
<i>Quesito - H-</i>	pag. 33
4. QUADRO RIEPILOGATIVO	pag. 37
5. CONCLUSIONI	pag. 38



ALLEGATI

ALLEGATO 1 – RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

ALLEGATO 2 – AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO

ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE - CONSERVATORIA

ALLEGATO 4 – UFFICIO ANAGRAFE

ALLEGATO 5 – RILEVO GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE TECNICO - URBANISTICA

ALLEGATO 7 – VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 8 – TRIBUNALE

ALLEGATO 9 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

PARCELLA PER ONORARI E SPESE



1. PREMESSA

La sottoscritta, arch. Stefania Ragonese, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Salerno, al n. 1515 dell'Albo, con studio in Angri (SA), alla via Murelle n. 121, con provvedimento del 11/05/2018 veniva nominata dal G.E. Dott. Luigi Bobbio "Esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n° 274/2014", promossa da BANCA INTESA S.P.A., contro *****.

In quella sede, il G.E. disponeva il deposito della Relazione di Stima almeno 30 giorni prima della data dell'udienza, fissata per il 26/10/2018, e quindi entro il **26/09/2018**.

La sottoscritta ha prestato giuramento il giorno 25/05/2018 innanzi al Funzionario Giudiziario, dott.ssa Paola Marone.

Al conferimento dell'incarico, il G.E. poneva alla sottoscritta i quesiti di seguito elencati.

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti e/o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore*, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica;
 - c) nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa, l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato, sempre a partire dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse, diversamente allegli alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale e utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza, e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra allegghi:

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

- 2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine dell'individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo e ipotecario; *riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro corrispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78 conv. in L. n. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.* **Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

-C-

Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
2. verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

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

-D-

Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale

1. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e dell'attualità;
 - Domande giudiziali e giudizi in corso;
 - Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico – artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - Sequestri penali ed amministrativi;
 - Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continuano a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2. Fornisca le informazioni di cui all'art. 173bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive e attive.

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella redazione di stima dei relativi estremi;

-indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

- accerti se siano stati costruiti prima del 1/09/1967, e ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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

- Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, e in particolare se sia condonabile dall'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- Indichi, altresì, l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate, ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

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

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

4. Nel caso di terreni, verifichi 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. 06/06/01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni, verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed int., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

-F-

Attestazione di Prestazione Energetica

1. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare, con autonome voci, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero di relazionarsi col G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

-G-

Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

3. Proceda, nel caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione

-H-

Valore del bene e costi

1. Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali o insolute.
2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:
 il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita la patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per le relative sanzioni, e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
3. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba poi procedere alla divisione giudiziale della quota.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui all'imposta di registro DPR 131/86;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalle valutazioni di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo ;

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

N.B. L'esperto alleggi alla relazione:

- a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- b) la planimetria dello stato dei luoghi, oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI



Al fine di espletare l'incarico conferito, la sottoscritta ha visionato i luoghi oggetto della Procedura Esecutiva ed ha compiuto gli accessi ritenuti utili, presso Uffici ed Enti, come di seguito dettagliato.

In data 30/05/2018, la sottoscritta ha acquisito il fascicolo telematico relativo al procedimento in oggetto.

In data 08/06/2018, ha protocollato richiesta presso il Comune di Angri, Ufficio SUE, per visionare ed eventualmente produrre in copia conforme la documentazione ritenuta utile ai fini dell'espletamento del presente mandato (ALL. 6)

Nello stesso giorno, presso l'Ufficio d'Anagrafe del medesimo Comune, ha richiesto e ottenuto Certificato di Situazione di famiglia e Residenza dell'esecutata.

Il giorno 26/06/2018, telematicamente, dall'Ufficio di Stato Civile del comune di Lettere (NA) ha ottenuto l'Estratto di Matrimonio (ALL. 4).

In data 13/08/2018, presso l'Agenzia delle Entrate – sez. Catasto, ha acquisito la documentazione ipocatastale utile, e vale a dire Visure catastali storiche, Planimetrie catastali, Mappa, Schede catastali, ed Elaborato planimetrico (ALL. 2),

Nello stesso giorno, presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Conservatoria, ha eseguito Ispezione ipotecaria e ha acquisito copia della Trascrizione del titolo di proprietà dell'esecutata. Nei giorni intercorrenti tra il 27 agosto e il 3 settembre scorso ha contattato il Tribunale di Velletri e l'Agenzia delle Entrate Riscossione della Regione Lazio.

In data 03/09/2018, la sottoscritta ha inoltrato richiesta presso la Cancelleria Penale del Tribunale di Nocera Inferiore della sentenza relativa al Procedimento Penale a carico di ***** R. G. 1159/94

In data 22/06/2018, la sottoscritta ha presenziato al primo accesso condotto del Custode Giudiziario, avvocato Carmen Romano, benché non sia stato possibile eseguire un sopralluogo.

In occasione del secondo accesso condotto dal Custode Giudiziario, la sottoscritta ha eseguito una prima ispezione dei luoghi, con relativo rilievo fotografico (ALL. 1)

Successivamente, ha provveduto nel corso di n. 2 sopralluoghi, preventivamente concordati con la parte, ad eseguire il rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi (ALL. I e ALL. 5)

Avendo acquisito tutta la documentazione ritenuta utile, esaminata la stessa ed eseguiti i necessari rilievi, la sottoscritta procedeva a redigere la presente relazione



-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

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

La sottoscritta ha eseguito la verifica della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, 2° comma, da cui si evince:

- Istanza di vendita, depositata presso il Tribunale di Nocera Inferiore, in data 11/11/2014;
- Certificazione notarile ventennale, a firma del **Dottor Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso** depositata in data 24/02/2015 (quindi entro 120 giorni dal deposito dell'Istanza di vendita);
- Conformità tra i dati catastali riportati nella Nota di Trascrizione, nell'Istanza di vendita e nella Certificazione notarile, e vale a dire: immobile individuato presso il NCEU di Anagni (SA), Fol 13, p.lla 1192, sub 11.

Data : 31/10/2014
Ora : 11:10:04

TRASCRIZIONE Rep. 5075

Ufficio Pubblico Ufficiale 800 327 80556
Conservatoria di SALERNO

Titolo

Forma : ATTO GIUDIZIARIO
Specie : ATTO ESECUTIVO O CAUSALARI
Atto : (726) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Data : 03/10/2014
P.Off. : UFF. LE GIUD. REC. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Sede : NOCERA INFERIORE (SA)

Unità negoziali : 1 Soggetti a favore : 1
Immobili : 1 Soggetti contro : 1

Presenza di patti liberi relative al quadro C
Il richiedente AVVOCATO GIUSEPPINA PARRILE
VIA SANGOMINI EIRIENI, 42 SALERNO

Immobili

Comune di ANAGNI codice cat. 05M
Nuovo Catasto Edilizio Urbano
Dati identificativi dell'immobile:
Sezione - Foglio 13
Particella 1192 Subalterno 11
Natura dell'immobile:
Abitazione di tipo civile (AZ)
Dati descrittivi dell'immobile:
Indirizzo VIA SANT'ALFONSO nos. 52

Soggetti a Favore

UNIVERSA EMPORIO S.P.A.
Sede in NOCERA (SA)
Codice fiscale 10810760152
Unità negoziale 1 quota 1/1
Diritto di PROPRIETÀ (1)

Soggetti contro

Cognome
Nome
Data e
Codice
Unità
Diritto di PROPRIETÀ (1)

