

TRIBUNALE DI SALERNO

OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 46/2017 R.G.E.

(RIUNITA CON LA CAUSA N. 49/2017 R.G.E.) -

TRIBUNALE DI SALERNO, VERTENTE TRA XXXXXX -

XXXXXX CONTRO XXXXXX XXXXX XXXXXXX,

XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXX E XXXXXX

XXXXX

Giudice dell'esecuzione: **dott. ALESSANDRO BRANCACCIO**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **arch. CARLA ISABELLA, con studio tecnico**

In via Luigi Lazzarelli, 2 - 84132 Salerno (SA), C.F.

SBLCRL74L50C960V

Giorno 27 marzo 2017, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott. Alessandro Brancaccio, disponeva la nomina della sottoscritta, Carla arch. Isabella, quale consulente tecnico d'ufficio della causa N. 46/2017 R.G.E. (riunita con la causa N. 49/2017 R.G.E.) – Tribunale di Salerno, vertente tra XXXXXX XXXXX contro XXXXXX XXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX.

Successivamente, con disposizione del 10 aprile 2017, il G.E. ordinava la riunione del procedimento esecutivo N. 49/2017 a quello recante il N. 46/2017, vertente tra XXXXXX XXXXX contro XXXXXX XXXXX XXXXXX.

La sottoscritta accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal

G.E., che di seguito si riportano integralmente:

1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, 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, 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, tuttavia, 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 (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) 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 descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*

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

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 alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*

8) *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, c. 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie 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, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

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

12) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un 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, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

14) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più

vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed 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 maggior 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 segnalatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, 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 costruzione, anche degli interni.

PREMESSA

Al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

➤ Agenzia delle Entrate di Salerno, servizi catastali, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano

espressamente i beni indagati;

➤ Diverse Agenzie del Territorio allo scopo di effettuare delle semplici visure;

➤ Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Salerno, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;

➤ Ufficio tecnico del Comune di Altavilla Silentina (SA) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;

➤ Ufficio dello Stato Civile del Comune di Altavilla Silentina (SA), allo scopo di ottenere le informazioni sul regime patrimoniale di alcuni dei soggetti esecutati;

➤ Studio notarile del dott. Luigi Capobianco, notaio in Altavilla Silentina al fine di reperire alcuni titoli di proprietà per i beni in esame;

➤ Studio notarile del dott. Raimondo Malinconico, notaio in Battipaglia al fine di recuperare gli altri titoli di proprietà occorrenti per i beni in esame;

➤ Agenzia delle Entrate di Eboli al fine di recuperare la dichiarazione di successione di XXXXXXXX XXXXXXXX, scomparso ad *****il XX/XX/XXXX;

➤ Agenzia delle Entrate di Salerno al fine di conoscere

le registrazioni che riguardano i cespiti immobiliari eseguiti.



Successivamente al fedele giuramento compiuto davanti al cancelliere, la sottoscritta dava inizio allo studio preliminare della pratica identificata al N. 49/2017 R.G.E. - Tribunale di Salerno, pendente nei confronti dei signori XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX.

Successivamente, in data 10 aprile 2017, il G.E. disponeva la riunione del procedimento esecutivo N. 49/2017, di cui sopra, a quello recante il N. 46/2017, vertente tra XXXXXX XXXXX contro XXXXXX XXXXX XXXXXX, autorizzando la scrivente ed il custode giudiziario nominato, dott. Tommaso Nigro, ad estendere le rispettive attività.

Contestualmente alle disposizioni del G.E., alla stessa data, il dott. Tommaso Nigro, custode giudiziario, di comune accordo con la sottoscritta, inviava alle parti convocazione di sopralluogo, stabilita per giorno 20 aprile 2017, ore 11.30, presso gli immobili oggetto di causa.

Nel giorno e nell'ora statuiti, la scrivente, accompagnata dai personali collaboratori, ing. XXXXX XXXXXX, geom. XXXX XXXXX e geom. XXXXXX XXXXXX, si recava presso i cespiti eseguiti ubicati nella frazione Cerrelli nel Comune di Altavilla Silentina (SA), ove erano presenti il signor XXXXXX XXXXXX, parte in causa, ed il dott. Tommaso Nigro, custode nominato.

Sul posto si effettuava il rilievo grafico e fotografico del complesso immobiliare esecutato, costituito da svariati immobili, aventi diverse destinazioni d'uso, consistenza, stato manutentivo e di possesso.

Alle ore 13.30, il custode nominato, dott. Tommaso Nigro, assolte le sue attività, si allontanava dai luoghi di causa.

Alle ore 17.00, terminate le operazioni di sopralluogo, si procedeva a sottoscrivere il verbale da parte dei convenuti.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1-2-3

Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, in data 22/04/2017, la sottoscritta accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Salerno, anche attraverso il portale telematico, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

La scrivente verificava, nel dettaglio, la documentazione presente a corredo dei fascicoli di pignoramento.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 46/2017 R.G.E. (riunita con la causa N. 49/2017 R.G.E.) era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

⇒ Certificato notarile a firma del dottor Gustavo Trotta, notaio in Pagani (SA), a copertura del ventennio, datata 27 febbraio 2017 → 46/2017 R.G.E.;

⇒ Certificato notarile a firma del dottor Gustavo Trotta, notaio in Pagani (SA), a copertura del

- ventennio, datata 25 marzo 2017 → 49/2017 R.G.E.;
- ⇒ Nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 22/02/2017, R.P. N. 5478, R.G. N. 7044;
- ⇒ Nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 07/03/2017, R.P. N. 6883, R.G. N. 8835.

Bisogna precisare, inoltre, che nessuna delle due certificazioni sopra citate fa espresso riferimento alla particella 570 del foglio 32, mentre è trattata nella certificazione del notaio trotta, datata 27 febbraio 2017, il bene individuato al foglio di mappa N. 32, particella 181 sub. 11; con esplicito riferimento a quanto trattato nell'istanza al Giudice dell'Esecuzione del 30/05/2017 (e per quanto si specificherà a seguire) tale cespite lo possiamo intendere incluso nella trattazione della certificazione notarile ai sensi dell'ex art. 567, 2° comma.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.



QUESITO N. 4

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

I beni immobili interessati dalla **procedura esecutiva N. 46/2017**

R.G.E. – Tribunale di Salerno, incardinata al verbale di pignoramento immobili del 07/03/2017, R.P. N. 6883, R.G. N. 8835, derivante da atto giudiziario del 24/01/2017, numero di repertorio 500, riunita alla

procedura esecutiva N. 49/2017 R.G.E. – Tribunale di Salerno, incardinata al verbale di pignoramento immobili del 22/02/2017, R.P. N. 5478, R.G. N. 7044, derivante da atto giudiziario del 24/01/2017, numero di repertorio 498, risultano ubicati esclusivamente nel Comune di Altavilla Silentina (SA).

I cespiti colpiti dal provvedimento espropriativo identificato al N. 49/2017 R.G.E. contro i signori XXXXXX XXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, eseguiti per la quota di spettanza, consistono in:

Unità Negoziabile N. 1

- 1) A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 1, Natura E – "ente comune", Via Cerrelli, Piano T;
- 2) A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 2, Natura E – "ente comune", Via Cerrelli, Piano S1;
- 3) A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 3, Natura C/6 – "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 46 mq, Via Cerrelli, Piano S1;
- 4) A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 4, Natura A/7 – "abitazione in villini", Consistenza 24,5 vani, Via Cerrelli;
- 5) A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 5, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Consistenza 5 vani, Via Cerrelli, Piano T;

6) A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 6, Natura A/4 - "abitazione di tipo popolare", Consistenza 6 vani, Via Cerrelli, Piano 1;

7) A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 11, Natura E - "ente comune", Via Cerrelli, Piano T;

8) A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 12, Natura E/3 - "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Via Cerrelli, Piano T;

9) A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 13, Natura C/3 - "laboratori per arti e mestieri", Consistenza 87 mq, Via Cerrelli, Piano T;

10) A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 14, Natura C/2 - "magazzini e locali di deposito", Consistenza 35 mq, Via Cerrelli, Piano T

I cespiti identificati alla procedura esecutiva N. 46/2017 R.G.E. contro la XXXXXX XXXXX XXXXXXXX con sede in XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, società esecutata per la quota pari al totale, consistono in:

Unità Negoziale N. 1

1) A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 800, Natura E/3 - "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche"

Con relazione al G.E. depositata in data 30/05/2017, la scrivente faceva rilevare che: "occorrerebbe integrare il verbale di pignoramento

immobili del 22/02/2017, R.G. N. 7044, R.P. N. 5478 inserendo il bene al catasto urbano di Altavilla Silentina, al foglio di mappa N. 32, particella 570, categoria E/3 – stazioni di distribuzione carburanti - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, rendita € 511,29".

Il Giudice dell'Esecuzioni, dott. Alessandro Brancaccio, letta l'istanza presentata dal C.T.U. autorizzava: "il custode giudiziario, a prospettare al creditore procedente l'opportunità di estendere il pignoramento al cespite riportato nel catasto fabbricati del Comune di Altavilla Silentina al foglio 32, p.lla 570. Cat. E/3".

Così come già esposto nella memoria del 30/05/2017, (parte della quale è stata riportata in precedenza), la sottoscritta ha ritenuto di includere nel verbale di pignoramento del 22/02/2017, R.G. N. 7044 R.P. N. 5478 anche il cespite censito al catasto urbano di Altavilla Silentina, al foglio di mappa N. 32, particella 570, categoria E/3 – stazioni di distribuzione carburanti - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, rendita € 511,29, prima citato, riservando al medesimo, comunque delle considerazioni specifiche e valutazione di stima distaccata dagli immobili pignorati.

Tutti i beni pignorati appartengono al medesimo complesso, ubicato nella frazione di Cerrelli, Comune di Altavilla Silentina (SA), costituito da molteplici immobili a diversa destinazioni, quali una villa, un fabbricato indipendente, ma soprattutto molteplici manufatti per la commercializzazione di prodotti petroliferi, comprensivi di stazioni di servizio ed uffici, mentre sulla particella 570 del foglio 32, insiste il distributore carburanti "al pubblico" a

La proprietà dei beni afferenti la procedura esecutiva N. 49/2017 R.G.E., agli attori eseguiti, ossia ai signori XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX, è pervenuta in seguito all'accettazione tacita di eredità del 29/10/2008 Rep. 50031/18217, a rogito del Notaio Monica Giuseppe, trascritto a Salerno il 04/11/2008, RP. N. 32014, R.G. N. 44205, seguita alla dichiarazione di successione aperta il *****, registrata ad Eboli il 03/07/2007 al N. 84, vol 458 al protocollo N. 2007015289 e trascritta a Salerno il 27/08/2005 al N. 44123 R.G. e N. 27093 R.P. seguita alla morte del signor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato od XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il cespite individuato nel verbale di pignoramento del 07/03/2017 al N. 8835 R.G. e N. 6883 R.P. sfociante nella procedura esecutiva N. 46/2017 R.G.E., invece, è pervenuto alla società eseguita, XXXXXX XXXXX XXXXX, con atto di compravendita del 27/07/1999, Rep. N. 5571 a rogito del Notaio Capobianco Luigi, registrato ad Eboli il 09/08/1999 al N. 1880 e trascritto a Salerno il 09/08/1999, R.P. N. 18815, R.G. N. 24804.

Per quanto appurato, durante le operazioni di sopralluogo, sulla base delle varie analisi effettuate, dagli studi riguardanti i cespiti eseguiti, considerata la proprietà ascrivibile a due differenti soggetti, con riferimento alla quota pignorata che corrisponde all'intero, nonché, dalle peculiarità dei cespiti immobiliari, d'ora in poi i beni saranno suddivisi in ~~due lotti~~ che ricalcano perfettamente i verbali di pignoramento dell'07/03/2017, R.P. N. 6883, R.G. N. 8835 e del 22/02/2017, R.P. N. 5478, R.G. N. 7044; occorre ribadire che seppur non costituente un lotto indipendente, relativamente alla particella 570

(foglio 32), la scrivente si riserverà una stima separata, mantenendo invariata, però, la descrizione della stessa nella presente perizia immobiliare.

Di seguito vengono indicati i beni, con i medesimi estremi catastali:

LOTTO 1 → Complesso immobiliare a diversa destinazione d'uso, costituito da una villetta con corte e corredo, più un ampio cortile ospitante strutture di conservazione e distribuzione petrolifere, comprensive di manufatti riservati all'amministrazione; tali cespiti sono distinti al Catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, Foglio 32, **Particella 824, Sub. 1**, Natura E - "ente urbano", Piano T, **Sub. 2**, Natura E - "ente urbano", Piano SI, **Sub. 3**, Natura C/B - "stalle, scuderie, rimessa, autorimessa", Consistenza 46 mq, Piano SI, **Sub. 4**, Natura A/7 - "abitazione in villini", Consistenza 24,5 vani, Piano SI-T-1, **Particella 181, Sub. 5**, Natura A/4 - "abitazione di tipo popolare", Consistenza 5 vani, Piano T, **Sub. 6**, Natura A/4 - "abitazione di tipo popolare", Consistenze 6 vani, Piano T-1, 32, **Particella 181, Sub. 16**, area urbana, Consistenza 1645 mq, Via del Dopolavoro N. 85, Piano T, **Sub. 18**, Natura E/3 - "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Piano T.

LOTTO 2 → Cortile industriale ospitante strutture di conservazione e distribuzione petrolifere, collegato con soluzioni di continuità con il lotto 1, distinto al Catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, Foglio 32, **Particella 800**, Natura E/3 - "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Piano T.

PARTICELLA 570 → Stazione di carburante corredata di ampio spazio esterno, collegato con soluzioni di continuità con il lotto 1, distinto al Catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, Foglio 32, **Particella 570**, Natura E/3 - "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Piano T.

La massa immobiliare in esame, costituisce un complesso unico e caratteristico che seppure composto da molteplici immobili, aventi

destinazioni d'uso diverse costituiscono [o meglio costituivano] un deposito di olio minerale, con distributore, magazzini-depositi-uffici, abitazione, piazzali e zone a verde.

Nel particolare, l'edificazione del complesso immobiliare eseguito è molto articolata, ma allo stesso tempo distribuita nel tempo in modo da dare origine ad un complesso articolato e completo.

Dal punto di vista catastale attualmente l'intera massa immobiliare eseguita, è censita al catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina:

- **Foglio 32, Particella 824, Sub. 1**, Natura E – "ente urbano", Via del Dopolavoro snc, Piano T;

- **Foglio 32, Particella 824, Sub. 2**, Natura E – "ente urbano", Via del Dopolavoro snc, Piano S1;

- **Foglio 32, Particella 824, Sub. 3**, Natura C/6 – "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 46 mq, Superficie catastale 53 mq, Rendita 47,51 €, Via del Dopolavoro snc, Piano S1;

- **Foglio 32, Particella 824, Sub. 4**, Natura A/7 – "abitazione in villini", Consistenza 24.5 vani, Superficie catastale totale 582 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 568 mq, Rendita 3.100,03 €, Via del Dopolavoro snc, Piana S1-T-1;

- **Foglio 32, Particella 181, Sub. 5**, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 121 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 117 mq, Rendita 232,41 €, Via del Dopolavoro snc, Piano T;

- **Foglio 32, Particella 181, Sub. 6**, Natura A/4 – "abitazione di tipo

popolare", Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 169 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 159 mq, Rendita 325,37 €, Via del Dopolavoro snc, Piano T-1;