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO (ACQUISITA DAL

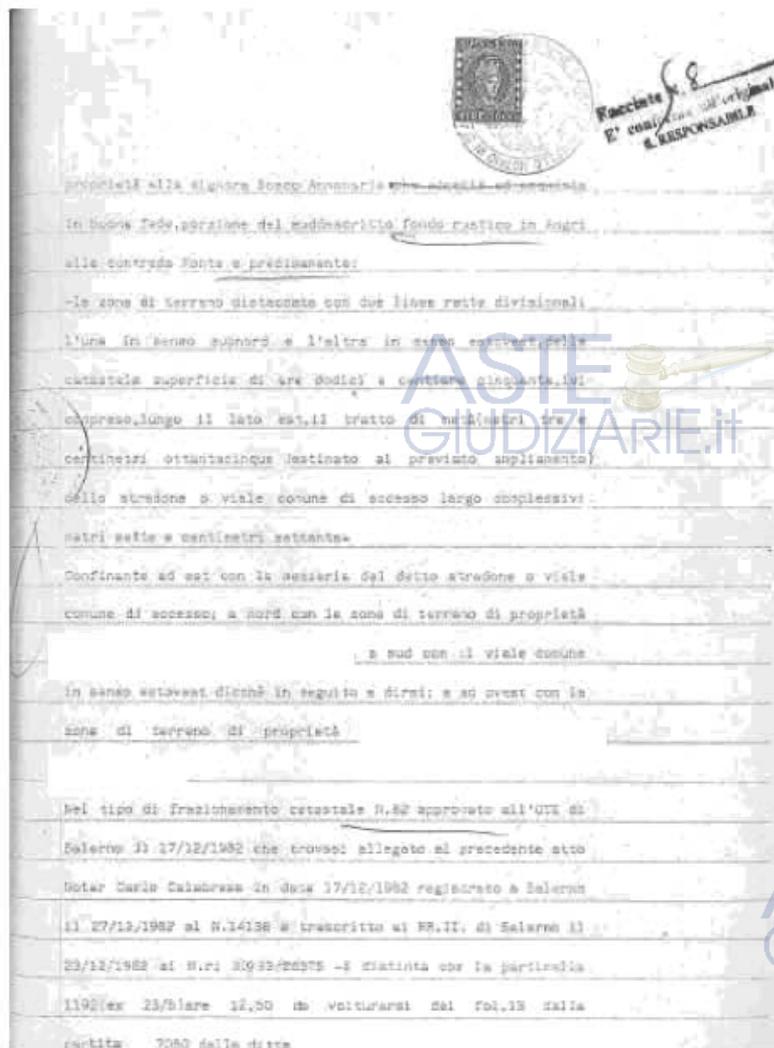
FASCICOLO TELEMATICO)

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata acquisita la Trascrizione del 1983 – reg. Particolare 15662, relativa alla Compravendita a favore della sig.ra *****, nata a [REDACTED] C.F. *****, [REDACTED] riguardante il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva. (ALL. 3)

Da esso si evince che la sig. ra ***** viene immessa nel possesso della originaria particella n. 1192 (ex 23/b) di are 12.50, con atto a rogito del Notaio Carlo Calabrese, dell' 11/07/1983, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 15/07/1983 ai nn. 18390 R.G. e 15662 R.P. contenente la compravendita [REDACTED] nato ad [REDACTED]

La signora ***** acquista:



1) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e-mail: stefania.ragonese@gmail.co

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

- d) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

L'esecutata, sig.ra *****, nata a [REDACTED] e il sig. ***** [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] contrassero matrimonio il giorno [REDACTED] ALL. 4-

Estratto di matrimonio).

- e) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica;

L'intestatario del bene, sig.ra *****, è persona fisica

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

Agli atti è presente Certificazione notarile ventennale, a firma del Dottor Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso, presente nel Fascicolo telematico e depositata in data 24/02/2015.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale e utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza, e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

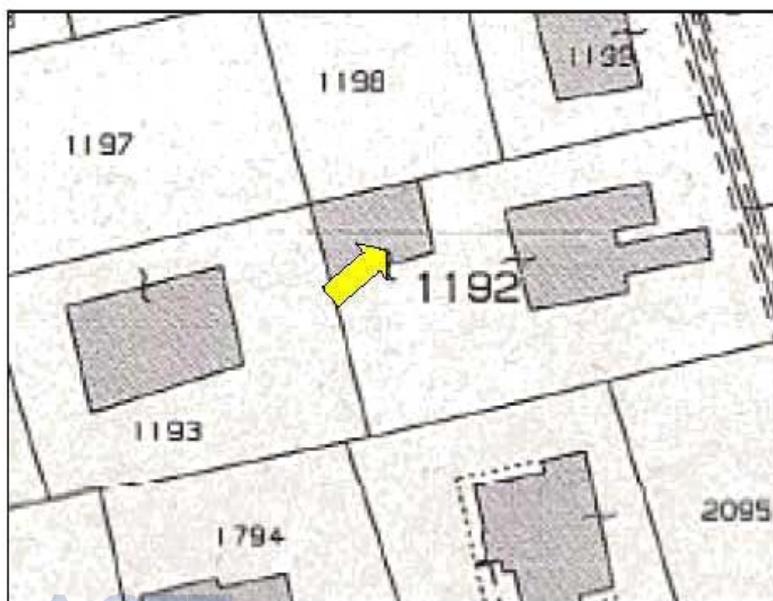
Il compendio immobiliare, oggetto della Procedura Esecutiva n. 274/2014 R.G.E., consiste in un'abitazione unifamiliare, ubicata in zona semiperiferica, nella fascia pedemontana del Comune di Angri (SA), alla via Sant'Alfonso n. 64 (ex n. 52, come si evince dalla documentazione ipocatastale prodotta e dalla dichiarazione del sig. ***** in sede di sopralluogo)

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una corte comune (p.lla 1192), intorno alla quale si articolano anche altri fabbricati.



SOVRAPPOSIZIONE CARTOGRAFICA - LA PARTICELLA 1192 INDIVIDUA LA CORTE COMUNE SU CUI INSISTE IL COMPENDIO PIGNORATO. (FONTE CARTOGRAFICA: GEOPORTALE DELLA PROVINCIA DI SALERNO)

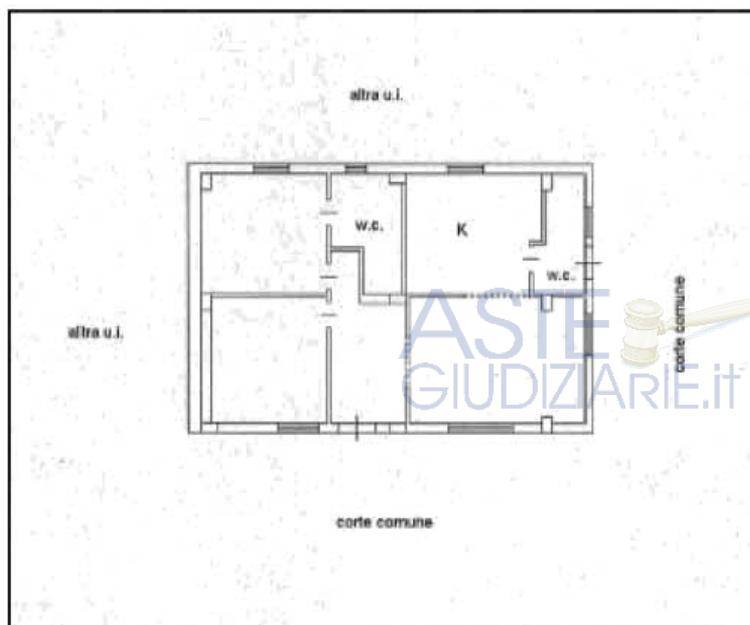
L'immobile è attualmente identificato presso il N.C.E.U di Angri (SA) al fol. 13, p.lla 1192,



PLANIMETRIA CATASTALE - LA PARTICELLA N. 1192 INDICA LA CORTE COMUNE SU CUI INSISTE IL COMPENDIO PIGNORATO - (ALL.2)

Dati della richiesta		Comune di ANGRÌ (Codice: A294)										
Catasto Fabbricati		Provincia di SALERNO										
Unità immobiliare		Foglio: 13 Particella: 1192 Sub.: 11										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio 13	Particella 1192	Sub 11	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 5 vani	Superficie Catastale Totale: 104 m ² Totale escluse aree scoperte**): 104 m ²	Rendita Euro 477,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1												
Indirizzo		VIA SANT'ALFONSO n. 52 piano: 51;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										
INTESTATO		N. ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1								(1) Proprietà per 1/1				
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/04/2009 protocollo n. SA0176520 in atti dal 09/04/2009 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4123.1/2009)										

VISURA PER IMMOBILE (ALL.2)



FOL. 13 - P.LLA 1192, SUB 11 CAT. A/2

L'immobile, nel suo complesso, si presenta come un edificio di pianta regolare a forma rettangolare, confinante a nord part.lla n. 1198, a est e a sud con la part.lla n.1192, corte comune, a ovest con la part.lla n.1193.