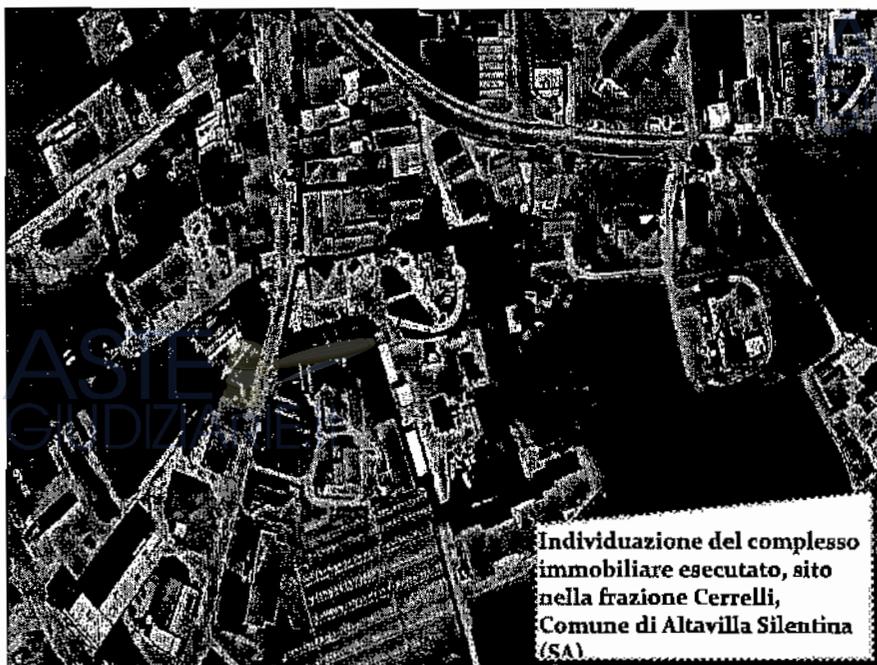
- **Foglio 32, Particella 181, Sub. 16**, area urbana, Consistenza 1645 mq, Via del Dopolavoro N. 85, Piano T;

- **Foglio 32, Particella 181, Sub. 18**, Natura E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Rendita 7.812,00 €, Via del Dopolavoro snc, Piano T;

- **Foglio 32, Particella 570**, Natura E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Rendita 511,29 €, Via del Dopolavoro, piano T, tutti in testa ai signori XXXXXX XXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari per la quota di 1/3 ciascuno, ed eseguiti per la medesima quota;

- **Foglio 32, Particella 800**, Natura E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Rendita 6.363,00 €, Via del Dopolavoro snc, Piano T, in testa alla società XXXXXX XXXXX XXXXX con sede in XXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria ed eseguita per l'intera quota

La frazione di Cerrelli dista pressoché 2 Km dal capoluogo di Altavilla Silentina e conta circa 400 abitanti, seconda solo alla frazione di



Borgo
Carillia (800
abitanti),
per numero
di
popolazione
del Comune
campano.

L'area in questione, è facilmente raggiungibile dallo strada provinciale N. 314, ossia una delle principali arterie della zona, che permette il collegamento con le località più importanti prossime all'area investigate, così come i servizi essenziali ed i centri di lavoro, quali Altavilla Silentina, Battipaglia, Eboli e quindi, lo svincolo autostradale A2 SA-RC in Eboli.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente PRG del Comune di Altavilla Silentina, l'area investigata, è individuata alla "zona B2 - area di completamento indice di fabbricabilità medio".

PARTICELLA 570 FOGLIO 32

L'accesso al compendio esecutato, si esplica sulla strada provinciale 174 (collegata con la SP 314 in prossimità di Piazza Don Rossolillo), che apre direttamente alla stazione di servizio, afferente alla parte

esecutata, in quanto la stessa, risulta operante nel campo petrolifero.

"Per stazione di servizio si intende una struttura destinata al rifornimento di carburante ed all'assistenza agli autoveicoli



Primo piano della stazione di servizio, prospiciente la SP 174

ed ai loro trasportati" (fonte web).

A ridosso della sede stradale si innesta l'accesso al distributore che non presenta alcuna schermatura risultando, pertanto, facilmente avvicinabile.

La stessa, presenta uno spazio tale da garantire la sosta su entrambi i lati delle colonnine.

La stazione, si compone degli elementi necessari; sono infatti presenti, due distributori per l'erogazione del gasolio ed uno per quanto concerne la benzina.

In più, occorre precisare che le stesse sono poste ad una quota leggermente superiore alla strada, grazie alla messa in opera di un basamento in cemento, pavimentato in gres.



Particolare dei distributori di carburante, posti all'interno della particella 570

Ad esso, oltre che i distributori sono stati ancorati due pensiline,

dotate anche di impianto di illuminazione.

Al fine di garantire il "self-service", posto tra le colonnine, è stato installato il dispositivo pre-pagamento, costituita da apparecchiatura elettromeccanica analizzatrice delle banconote e da un apparecchio predeterminato del quantitativo di carburante erogato.

Ai fini della prevenzione incendi, infine, sono presenti due estintori collocati ai lati della struttura.

Analizzando in dettaglio la superficie estesa globalmente mq 312 si rileva la presenza di vari chiusini in ghisa e metallici che permettono il collegamento con i vari serbatoio per il contenimento dei carburanti interrati ad una profondità non inferiore a 1,40 ml rispetto al piano campagna, così per come previsto dalla legislazione vigente.

Nell'estremità meridionale, infine, è presente uno spazio pavimentato con materiale bituminoso utilizzato come parcheggio per gli autoveicoli.

LOTTO 1 P.LLA 181 IMMOBILE AMMINISTRATIVO/RESIDENZIALE

Muovendosi verso Est si perviene ad un manufatto di vecchia edificazione, in muratura e multipiano.

Il cespite, nel dettaglio, è suddiviso in più unità immobiliare, diverse per destinazione, ma componenti ugualmente un unico complesso



immobiliare.

Infatti, l'estremità occidentale del piano terra, destinata ad uffici è afferente il sub. 18, avente destinazione catastale E/3 – “costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche”; il versante opposto, invece, è identificato al sub. 5 a destinazione A/4 – “abitazione di tipo popolare”, fatta esclusione per il corpo scale che, insieme al piano primo, è censito al sub. 6, anch'esso a destinazione A/4 – “abitazione di tipo popolare”.

Nello specifico, la porzione uffici, sub. 18, si compone di due



Interno dell'ufficio, sub. 18, posto nel versante Sud - Ovest del piano

locali entrambi accessibili sia dall'esterno e sia dal corpo scale distinto, come edotto in precedenza, al sub. 6.

Relativamente al primo locale rilevato, corrispondente a quello posto nell'estremità

Sud - Ovest, occorre riferire che l'accesso esterno è posto sulla parete Sud e si propone con una porta metallica a due battenti, di discreta fattura.

Solcato l'accesso, si perviene all'interno del locale, afferente l'attività di distribuzione carburanti - settore amministrativo, arredato dai componenti classici.

Spostandosi sul versante



Vista della scala, distinta al sub. 6, che permette il collegamento con i

Nord e dopo aver solcato una porta lignea si giunge al vano scala, del quale si è già detto e, conseguentemente, al secondo locale direttamente collegato da una porta lignea; esternamente, è accessibile dalla porta in alluminio, alla quale è anteposta una serranda metallica che, al momento della visita, risultava inutilizzata.

Sempre al piano terra e con accesso interno dall'ufficio, ed



esternamente dalla porta metallica, si accede all'abitazione, attualmente dismessa.

Il piano risulta occupato da un soggiorno di discreta estensione, da

un bagno, da una stanza da letto e dalla cucina direttamente collegata al portico, posto sul lato Est.

Così per come espresso più volte in precedenza, mediante il vano scala accessibile oltre che dagli uffici anche dalla porta collocata sul prospetto occidentale, si perviene al piano primo, anch'esso a destinazione residenziale, ma allo stato inutilizzato.