Nello specifico, alla particella n.1192, corte comune, e quindi al compendio pignorato, si accede sia da Via Sant'Alfonso, n. 64, sia da una stradina posta a sud del lotto stesso. Da ambedue i i lati è presente anche un accesso carrabile.



INGRESSO DA VIA SANT'ALFONSO N. 64



INGRESSO DALLA STRADINA LATERALE

Si fa presente che la definizione di “edificio seminterrato”, riscontrata nella documentazione tecnica acquisita, è dovuta alla realizzazione dell’immobile a confine sui lati nord e ovest, lati in cui sono presenti luci e non vedute.

L’edificio è posto alla stessa quota di calpestio della corte comune esterna, ha un’altezza netta interna pari circa a 2.65 m., e presenta una struttura portante in C.A. con copertura piana praticabile. Al terrazzo di copertura si accede attraverso una scala in ferro che vi conduce dalla corte comune (ALL. 1; foto nn. 5, 6, 7).





Figura 3 - Ingresso; prospetto est



Figura 5 - Scala di collegamento al terrazzo di copertura

Le tompagnature hanno spessore di circa 0.35 m. La pavimentazione è in gres porcellanato. Gli infissi sono a taglio termico, in pvc. Lo stato manutentivo generale è discreto.

Sono presenti fornitura elettrica e idrica e di gas metano.

Sono stati riscontrati diffusi fenomeni di umidità (ALL. 1; foto nn 10 -18).

Per far fronte all'umidità di risalita, sono state realizzate in alcuni ambienti delle contropareti di altezza pari a circa 1,00 m dal pavimento (ALL. 1; foto nn. 23 - 24).

I fenomeni, legati alle infiltrazioni dal solaio, sono ben evidenti in alcuni punti dell'abitazione (ALL. 1; foto nn.16 - 27).

E' stato possibile riscontrare una sostanziale corrispondenza, in termini di confini e dimensioni tra quanto rilevato dalla documentazione ipocatastale acquisita e quanto rilevato sui luoghi dalla sottoscritta, a meno di piccole variazioni nella distribuzione interna degli ambienti e di una pensilina aggettante sulla facciata est.

L'unità abitativa si articola come di seguito descritto.

Dalla porta di ingresso, posta sul prospetto est, si accede direttamente allo spazio destinato a cucina/soggiorno. A sud è presente un'ampia finestra, a nord una luce. Nello stesso ambiente, immediatamente sulla destra entrando, vi è il bagno/lavanderia, completo di doccia e provvisto di aerazione naturale, con una porta/finestra e una finestra sul prospetto principale.

Dal soggiorno, attraverso un disimpegno, si raggiungono le tre camere da letto, due esposte a sud con finestre, e una esposta a nord, illuminata e aerata attraverso una luce. Da quest'ultima camera da letto si accede a un secondo bagno, provvisto di vasca e ampia doccia, naturalmente aerato e illuminato grazie ad una luce posta sulla parete nord.

Per quanto riguarda la determinazione della **Superficie Commerciale**, si è fatto riferimento al **DPR n. 138 del 23/03/98** e al **Manuale Banca Dati Quotazioni OMI**, specificamente a quanto previsto per le abitazioni.

Definita, pertanto:

Superficie Commerciale = Superficie Lorda + Superficie Omogeneizzata (pertin. ad uso escl.)

si calcola la **Superficie Lorda**, al lordo delle murature interne ed esterne fino a uno spessore, per queste ultime, massimo di 50 cm e fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti ad uso comune o con altre unità immobiliari.

Si ritiene opportuno elencare, con riferimento alla planimetria catastale acquisita e alla planimetria redatta, la superficie principale e la superficie delle pertinenze ad uso esclusivo, al fine di rendere immediatamente comprensibili i computi relativi alla omogeneizzazione eseguiti nella determinazione della **Superficie Commerciale** (significativa ai fini della determinazione del più probabile Valore di Mercato).

La **superficie commerciale** per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie principale (superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensivi della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali)...
- Superficie omogeneizzata di pertinenze esclusive dell'unità immobiliare
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)
 - verande, portici, tettoie

Misurazione

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

architetto

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile

ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso...

c) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, oppure omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti...

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

(Manuale Banca Dati Quotazioni OMI)

Il compendio pignorato è una abitazione unifamiliare che si sviluppa all'interno di una corte comune. Presenta una copertura piana praticabile, grazie a una scala metallica che collega la corte comune al terrazzo di copertura

	UNITA' 1 FOL. 13 P.LLA 1192 SUB 11	SUPERFICIE UTILE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUP. COMMERCIALE MQ
1	LOCALI AVENTI FUNZIONE PRINCIPALE	104,00	1,00	104,00
2	TERRAZZO DI COPERTURA TOT. 104 MQ (FINO A 25 MQ)	25,00	0,15	3,75
3	TERRAZZO DI COPERTURA TOT. 104 MQ (DA 25 A 104 MQ)	79,00	0,05	3,95
				111,70 TOTALE MQ

TABELLA 1

Calcolo superficie utile.

Per la determinazione della Superficie Utile (significativa ai fini della determinazione del più probabile valore di locazione), si è fatto riferimento alla Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie

Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Anche nel caso della superficie utile lorda, si eseguirà la ponderazione delle superfici accessorie (Manuale Banca Dati Quotazioni OMI).

	UNITA' 1 FOL. 13 P.LLA 1192 SUB 11	SUPERFICIE UTILE NETTA MQ	Coefficiente di omogeneizzazione	SUPERFICIE UTILE MQ
1	SOGGIORNO CUCINA	33,15	1,00	33,15
2	BAGNO LAVANDERIA	4,70	1,00	4,70
3	DISIMPEGNO	4,62	1,00	4,62
4	CAMERA 1	8,60	1,00	8,60
5	CAMERA 2	14,30	1,00	14,30
6	CAMERA 3	13,22	1,00	13,22
7	BAGNO	6,45	1,00	6,45
8	TERRAZZO DI COPERTURA TOT. 104 MQ (FINO A 25 MQ)	25,00	0,15	3,75
9	TERRAZZO DI COPERTURA TOT. 104 MQ (DA 25 A 104 MQ)	79,00	0,05	3,95
				92,74
				TOTALE MQ

TABELLA 2

Identificazione pregressa dei beni

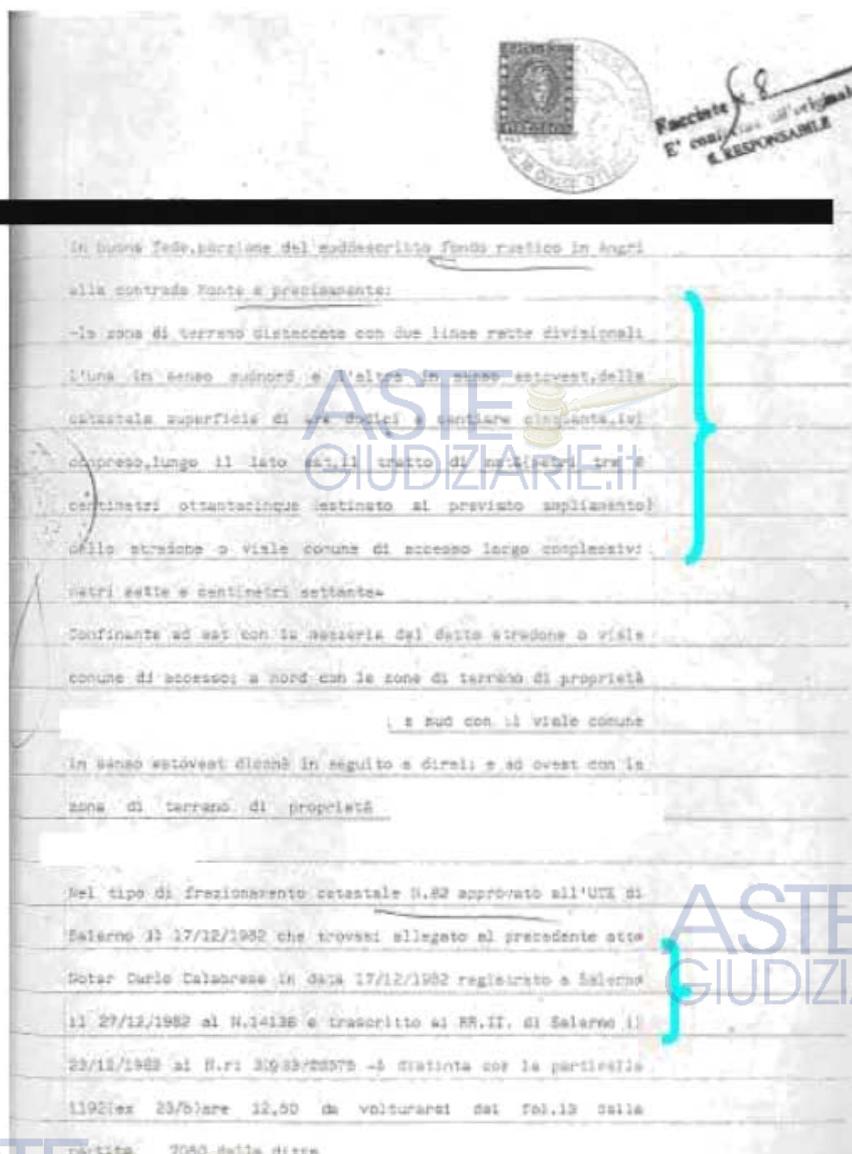
- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra alleghi:

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

I dati del compendio immobiliare pignorato, vale a dire **Comune di Anghi (SA), Fol. 13, Particella 1192, sub 11**, si identificano con quelli catastali indicati, all'atto del pignoramento, nella relativa Nota di Trascrizione.

Dalla consultazione del titolo di provenienza (Compravendita dall'Avv. [REDACTED] nato ad [REDACTED] a favore della sig.ra *****, nata [REDACTED] C.F. ***** [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Carlo Calabrese, dell' 11/07/1983, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 15/07/1983 ai nn. 18390 R.G. e 15662 R.P. - ALL. 7), delle visure storiche, dell'estratto di mappa, nonché delle planimetrie catastali attuali e pregresse (ALL. 2), è emerso che i dati catastali del compendio hanno subito le variazioni di seguito elencate:



(ALL. 3 - Compravendita per Notaio Carlo Calabrese cfr. ALL. 2 - Visura storica per immobile di seguito riportata)

- La sig.ra ***** , eseguita, viene immessa nel possesso della particella 1192 subalterna 11, con atto a rogito del notaio Calabrese dott. Carlo, in data 11/07/1983 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 15/07/1983 ai nn. 18390 R.G. e 15662 R.P.;
- L'originaria particella 1192 (ex 23) genererà l'oggetto della presente Procedura Esecutiva, e vale a dire, la particelle 1192 sub 11, attraverso la VARIAZIONE di seguito indicata:

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/08/2018 - Ora: 11.56.34 Segue
Visura n.: SA0188805 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/08/2018

Dati della richiesta		Comune di ANGRÌ (Codice: A294)	
Catasto Fabbricati		Provincia di SALERNO	
		Foglio: 13 Particella: 1192 Sub.: 11	

INTESTATO

1	BOSCO Anna Maria nata a LETTERE il 01/05/1955	BSCNMR55B41E557L*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	-------------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	13	1192	11			A/2	3	5 vani	Totale: 104 m ² Totale escluse aree scoperte*: 104 m ²	Euro 477,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA SANT'ALFONSO n. 52 piano: S1;
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	13	1192	11			A/2	3	5 vani		Euro 477,72	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2010 protocollo n. SA0076003 in atti dal 12/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7434.1/2010)

Indirizzo VIA SANT'ALFONSO n. 52 piano: S1;
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/08/2018 - Ora: 11.56.34 Fine
Visura n.: SA0188805 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/08/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	13	1192	11			A/2	3	5 vani		Euro 477,72	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/04/2009 protocollo n. SA0176520 in atti dal 09/04/2009 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4123.1/2009)

Indirizzo VIA SANT'ALFONSO n. 52 piano: S1;
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 09/04/2009

N.	DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI
	1		
1	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/04/2009 protocollo n. SA0176520 in atti dal 09/04/2009 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4123.1/2009)		(1) Proprietà per 1/1

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/04/2009 protocollo n. SA0176520
REGISTRAZIONE (inserimento in mappa/ accatastamento)

- 2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine dell'individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo e ipotecario; *riverisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro corrispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78 conv. in L. il 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

Non sono state rilevate difformità tra la documentazione catastale depositata all'atto del precetto, e quanto acquisito presso gli uffici competenti e rilevato dalla sottoscritta al sopralluogo metrico e fotografico eseguito, se non per piccole differenze nella distribuzione dei tramezzi. (ALL 2 - ALL 5)

-C-

Stato di possesso

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

Come precedentemente esposto, l'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuato al NCEU di Angrid al:

- Fol 13 Particella 1192 sub 11.

Il fabbricato è in possesso esclusivo della sig. ***** , eseguita.

La particella è gestita dal Custode Giudiziario, Avv. C. Romano.

La sig.ra ***** è residente alla via [REDACTED] e nella sua Situazione di Famiglia è presente il coniuge, sig. ***** [REDACTED]

Ufficio Servizi Demografici
SITUAZIONE FAMIGLIA
L'Ufficiale d'Anagrafe

Visti gli atti dell'Anagrafe della Popolazione residente
CERTIFICA
la presenza in anagrafe dei dati della seguente famiglia:

[REDACTED]
per IMMIGRAZIONE DAL COMUNE DI LETTERE

Residente in
Componenti famiglia:
[REDACTED]

ANGRI, 08/06/2018

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE



(ALL. 4 -SITUAZIONE DI FAMIGLIA)

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

Dalla documentazione presente agli atti, e da quanto riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno si è potuto appurare che non esistono contratti di locazione relativi al compendio pignorato.

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

Il valore locativo dei beni è stato calcolato moltiplicando la Superficie Utile Lorda omogeneizzata delle unità immobiliari costituenti il compendio, per il più probabile valore di locazione.

Quest'ultimo è frutto della media aritmetica tra i valori acquisiti da varie fonti (dati OMI, Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari sul territorio),

Si rimanda alla successiva tabella esplicativa delle operazioni eseguite.

UNITA' IMMOBILIARE FOL 13 - P.LLA 1192 SUB 11			
	FONTE	VALORE DI LOCAZIONE UNITARIO	VALORE DI LOCAZIONE €/MESE
1	PROFESSIONE CASA- ANGRI		450,00
2	CASA EXPERT - ANGRI		400,00
3	TECNOCASA - ANGRI		400,00
4	OMI (*)	2,00/4,00 € MQ*MESE	92,74 € 370,96
5	AGENZIA DELLE ENTRATE (*)	2,2 /3,1 € MQ*MESE	92,74 € 287,49
			€ 381,69
			PIU' PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE

(*) VILLE E VILLINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it
TABELLA 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-D-

**Esistenza di formalità, vincoli e oneri
anche di natura condominiale**

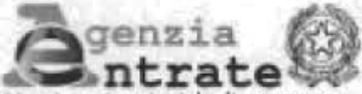
1. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e dell'attualità;
 - Domande giudiziali e giudizi in corso;
 - Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico - artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - Sequestri penali ed amministrativi;
 - Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continuano a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Dall'Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Conservatoria risulta **TRASCRIZIONE del 18/03/2016, indicante ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO R.P. 8507, R.G. 10759 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI (ALL. 3)**

Dati della richiesta	
Immobile:	Comune di ANGRÌ (SA) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 13 - Particella 1192 - Subalterno 11
Situazione aggiornamento	
Periodo informatizzato dal	13/11/1990 al 10/08/2018
Elenco immobili	
Comune di ANGRÌ (SA) Catasto Fabbricati	
1. Sezione urbana -	Foglio 13 Particella 1192 Subalterno 11
Elenco sintetico delle formalità	
1. ISCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 3722 Registro Generale 23614 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 15507 del 11/05/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico	
2. TRASCRIZIONE del 03/11/2014 - Registro Particolare 30033 Registro Generale 35975 Pubblico ufficiale OFF.LE GIUD.RIO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 5075 del 03/10/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico	
3. TRASCRIZIONE del 18/03/2016 - Registro Particolare 8507 Registro Generale 10759 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio: 6397/14 del 25/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico	