Nel particolare, dal corridoio che si sviluppa una volta giunti al piano si diramano gli accessi ai vari locali



dell'abitazione; infatti, muovendosi dal lato Sud - Ovest, sono collocati:
una cucina, una lavanderia, una camera da letto, un bagno, rivestito

interamente sia al
pavimento che alle
pareti con piastrelle a
tinta marrone, simile
alla colorazione degli
arredi, una camera da
letto, uno studiolo ed il



Interno del bagno,
lato Nord

soggiorno.

Sia dalla cucina che dalla camera da letto (lato Sud), è possibile accedere al balcone, prospiciente il versante meridionale, che risulta pavimentato in gres e dotato di parapetto in ferro; dall'accessorio in questione, altresì, si accede all'ampio terrazzo, pavimentato con manto bituminoso (guaina) e parapetto realizzato con cordolo in blocchi di cemento.

Occorre relazionare, prettamente dal punto di vista delle finiture,



Cucina, lato Sud - Est

che si tratta di un'abitazione datata, seppur sia conservata in maniera discreta.

Sempre dal corpo scale, infine, si perviene al sottotetto,

costituito da tre locali, tutti allo stato rustico.

Difatti, non è presente alcuna rifinitura a civile; il pavimento è in



Veduta del portico posto nell'estremità Nord - Est del piano terra, ed accessibile dalla cucina

cemento, alle pareti è visibile la struttura muraria, ed il manto di copertura non presenta alcuna schermatura, con le tegole a faccia vista.

Dal punto di vista catastale, il piano non risulta censito; bisogna anche dire che il sottotetto non è abitabile, in quanto non presenta i requisiti minimi, tra i quali l'altezza media, necessari per essere considerato tale.

Lo stato manutentivo del fabbricato, in generale è risultato buono e ben curato sebbene, come detto, risulti "datato" dal punto di vista delle finiture, fatta esclusione del sottotetto rustico, soggetto a totale abbandono.

Il pavimento, sia al piano terra che al primo, è realizzato con mattonelle in gres, di colore chiaro, di discreta fattura; tale rivestimento, altresì, è diverso nei bagni disposti all'interno



Porta d'ingresso al piano primo, dal vano scala, sub. 6

dell'edificio che propongono rivestimento sempre in gres, ma di svariate

colorazioni, delle quali si è già relazionato.

Gli infissi esterni in alluminio di buona tenuta, dotati di tapparelle in plastica, mentre le porte



Cucina al piano primo, lato Sud - Ovest

interne in legno, di buona qualità.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è garantito dalla presenza di climatizzatori al piano terra, limitatamente alla zona uffici, mentre le restanti porzioni, sono dotate di elementi radianti di ghisa, anch'essi di vecchia produzione.



Terrazzo, lato Est

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emerse i seguenti dimensionamenti:

- Giardino (Sub 16)

Superficie commerciale

mq 1645,00;

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Archivio (Sub. 18), superficie comm.le mq 29,26; Uffici PT (sub. 18 – 2 uffici), superficie commerciale mq 56,65; uffici (sub 6) piano primo e accesso 1P, superficie commerciale mq 177,75; uffici (sub. 6) terrazzo, superficie commerciale mq 52,96; uffici (sub. 5) piano terra abitazione, superficie commerciale mq 119,17; uffici (sub 5) piano terra porfico, superficie commerciale mq 11,63; sottotetto, superficie commerciale mq 163,17; altri uffici – PT, superficie commerciale 59,93; altri uffici



porfico,
superficie
commerci
ale mq
3,48; altri
uffici, 1P
superficie
commerci

ale 59,93; pensilina distributore vicino uffici, superficie commerciale mq 37,42; N. 2 pensiline Isola distributore – Zona centrale piazzale, superficie commerciale mq 81,16; Bascula + manufatto bascula, superficie commerciale mq 33,76; Tettoia ricovero automezzi e gruppo elettrogeno, superficie commerciale mq 60,56; Pompa Isolata vicino uffici in c.d.c., superficie commerciale mq 0,25; Piazzale cementato particella 181, superficie commerciale q 1724,73.

LOTTO 1 P.LLA 824 VILLETTA

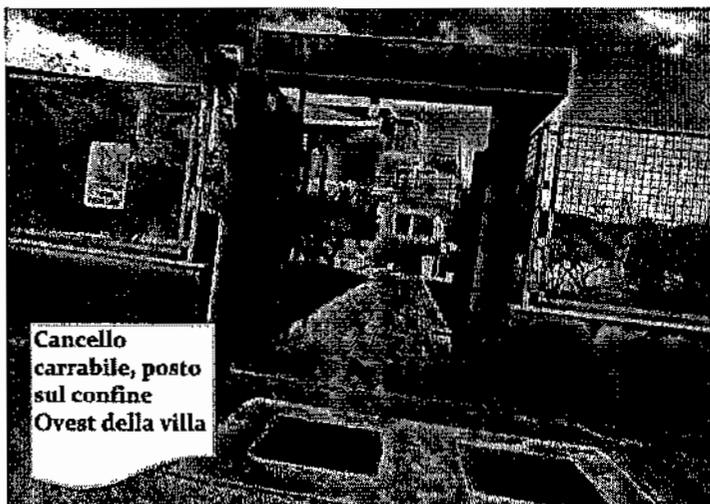
Usufruendo della corsia che si sviluppa tra il fabbricato citato ed il confine di proprietà, lato Sud, si accede alla restante porzione di proprietà, in cui sono collocati la villa afferente gli attori eseguiti, ed il



piazzale in cui risultano distribuiti le varie strutture utili e necessaria alla commercializzazione dei prodotti petroliferi.

La villa, identificata al mappale 824, architettonicamente ardita, maestosa e moderna, occupa la parte centrale del versante settentrionale, della proprietà eseguita.

L'accesso alla stessa, si esplica mediante due cancelli, uno



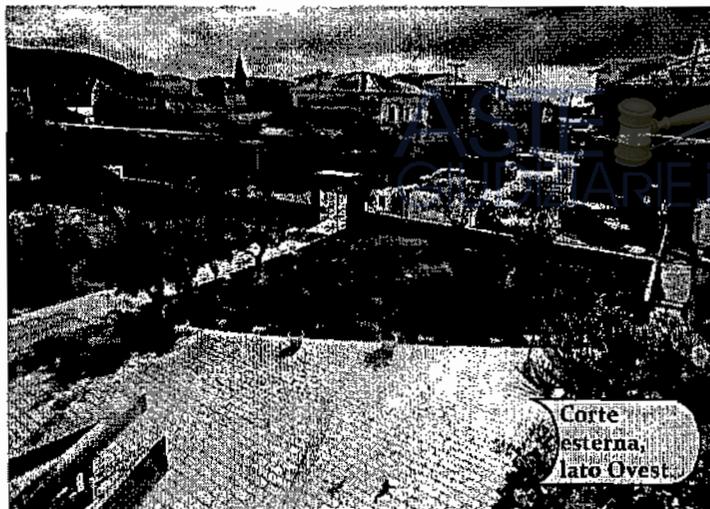
pedonale ed uno carrabile, entrambi collocati nel versante occidentale della superficie menzionata.

Nel dettaglio, trattasi di strutture

metalliche, di buona fattura, che immettono all'interno della proprietà; il cancello carrabile, altresì, apre su una corsia pavimentata in gres, che

conduce all'autorimessa, al piano seminterrato.