(ALL. 3 – ISPEZIONE IPOTECARIA)

		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di SALERNO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 13/08/2018 Ora 11:48:37	
		Pag. 1 - segue	
Ispezione ordinaria a pagamento		Protocollo di richiesta n. SA 297776 del 2018 Ispezione n. SA 297799/2 del 2018 Inizio ispezione 13/08/2018 11:48:33 Tassa versata € 4,00	
Richiedente ANGRI			
Nota di trascrizione Registro generale n. 10759 Registro particolare n. 8507		Presentazione n. 27 del 18/03/2016	
Sezione A - Generalità			
Dati relativi al titolo			
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 25/02/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Sede VELLETRI (RM)	Numero di repertorio 6397/14 Codice fiscale 87006010588		
Dati relativi alla convenzione			
Specie ATTO ESECUTIVO O CAJTELARE Descrizione 700 DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Voltura catastale automatica NO			
Altri dati			
Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C			
Dati riepilogativi			
Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1	
Sezione B - Immobili			
Unità negoziale n. 1			
Immobilie n. 1 Comune A294 - ANGRI (SA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 13 Particella 1192 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -	Subalterno 11		
Sezione C - Soggetti			
A favore			
Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale ERARIO DELLO STATO Sede ROMA (RM)			

(ALL. 3 - NOTA DI TRASCRIZIONE)



e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalermovec.it

La Nota di Trascrizione, indicante ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO; SOGGETTO: ERARIO DELLO STATO, è successiva alla Certificazione Notarile allegata al fascicolo telematico.

Al fine di acquisire l'Atto relativo al Sequestro preventivo suddetto, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ha contattato il Tribunale di Velletri, nonché vari uffici dell'Agenzia delle Entrate, senza ottenere alcun esito. (ALL. 3 – contatti via e-mail)

2. Fornisca le informazioni di cui all'art. 173bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni pignorati. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive e attive.

Poiché il compendio non fa parte di condominio, non esistono vincoli di natura condominiale.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella redazione di stima dei relativi estremi;
- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
 - accerti se siano stati costruiti prima del 1/09/1967, e ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

La sig.ra *****, (esecutata) venne immessa nel possesso della originaria "...particella n. 1192 (ex 23/b) are 12.50..." con Compravendita dall'Avv. [REDACTED] per atto a rogito del Notaio Carlo Calabrese, dell' 11/07/1983, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 15/07/1983 ai nn. 18390 R.G. e 15662 R.P. – (ALL. 3 Titolo di proprietà).

Il 12 marzo del 1993, la sig.ra *****riceve "Sopralluogo per accertamento delle attività edilizie" da parte della Polizia Municipale di Angri, in cui le viene contestata l'esecuzione di opere "ex novo", sottoposte pertanto a sequestro cautelativo, ai sensi dell'art. 55 C.P.P.

architetto

Viene avviato, dalla Pretura Circondariale di Nocera Inferiore (SA), il Procedimento Penale contro ***** R.G. 1159/94 (ALL. 6).

Con Prot. n. 4314 del 01/03/1995, la sig.ra ***** presenta "Richiesta di sanatoria per abuso edilizio, legge 724/94, (Prat. N. 634/95), allegando grafici a firma dell'ing. Mario Amico.

Con Prot. n. 003533/A del 07/03/1997 la sig.ra ***** inoltra "Descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria redatta ai sensi della legge 724/94". Nel documento si legge, tra l'altro:

Il terzo corpo di fabbrica è costituito da un fabbricato a piano seminterrato che sarà adibito ad abitazione per la figlia

La S.U.A. = mq.83,25 per un volume fuori terra di mc. 136.86 e entro terra mc. 136.86 per un totale volumetrico di mc. 273.72

Allo stato risulta ultimato al grezzo.

Angrì 13

ALL. 6 - DESCRIZIONE DELLE OPERE DA SANARE (il riferimento è al compendio pignorato)

Con Prot. n. 10713 del 04/05/2005, il Caposettore dell'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Angrì inoltra alla sig.ra *****una RICHIESTA INTEGRAZIONI, ulteriormente sollecitata con Avviso Prot. n. 32258 del 27/11/2007.

Nella richiesta di integrazioni si legge quanto di seguito riportato:

04 MAR 2005	COMUNE DI ANGRÌ (Provincia di Salerno) UFFICIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO
Prot. N. 10713	
<u>RACCOMANDATA A.R.</u>	
	MELEGNANO (MI)
OGGETTO: Legge 23.12.1994 n.724 art.39 e succ. modif. ed integrazioni. Rif. Pratica di condono edilizio prot. n. 4314/A del 01-03-1995 Prat. 634	
RICHIESTA INTEGRAZIONI	
Per la definizione della pratica in oggetto, relativa all'immobile sito alla Via ALVEO S. ALFONSO n. _____ si invita la S.V. a corredare la stessa della documentazione di cui ai punti 10-11-12-14-15;	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e-mail: stefania.ragonese@gmail.com

pec: stefania.ragonese@architettisalernopec.it

- Accatastamento con relative schede;
- Dissequestro da parte dell'A.G.;
- L'abuso condonato non risulta ultimato;
- 13) Certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, da cui risulti che la sede dell'impresa è situata nei locali per i quali si chiede la concessione in sanatoria, nelle ipotesi previste dal 5° comma dell'art.34 legge 47/85;
- Atto unilaterale d'obbligo (convenzionamento);
- Certificato di residenza o autocertificazione.

Detta richiesta viene prodotta ai sensi e per gli effetti dell'art.49 comma 7 ex legge 449 del 27.12.1997 significando che la mancata presentazione dei documenti richiesti entro il termine di mesi tre dalla ricezione della presente comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.

Angrì,

ASTE GIUDIZIARIE.it



Il Capo Settore V
(Ing. Vincenzo Ferraioli)

ALL.6 - RICHIESTA INTEGRAZIONI

Con **Sentenza del 06/06/2001** il Dott. B. Ietto assolve la Sig.ra *****

P. Q. M.

Il Pretore,

visto l'art.530 c.p.p., [redacted] alle imputazioni sub B) e sub C) perche' il fatto non sussiste.

Visto l'art. 531 c.p.p. [redacted] dichiara di non doversi procedere nei confronti [redacted] ne al reato ex art.20 lett.B) della legge n.47/'85, cosi' qualificato giuridicamente il fatto

della rubrica perche' gli stessi sono estinti per intervenuta oblazione ai sensi della legge n.724/'94.

Ordina, infine, l'immediato dissequestro delle opere in oggetto, nonche' la loro restituzione all'avente diritto BOSCO ANNAMARIA, delegando per l'esecuzione la Polizia Municipale di Angrì.

Nocera Inferiore, 6.6.2001



IL PRETORE
Dr. Enrico Ietto

ASTE GIUDIZIARIE.it

ALL.8 - SENTENZA R.G.1159/94

ASTE GIUDIZIARIE.it



Con Prot. n. SA0176520 del 09/04/2009, viene eseguita, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, Registrazione di UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (N. 4123.1/2009)

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/08/2018 - Ora: 11.56.34 Fine
Visura n.: SA0188805 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/08/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1	Urbana	13	1192	11			A/2	3	5 vani		Euro 477,72	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/04/2009 protocollo n. SA0176520 in atti dal 09/04/2009 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4123.1/2009)
Indirizzo		VIA SANI ALFONSO n. 52 piano 5°										
Annotazioni		classamento e rendita precossi (D.M. 701/94)										

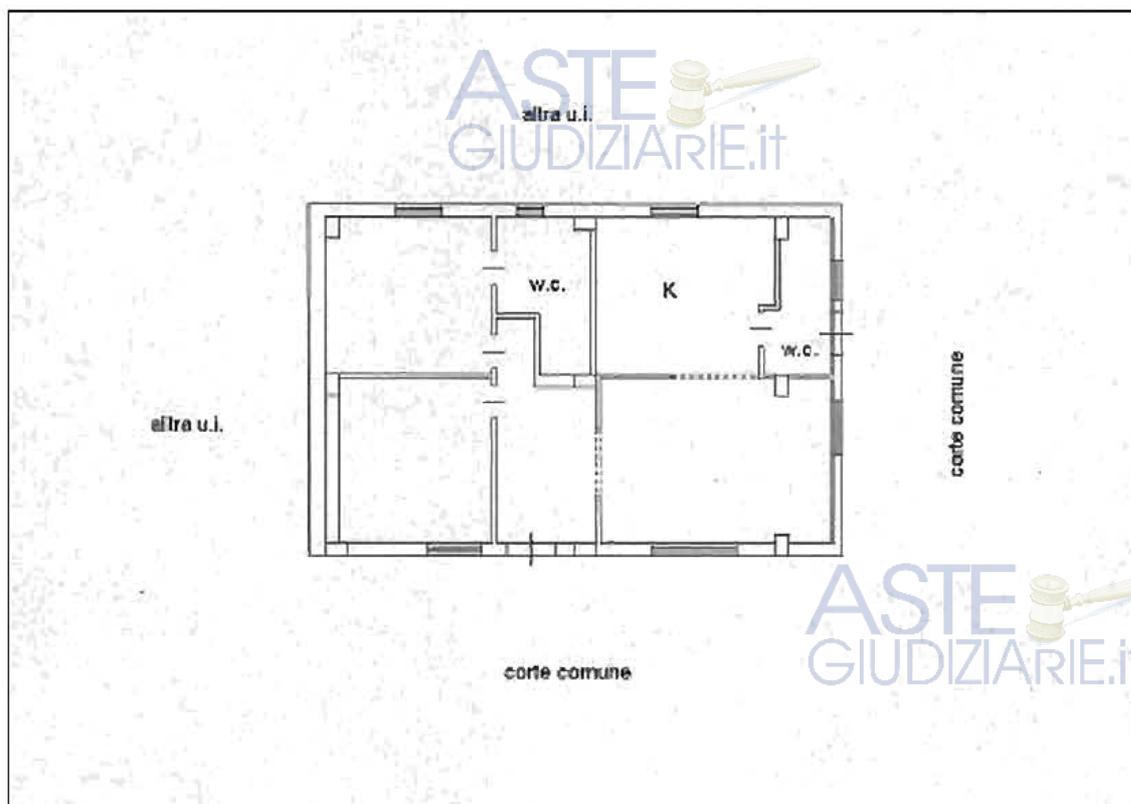
Situazione dell'immobile dal 10/04/2009

N.	Indirizzo	Superficie Catastale	Rendita	Consistenza	Classe	Categoria	Micro Zona	Zona Cons.	Sezione	Foglio	Particella	Sub
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 52943 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **RAGONESE**

ALL. 2 - VISURA STORICA PER IMMOBILE – FOL. 13, P.LLA 1192 SUB 11



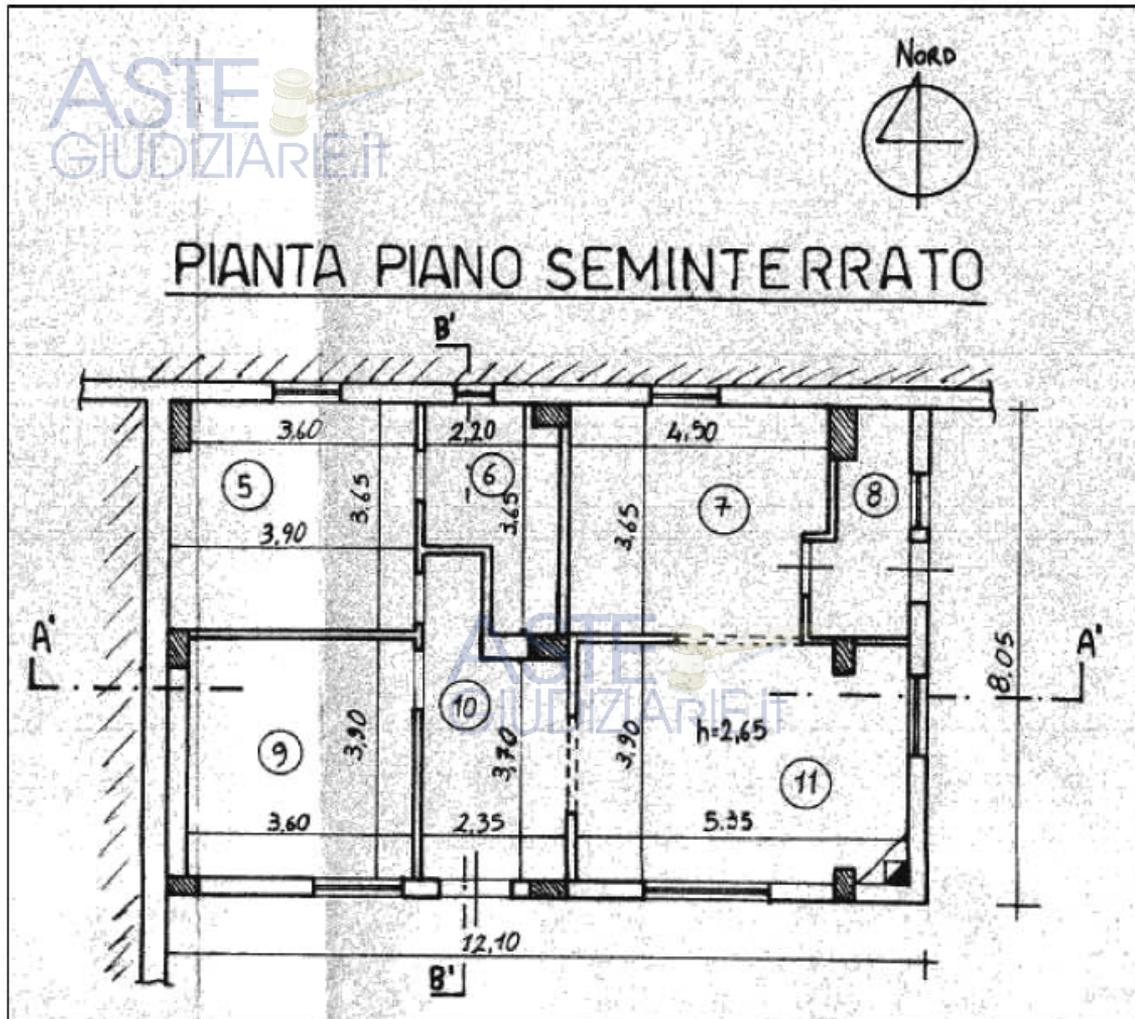
ALL.2 - PLANIMETRIA DI U.I.U. IN ANGRI – FOL. 13, P.LLA 1192 SUB11

ASTE GIUDIZIARIE.it

e-mail: stefania.ragonese@gmail.co

pec: stefania.ragonese@architettisalemopec.it

Confrontando la planimetria catastale precedentemente raffigurata (ALL. 2), la planimetria prodotta a corredo dell'istanza di condono ai sensi L. 724/94 (ALL. 6) e la planimetria redatta dalla sottoscritta attestante lo stato dei luoghi, emerge una sostanziale corrispondenza tra i tre grafici, a meno di piccole difformità relative alla distribuzione interna.