Dal cancello pedonale, invece, si innesta un percorso, anch'esso proposto con pavimentazione in gres, che permette l'accesso all'unità immobiliare,



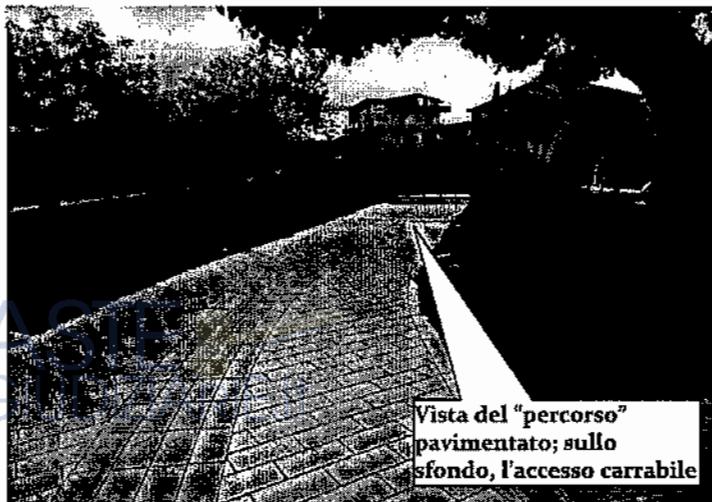
posto sul fronte occidentale della stessa.

L'intera proprietà, altresì, è totalmente delimitata mediante la messa in opera di muretti in cemento, dell'altezza di 1 m circa, su cui è installata una recinzione metallica, fatta esclusione per l'estremità Nord - Est, in cui è stato ricavato un muro in c.a. di dimensioni consistenti (circa 4 m).

La corte del fabbricato, che si estende sul lato Ovest, risulta ben curata, ed offre soluzioni di spazi a verde soddisfacenti; infatti, fatta esclusione per i percorsi e della parte pavimentata, dei quali si è già detto, tutta la superficie è a verde.



L'illuminazione dell'area è garantita da lampioni, collocati ai lati dei vialetti interni, tali da identificare gli stessi.



ASTE GIUDIZIARIE.it
Nell'estremità Nord - Ovest, ancora, è collocata una tettoia con struttura portante in acciaio e copertura in lamellare, che risulta

leggermente rialzata rispetto al restante spazio esterno.

Il settore orientale, invece, è occupato da alberi di ulivo in buono stato di conservazione e germinazione ed alcune piante di fichi d'india.

Prospiciente al manufatto è presente una scala a quattro alzate, rivestita in marmo verde e dotata di corrimano in ferro, che immette al ballatoio dal quale si accede all'abitazione.

L'accesso, si propone con una porta-finestra scorrevole in



alluminio e vetro antiscasso che, solcata, immette direttamente all'ampio salone, dal quale si innesta il corpo scale di

collegamento ai piani superiori, e l'accesso ai vari locali del piano terra.

In adiacenza all'ingresso, è posizionato il camino a legna, pregevolmente rivestito con lastre di pietra, ben curate.

Nell'estremità Nord-Est del piano, inoltre, sono collocati due accessi esterni secondari



ed il corpo scale di comunicazione con il seminterrato; quest'ultimo, altresì, è delimitato dall'ambiente descritto, mediante la messa in opera di una porta in legno scorrevole.

Sul versante Sud del salotto, ancora, sono presenti gli accessi ai restanti locali del piano.

Nel dettaglio, nel versante orientale, è collocato un ufficio, al quale è anteposto un breve corridoio; all'interno della perimetrazione descritta, inoltre, è stato installato un ascensore, che permette il collegamento tra i vari piani dell'immobile.

L'accessorio in questione, garantito da certificazione europea, presenta uscio rivestito in marmo chiaro, mentre all'interno, in metallo e vetro, con pavimento in parquet.



Nel settore opposto del piano, ossia il lato Ovest, un varco



permette il collegamento con la sala da pranzo, a cui è direttamente collegata la cucina; quest'ultima, caratteristica e

moderna, presenta una serie di confort che innalzano di gran lunga lo status qualitativo dell'intero fabbricato.

A Sud, in adiacenza alla penisola da cucina ancorata alla



parete, è posta una porta in legno scorrevole, che immette al locale palestra, in cui sono depositate varie attrezzature da fitness, e dal quale si

dipanano gli accessi al ripostiglio ed alla lavanderia, sul lato Ovest, ed



Lavanderia posta nell'estremità Sud - Ovest del pianterreno

alla camera da letto matrimoniale, nel versante opposto.

La camera, altresì, è dotata di bagno esclusivo, di forma rettangolare,

rivestito con piastrelle in marmo di colore verde, ed ospitante gli arredi necessari.

Come detto, nella parte centrale del salone, è posizionato il corpo scale che permette il collegamento, esclusivamente, con il piano primo.

L'accessorio in questione, "maestoso" dal punto di vista dimensionale, a forma elicoidale, realizzato in c.a. e rivestita in marmo chiaro, risulta dotata di corrimano in ferro.

Con l'ausilio dello scala, nonché usufruendo l'ascensore già



Vista dell'ufficio collocato nella parte centrale del lato Est

menzionato, si perviene al piano primo, interamente destinato a "zona notte". Nel particolare, l'intero settore settentrionale

è occupato da tre ampie camere da letto e da un grande bagno, finemente rivestito con piastrelle di ceramica "chiora", che coprono

interamente le pareti, ed ospitante, tra l'altro, anche una vasca idromassaggio.

Tutti i locali, altresì, sono accessibili dal disimpegno prospiciente l'attracco del corpo scale.

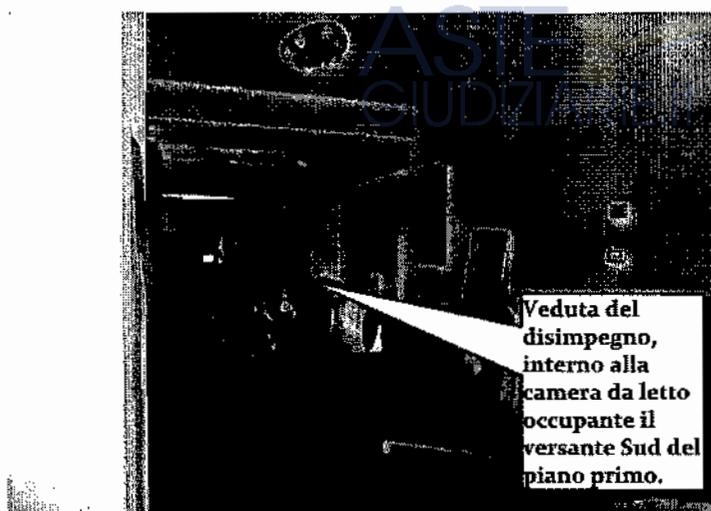
Sempre dallo spazio "comune", muovendosi



Particolare dell'ascensore, installato nel versante orientale del fabbricato

verso l'estremità Sud - Est, si accede ad un'altra camera da letto, di notevole estensione, anteposta da un breve corridoio che, dopo aver solcato un paio di gradini, immette nella zona letto, caratterizzata da altezze variabili, giusta messa in opera di cartongesso.

La camera menzionata, altresì, è dotata di bagno esclusivo,



Veduta del disimpegno, interno alla camera da letto occupante il versante Sud del piano primo.

"artisticamente" ornata dalla messa in opera di piastrelle in ceramica bicolore, che coprono le pareti fino all'altezza di 2,20 m circa e che ospita i

classici arredi sanitari.

Sulla parete Ovest della stanza da letto, infine, è installata una porta - finestra, da cui si accede al terrazzo.

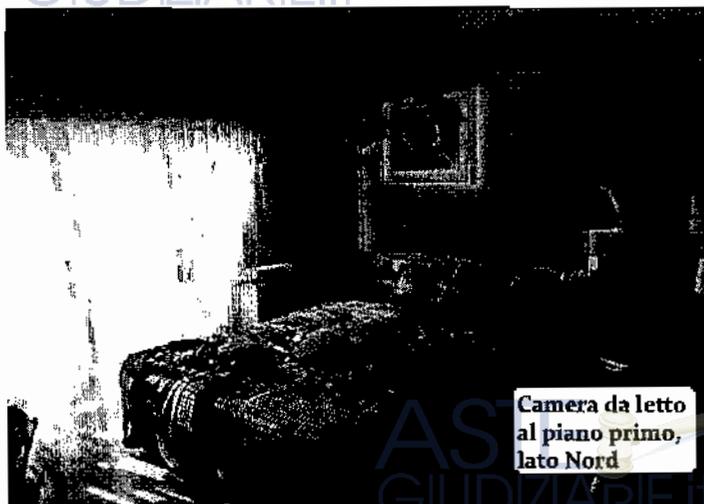
Nell'estremità Sud - Est dello stesso, è collocata una scala metallica a chiocciola, che permette di raggiungere il piano sottotetto; il livello, altresì, è raggiungibile anche dall'ascensore, già menzionato.