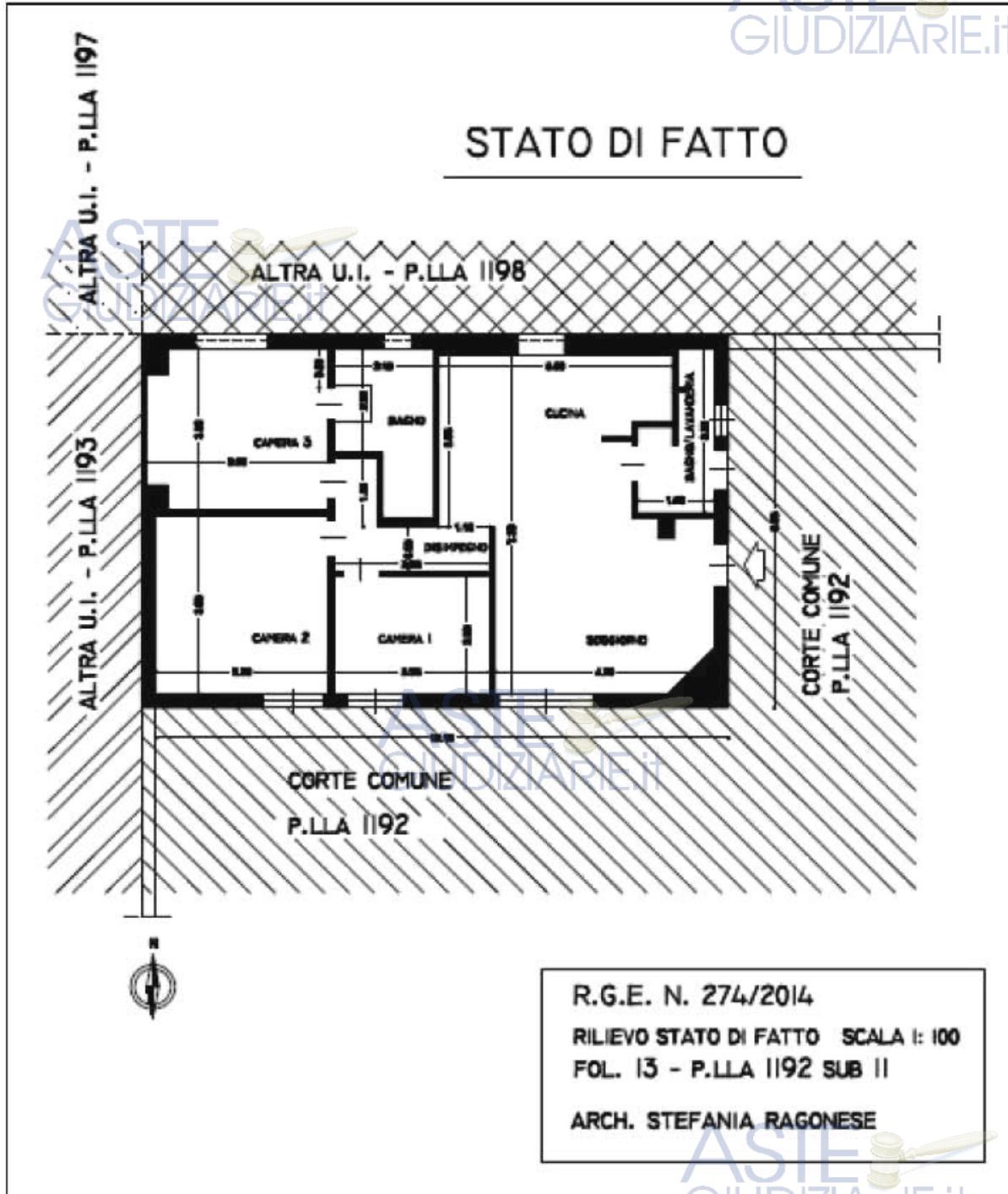
ALL. 6 - PLANIMETRIA Istanza Condono ai sensi L. 724/94

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

e-mail: stefania.ragonesse@gmail.com

pec: stefania.ragonesse@architettisalemope.it



ALL. 5 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO - RILIEVO



Per completezza, presso Comune di Angri, è stato richiesto e ottenuto Certificato di Destinazione Urbanistica per l'immobile individuato al **fol. 13, p.lla 1192 sub 11**.

Si rileva, pertanto che l'immobile ricade in "Zona Territoriale Omogenea E7 - Agricola Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole" del vigente P.R.G., e in zona "E3 - Zona agricola di salvaguardia periurbana" nel P.U.C., adottato, ma non approvato.

Si rimanda, per eventuale approfondimento, alle NTC prodotte nell'Allegato 6.

COMUNE DI ANGRÌ
PROVINCIA DI SALERNO

UNITÀ OPERATIVA COMPLESSA
PROMOZIONE, SVILUPPO E GESTIONE TERRITORIALE
Gestione Urbanistica

IL RESPONSABILE dell'U.O.C.
PROMOZIONE, SVILUPPO E GESTIONE TERRITORIALE

letta l'istanza - con prot. gen. n. 21800 del 11.05.2018 - presentata dall' ARCH. STEFANIA RAGONESE C.T.U. Presso il Tribunale di Nocera Inf. - per ottenere un certificato di destinazione urbanistica delle particelle catastali sotto indicate;

visti:

- la Carta dell'uso agricolo del suolo approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno prot. 1453 del 28.11.97;
- il P.R.G. adeguato al P.U.T. con L.R. 35/87 e L.R. 9/90 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 36/2005 del 14/10/2005;
- le delibere di Consiglio comunale n. 67/87 e 121/87;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 13.10.2016 di adozione del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale);
- la delibera di Giunta Comunale n. 94 del 18-05-2017 con gli allegati e gli elaborati del P.U.C. modificati a seguito delle osservazioni;
- il Decreto sindacale 14/2017 di nomina del Responsabile della U.O.C. sindacato;
- l'art. 20 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000; Visto la delibera di Giunta Comunale n. 67 del 28-03-2017 di determinazione sulle osservazioni;

-CERTIFICA-

che la Destinazione Urbanistica nel PRG e nel PUC adottato delle particelle catastali sono indicate e:

Foglio e particella	Destinazione Urbanistica della Zona in cui ricade la particella:
1) nel Vigente PRG (Piano Regolatore Comunale): Foglio n. 13 Particelle n. 1192.	Ricadono in zona territoriale omogenea "E7" Agricola - Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole. Nota bene: Dal 14.10.85, a seguito del decreto di approvazione dell'adeguamento del P.R.G. al P.U.T. di cui alla legge regionale n. 35/87 e n. 9/90 da parte del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. n. 59 del 14/10/05, non sono ammissibili le richieste di permesso di costruire per nuove costruzioni ad uso residenziale in attuazione del provvedimento regionale n. 236 del 16.04.2004.
2) nel PUC (Piano Urbanistico Comunale): Foglio 13 Particelle n. 1192.	Ricadono in zona "E3" Area agricola di salvaguardia periurbana. Norme di salvaguardia Si avvisa che, ai sensi dell'Art. 3 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio - 5/2011 Regione Campania, dalla data di adozione del P.U.C. entrano in vigore le Norme di salvaguardia di cui all'art. 10 della Legge Regionale n. 16/2004.

Si rilascia il presente certificato con le relative prescrizioni urbanistiche che per quanto riguarda il PRG vigente e la zona del P.U.C. sono riportate negli allegati, mentre la visione delle Norme Tecniche di attuazione completa del P.U.C. si rimanda alla consultazione sul sito web del Comune (www.angri.gov.it) - *tema verde del "PUC Piano Urbanistico comunale" - proposta PUC al Consiglio per l'adozione - Norme Tecniche di Attuazione punto L.17*.

Angri, lì 17.06.2018.

Il Responsabile U. O. C.
Promozione, Sviluppo e Gestione Territoriale
Ing. *Ubaldo Ferrarini*

ALL. 6- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non sono state reperite procedure di acquisizione al patrimonio comunale.

Relativamente alla sanabilità del compendio pignorato, essendo stato l'abuso commesso tra il 1985 e il 1993, e la data dell'insorgenza del credito successiva alla Legge n. 47/85, in base alla documentazione acquisita, si ritiene il condono perfezionabile ai sensi della L. n. 724/94, quindi

ex art. 40 L. n. 47/85, corredando la pratica di quanto elencato nella Richiesta di integrazioni inoltrata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Anagni alla sig.ra *****, eseguita.

Le difformità, rispetto a quanto previsto nell'istanza di condono, possono essere sanate ex art. 37 D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Sarà necessario, inoltre, produrre un Certificato di Idoneità Statica.

La sottoscritta ritiene, pertanto, opportuno quantizzare in € 7.000 (euro settemila/00) i costi per le pratiche suddette, comprensive di spese di istruttoria e diritti, finalizzate alla sistemazione urbanistica del compendio pignorato

4. Nel caso di terreni, verifichi 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. 06/06/01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni, verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed int., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato.

-F-

Attestazione di Prestazione Energetica

1. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare, con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero di relazionarsi col G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

Il compendio pignorato è un edificio per civile abitazione. E' stata eseguita l'Attestazione di Prestazione Energetica, indicando, come previsto, anche eventuali interventi finalizzati al miglioramento della classe energetica di appartenenza. Si rimanda al documento allegato alla presente Relazione

-G-

Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

3. Proceda, nel caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Il bene pignorato oggetto della presente Procedura Esecutiva, costituisce un'unica quota e un UNICO LOTTO.



-H-

Valore del bene e costi

1. Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

2. Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali o insolute.

Per determinare il valore venale del compendio immobiliare all'attualità, si procede con l'applicazione del criterio del più probabile Valore di Mercato, per la definizione del quale verrà adottato un procedimento di stima sintetico, facendo riferimento alle quotazioni Omi, Agenzia delle Entrate e alle quotazioni delle Agenzie immobiliari, per beni della stessa tipologia.

Innanzitutto si procede al computo della **Superficie Commerciale**, per la cui determinazione si è fatto riferimento al DPR n. 138 del 23/03/98 e al Manuale Banca Dati Quotazioni OMI, specificamente a quanto previsto per le ABITAZIONI CIVILI. Si definisce, pertanto:

Superficie Commerciale = Superficie Lorda + Superficie Omogeneizzata (pertin. ad uso escl.)

	UNITA' 1 FOL. 13 P.LLA 1192 SUB 11	SUPERFICIE UTILE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI OMIOGENEIZZAZIONE	SUP. COMMERCIALE MQ
1	LOCALI AVENTI FUNZIONE PRINCIPALE	104,00	1,00	104,00
2	TERRAZZO DI COPERTURA TOT. 104 MQ (FINO A 25 MQ)	25,00	0,15	3,75
3	TERRAZZO DI COPERTURA TOT. 104 MQ (DA 25 A 104 MQ)	79,00	0,05	3,95
				111,70
				TOTALE MQ

TABELLA 1

Per beni analoghi a quello oggetto della presente Procedure Esecutiva, in **stato conservativo "normale"** si stima quanto riportato nella tabella successiva:



UNITA' IMMOBILIARE - FOL.13 - P.LLA: 1192 SUB 11					
	FONTE	VALORE DI MERCATO UNITARIO €/MQ	SUP. COMMERCIALE IMMOBILE - MQ	VALORE DI MERCATO	
1	PROFESSIONE CASA - ANGR I(*)	1500,00	111,70	€ 167.550,00	
2	CASA EXPERT - ANGRI(*)	1600,00	111,70	€ 178.720,00	
3	TECNOCASA - ANGRI(*)	1600,00	111,70	€ 178.720,00	
4	OMI	1400,00	111,70	€ 156.380,00	
5	AGENZIA DELLE ENTRATE	1000,00	111,70	€ 111.700,00	
(*) AGENZIE IMMOBILIARI				€ 158.614,00	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

TABELLA 4

L'immobile si trova in una zona urbana periferica, a carattere prevalentemente residenziale. E' stato realizzato, presumibilmente, nel 1993 e versa in uno stato manutentivo discreto.

Sebbene, infatti, si tratti di un'abitazione unifamiliare su corte comune, quindi tipologia relativamente appetibile, l'immobile presenta evidenti problemi legati a fenomeni di umidità di risalita (ALL. 1; foto nn. 9, 10, 16, 18, 27) probabilmente ascrivibili ad una esecuzione delle opere edili non a "perfetta regola d'arte". Sono state rilevate altresì tracce di infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura.

Le caratteristiche suddette comportano, a parere di chi scrive, un **deprezzamento** del bene pari a circa il 10% del valore di mercato dell'intero immobile, quale stimato nella tabella precedente ipotizzando uno stato conservativo "normale".

Pertanto il più probabile valore di mercato di un bene simile al compendio immobiliare pignorato nelle presente Procedura Esecutiva è pari a:

$$V_m \text{ COMPENDIO PIGNORATO} = \text{€ } 158.614,00 * 0.90 (= \text{deprezzamento del } 10\%) = \text{€ } 142.700,00$$

E', inoltre, necessario legittimare urbanisticamente l'immobile, con costi da sostenere, comprensivi di spese tecniche, pari a circa € 7.000, 00, pertanto

INTERVENTI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	COSTI TOTALI DA SOSTENERE
Assenza di legittimità urbanistica per mancato perfezionamento condono L. 724/94. Difformità edilizie nella distribuzione interna da sanare ex art. 37 D.P.R. 380/2001. Assenza del certificato di idoneità statica.	€ 7.000,00

Concludendo, più probabile valore di mercato da attribuire al **LOTTO UNICO** nella Procedura Esecutiva R.G.E. n.° 274/2014 è pari a:

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA	€ 142.700,00
COSTI TOTALI DA SOSTENERE	€ 7.000,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	€ 135.700,00 <i>(euro centotrentacinquemilasettecento/00)</i>

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

- a) il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita la patrimonio comunale);
- b) l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per le relative sanzioni, e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;
- c) il valore d'uso dell'edificio;
- d) Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

4. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba poi procedere alla divisione giudiziale della quota.

5. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro1, relative a:

- o diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui all'imposta di registro DPR 131/86;
- o eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalle valutazioni di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- o stato di conservazione dell'immobile;
- o oneri di qualsiasi tipo;
- o indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

N.B. L'esperto allegli alla relazione:

a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

b) la planimetria dello stato dei luoghi, oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,

nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Si rimanda alla documentazione prodotta in allegato.



4. QUADRO RIEPILOGATIVO



LOTTO UNICO - R.G.E. n° 274/2014	
Quota pignorata	100%
Tipologia	ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU CORTE COMUNE
Ubicazione	Angri (SA) - via Sant'Alfonso, n. 64
Descrizione	Abitazione unifamiliare su corte comune, sviluppata su un unico piano e provvista di terrazzo di copertura praticabile. Tipologia laterocementizia in C.A. Esposizione libera a Est e a Sud. Gli ambienti posti a Nord sono illuminati e aerati attraverso luci, il lato Ovest è completamente cieco. Sono presenti le principali forniture. La condizione manutentiva è discreta. Riscontrati diffusi fenomeni di umidità di risalita e alcune infiltrazioni dal solaio. Il tutto per una consistenza immobiliare <i>Superficie Commerciale: Sc = 111,70 MQ</i>
Dati catastali	N.C.E.U. - Comune di Angri (SA) - in ditta _____ , il - Foglio 13 P.lla 1192 sub 11 Cat. A/2
Confini	NORD: P.lla n. 1198; EST: P.lla n. 1192 "corte comune"; SUD: P.lla n. 1192 "corte comune"; OVEST: P.lla n. 1193
Titolo di proprietà	Atto di Vendita del 11/07/1983 del Notaio Carlo Calabrese in Pagani (SA), Tascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno il 15/07/1983 ai nn. 18390 R.G e 15662 R.P.
Identificazione del bene pignorato/pertinenze	SI I dati del bene pignorato corrispondono con quelli catastali, con i dati indicati nell'atto di pignoramento e alla relativa nota di trascrizione. NO I dati catastali del bene pignorato non sono riscontrabili nel titolo di provenienza, in quanto frutto di un successivo "inserimento in mappa".
Conformità della costruzione	1) Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634/95 LEGGE 724/94 - PROT. 4314/A del 01/03/1995
Diffformità urbanistiche e/o catastali rispetto allo stato dei luoghi	SI Assenza di legittimità urbanistica per mancato perfezionamento condono L 724/94. Diffformità edilizie nella distribuzione interna da sanare ex art. 37 D.P.R. 380/2001. Assenza del certificato di idoneità statica.
Stato di occupazione	L'immobile è in possesso dell'esecutata. Tutto il compendio è in gestione del Custode Giudiziario Avv. C. Romano
Esistenza formalità, vincoli e oneri	SI - TRASCRIZIONE del 18/03/2016 - R.P. 8507; R.G. 10759 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Rep 6397/14 del 25/02/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO - ERARIO DELLO STATO
Redazione APE	SI
Spese Condominiali	NO Gli immobili non fanno parte di Condominio
Interventi gravanti sull'immobile	SI Legittimazione urbanistica del compendio immobiliare € 7000,00
Valore di vendita del bene	V LOTTO UNICO = € 135.700,00 (euro centotrentacinquemilasettecento/00)



5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione che si compone di n° 38 pagine dattiloscritte e n° 9 Allegati, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Angri, 24/09/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'ESPERTO

arch. Stefania Ragonese

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

e-mail: stefania.ragonese@gmail.co

pec: stefania.ragonese@architettisalemopec.it