Nel particolare, il livello in questione, si compone di un'area coperta, che funge d'accesso alla porzione di sottotetto: quest'ultimo, si compone di un ampio locale, e da un piccolo bagno, in cui sono collocati gli arredi necessari.

Il piano, infine, risulta caratterizzato da altezze variabili, in considerazione, precipuamente, dell'ubicazione.

Il fabbricato si completa dal piano seminterrato, raggiungibile dal piano terra, mediante il corpo scale collocato sul versante Sud del salotto, nonché con l'ascensore, del quale si è già detto;



dall'esterno, invece, l'accesso è permesso dalla porta a due battenti, metallica e con inserti in vetro, prospiciente il vasto cortile esterno, e la corsia pavimentata in gres, in particolare.

Solcato tale accesso, si perviene all'interno del piano, catastalmente censito al sub. 3, ed utilizzato come garage.



Nella parte centrale della parete Est, altresì, è presente una porta in legno, che funge da collegamento con il restante piano,

individuato al sub. 4.

In detto settore trovano ubicazione un ampio soggiorno, meglio definibile come tavernetta, che occupa l'intera ala orientale del piano; a Sud, in adiacenza del corpo scale, è presente un bagno, al quale è anteposto un piccolo spazio, ospitante un lavabo e arredi vari.



Mediante una porta posta ad Ovest della tavernetta, ancora, si perviene alla cucina, molto caratteristica, in quanto rivestita

interamente con piastrelle di colore verde chiaro; la struttura, è impreziosita dalla presenza di un camino a legna.

Nella parte centrale del versante Nord, è stato installato un



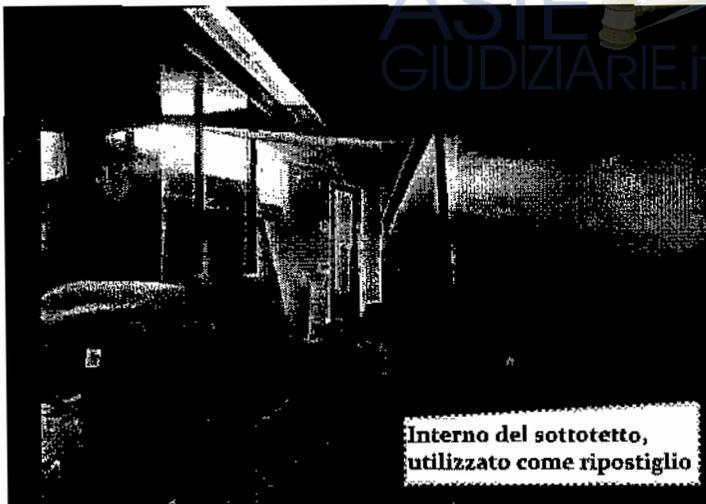
camino, rivestito con lastre di pietra, che rendono l'accessorio molto gradevole.

L'illuminazione naturale, infine, è garantita da varie

finestre poste in aderenza al soffitto, e distribuite su tutto il livello.

Tutti i piani dell'edificio, presentano uno stato manutentivo buono; le finiture della sono gradevoli ed il colpo d'occhio dell'allaggio è notevole.

La scelta tipologica, e gli arredi, denotano un gusto squisito per il "moderno" e le finiture adottate sono di classe superiore.



I pavimenti sono esclusivamente in parquet, di ottima qualità e manifatturo, mentre quelli della cucina e del settore orientale del piano

terra, dei servizi igienici e del seminterrato, in gres di ottima qualità.

Gli infissi esterni, di attima qualità, sono in acciaio a taglio termico, mentre le porte interne sono in legno, gli impianti sotto stracca sono funzionali e funzionanti, così come l'impianto idrico e fognario che

è direttamente convogliato nella fognatura comunale.

Il riscaldamento è garantito da condizionatori e termoconvettori, distribuiti per la casa.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emerse i seguenti dimensionamenti:

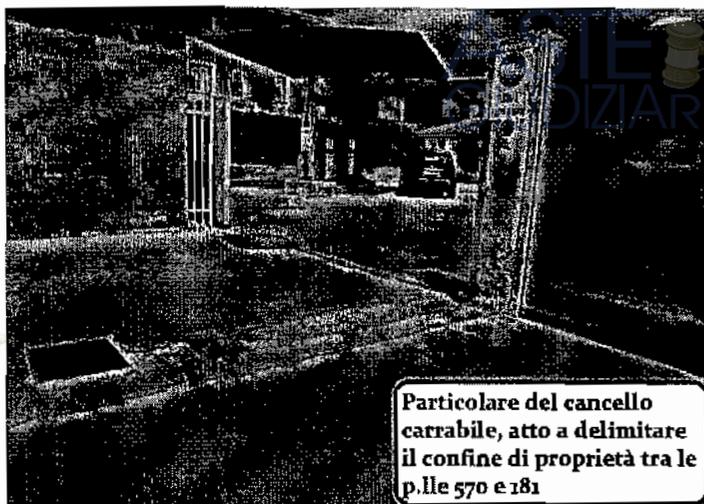
- Piano sottostrada (sub. 3),



superficie commerciale mq 49,01; Piano Sottostrada (sub. 4), superficie commerciale mq 132,54; Piano Terra, superficie commerciale mq 273,53; Scale esterne piano terra, superficie commerciale mq 49,28; Piano primo, superficie commerciale mq 157,38; Terrazzo piano primo, superficie commerciale mq 45,14; Patio primo piano, superficie commerciale mq 21,22; Balconcino e terrazzo piano primo, superficie commerciale mq 13,03; Piano Sottotetto, superficie commerciale mq 33,81; Terrazzo piano sottotetto, superficie commerciale mq 24,49; veranda accesso piano sottotetto, superficie commerciale mq 4,61; Esterno pavimentato, superficie commerciale mq 597,94; Esterno tettoia parcheggio e forno, superficie commerciale mq 41,01; Esterno tettoia parcheggio e forno, superficie commerciale mq 434,24.

LOTTO 1 P.LLA 181 CORTILE INDUSTRIALE ED ACCESSORI

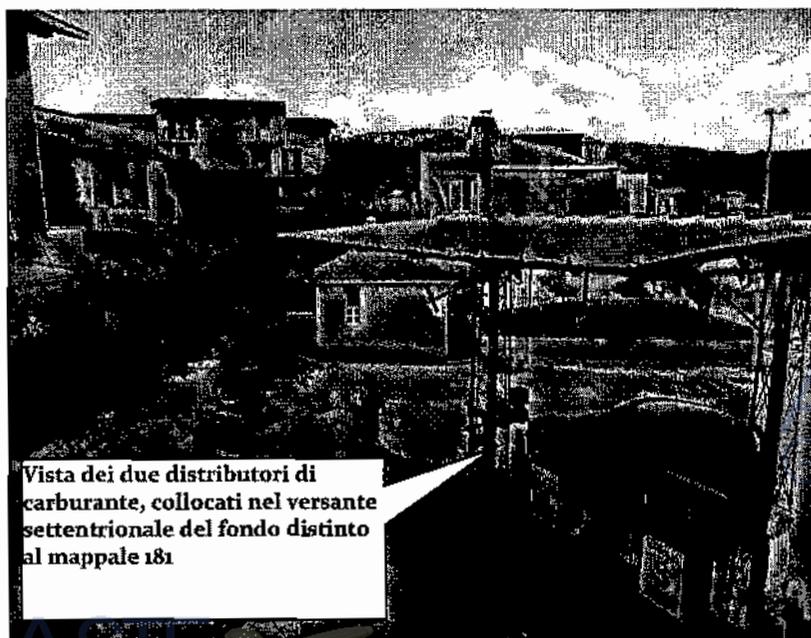
Così per
come affermato più
volte in precedenza,
posto tra l'edificio



Particolare del cancello
carrabile, atto a delimitare
il confine di proprietà tra le
p.lle 570 e 181

amministrativo/residenziale e la villetta, è collocato un distributore di
carburante agricolo, composto da due colonnine rispettivamente di
benzina e gasolio, ancorate ad un cordolo in cemento, rialzato rispetto
alla sede stradale di circa 30 cm e dotato di copertura metallica,
sorretta da struttura portante anch'essa in metallo; l'accessorio, in
generale, versa in condizioni manutentive scadente.

In sequenza, è posto un manufatto a pianta rettangolare e



Vista dei due distributori di
carburante, collocati nel versante
settentrionale del fondo distinto
al mappale 181

limitrofo alla
recinzione della
villa
(catastalmente
824), al quale è
direttamente
collegato dalla
proiezione della
copertura, seppur

realizzata in alluminio, che funge da tettoia al forno a legna.



L'immobile si
suddivide in tre
ambienti: l'estremo

Sud, è occupato dal
bagno, di limitate
dimensioni ma,
comunque, ospitante

gli arredi necessari; nella parte centrale è collocato il locale tecnico
affidente alla centrale di riscaldamento affidente la villetta, mentre il
settore Nord, ospita un piccolo archivio.

L'ala orientale della particella 181, nel particolare, è "inglobata"
alla perimetrazione affidente la villetta, in quanto la recinzione si estende
fino al confine meridionale del terreno in questione.

Detta porzione
di terreno, anch'essa
a verde ed ospitante
varie piante, tra cui
alberi di mandarino e
palme, è occupata
da una serie di
manufatti abusivi, realizzati in metallo.



In particolare, sono state rilevate: una tettoia con struttura in
metallo e copertura in coibentato, avvicicabile dalla porzione
pavimentata della quale si è già discusso



nella descrizione della villa, ed un fabbricato in muratura con copertura in coibentato, posto nel versante Est della

proprietà e raggiungibile dal pergolato che si sviluppa dalla tettoia citata in precedenza, fino all'accesso dell'immobile, che si propone con una porta metallica a due battenti, che apre all'interno dello stesso, suddiviso in due ambienti, ed utilizzato come deposito

L'intero settore meridionale della proprietà, invece, è occupato dagli impianti di deposito carburanti, afferenti la ditta esecutata.

Nel particolare, l'area in questione, distinta ai mappali 181 ed 800 del foglio 32, è accessibile dal cancello scorrevole, carrabile, e realizzato

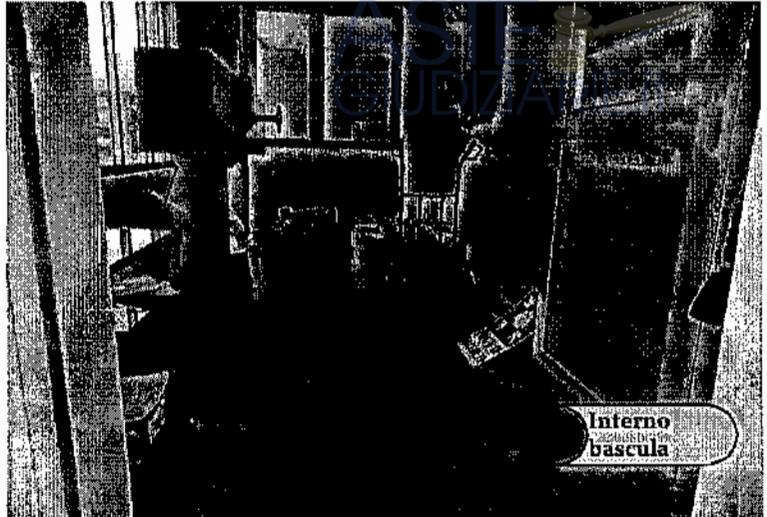


con struttura in ferro e rete a maglia metallica, che apre all'ampio piazzale, pavimentato in cemento, fatta esclusione per l'estremità Sud - Est, che risulta a verde, seppur

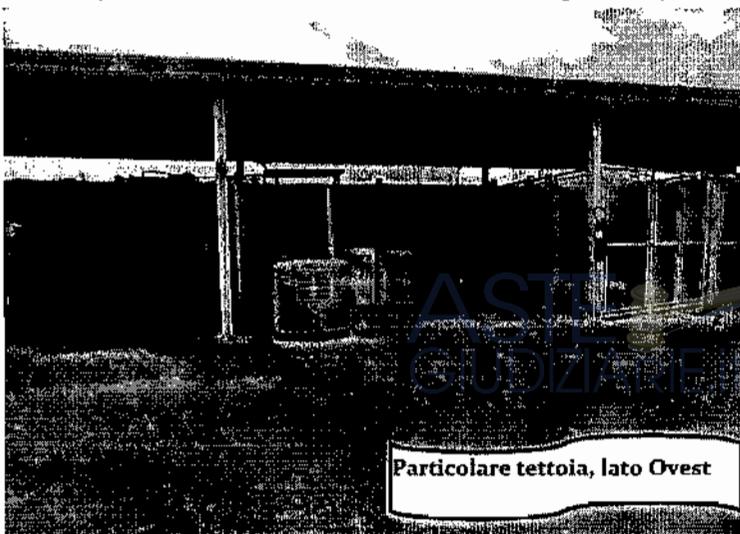
prima di piante ed alberi.

Un secondo accesso è dato dal cancello carrabile, interamente realizzato in metallo, meglio identificato come uscita di sicurezza che apre sulla via Via del Dopolavoro (già Via Cerrelli).

Relativamente a questo ingresso bisogna effettuare subito una disamina, ovvero via del



Dopolavoro, il fatto costituisce l'ingresso principale alla porzione Sud del complesso immobiliare, identificato, per l'appunto con la particella 800 (del foglio 32).



Particolare tettoia, lato Ovest

Di fatto, tale ingresso potrebbe

costituire anche l'unico accesso al complesso edilizio in generale, salvo effettuare una serie di precisazioni che di seguito si riportano.

Nell'atto di compravendita del 27 luglio 1999, a rogito del

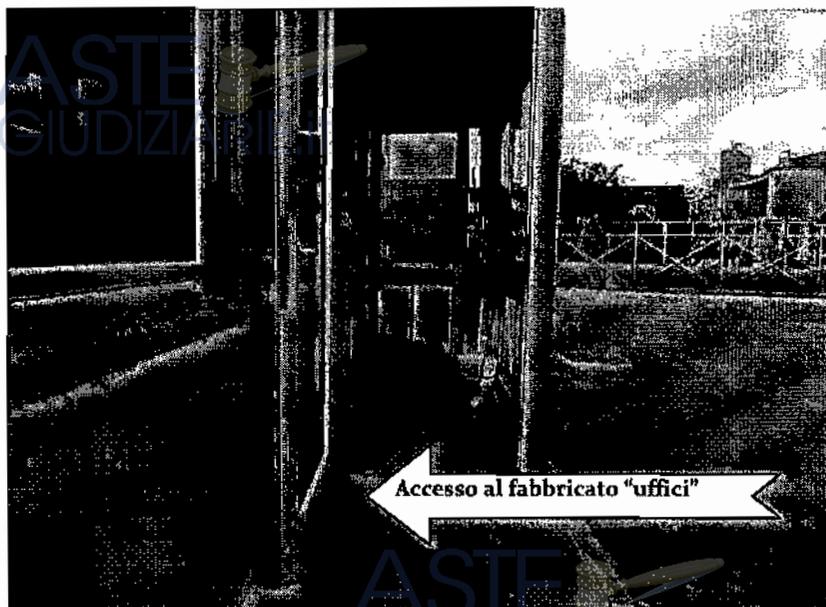


Versante Ovest della proprietà, in cui sono visibili le tettoie metalliche e il fabbricato "uffici", in corso di costruzione

notaio Luigi Capobianco, repertorio N. 5571, raccolta N. 908, registrato a Eboli il 09/08/1999 al N. 1880 e trascritto a Salerno il 09/08/1999, al N. 18815 R.P e N. 24804 R.G., perveniva alla ditta XXXXXX XXXXX XXXXX, con sede in XXXXX XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, la proprietà del fondo oggi esecutato, distinto al catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, Foglio di mappa 32, Particella 800 Nell'atto in questione era

espressamente citato: "I venditori garantiscono la piena libertà e disponibilità dell'immobile oggetto del presente atto, libero da pesi, oneri, ipoteche o altri vincoli pregiudizievoli, garantiscono per l'evizione ed immettono la società acquirente nel possesso di quanto acquistato, una ad ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, così come pervenuto e posseduto a tutt'oggi e con tutti i diritti attivi e passivi emergenti dai citati titoli di provenienza che qui si hanno per ripetuti e trascritti, in particolare,

l'accesso alla porzione di terreno oggi compravenduta resta assicurato tramite la servitù di passaggio già esistente, attraverso una strada, della larghezza

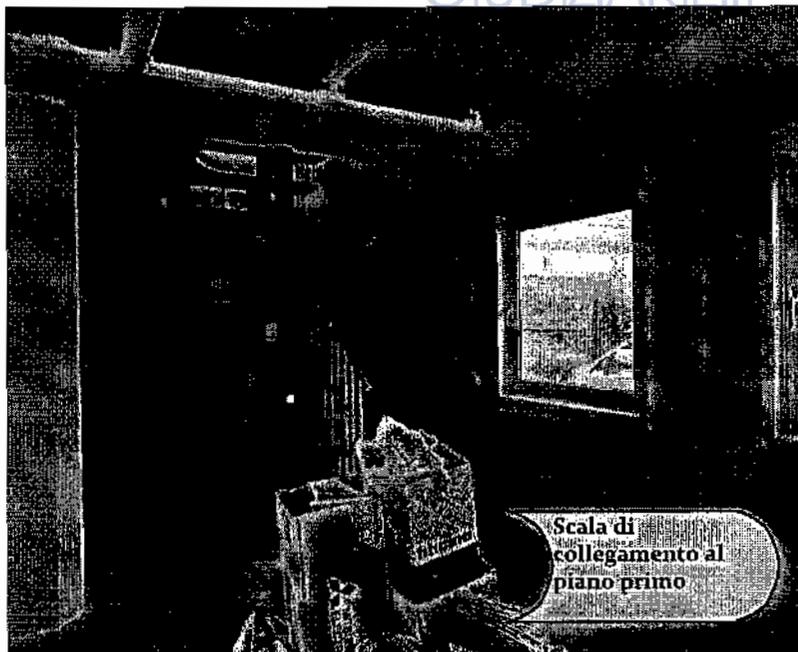


di ml. 3 (tre) circa, che partendosi dal palo dell'ENEL, e costeggiando la proprietà XXXXX XXXXX, si immette sulla strada provinciale Cerretti-

Quercloni"

In sostanza con la compravendita si garantisce all'acquirente che la striscia di terreno che partiva dalla Strada Provinciale N. 174 e costeggiava la proprietà 570, a Sud, e la proprietà della 181, ad Ovest, sarebbe rimasta nella disponibilità di libero esercizio del compratore.

Da quanto accertato in fase di sopralluogo, però, le cose nel tempo sono andate diversamente.



In sostanza la particella 979, del foglio 32 (ovvero la prima porzione della striscia citata) in testa a XXXXX XXXXX nato ad XXXXX XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXX nata ad XXXXX XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX è rimasta

pressoché libera e permette agevolmente l'accesso al complesso identificato con la particella 181 (che ingloba, per come



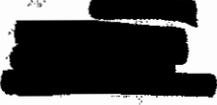
detto, anche la particella 824 – villa).

La porzione di suolo identificato con la particella 821, del foglio 32, invece, in testa a: XXXXX XXXXX, nato ad XXXXX XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXX nata ad XXXXX XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ha uno sviluppo molto complesso ed articolato.

Foglio 32, Particella 570,



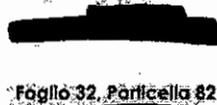
Foglio 32, Particella 824,



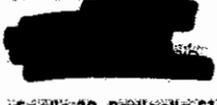
Foglio 32, Particella 181,



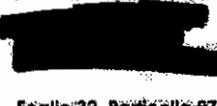
Foglio 32, Particella 800,



Foglio 32, Particella 821,



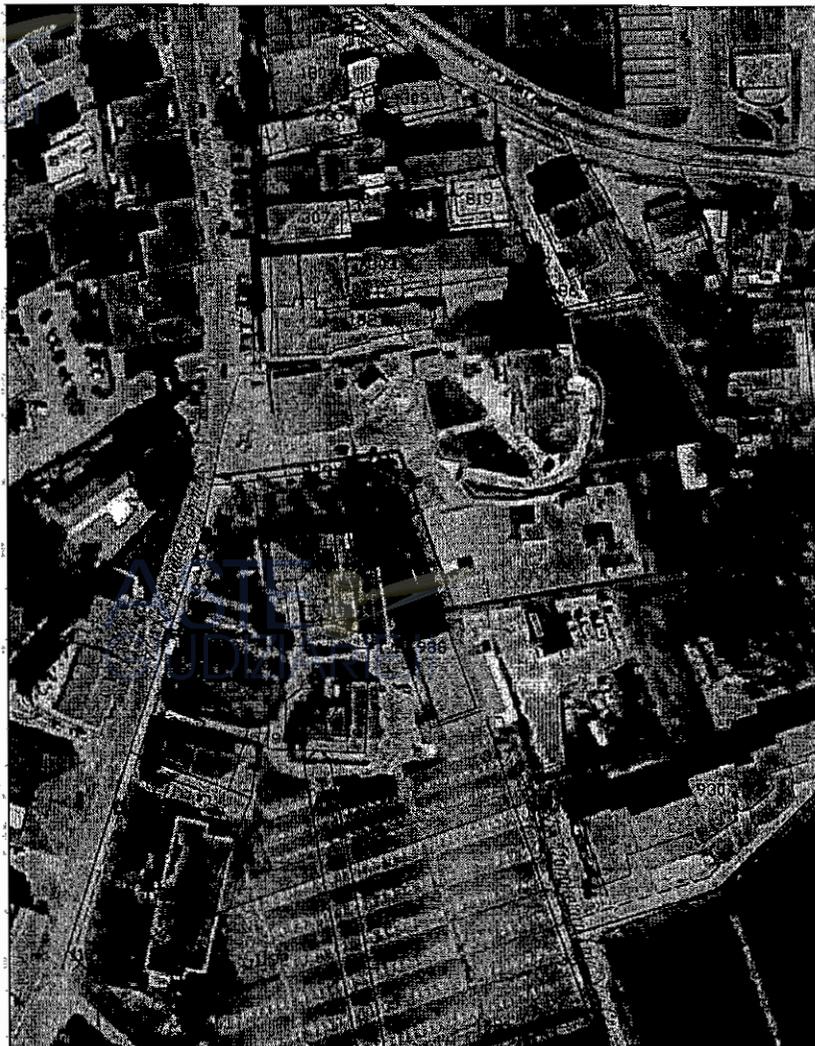
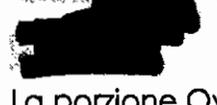
Foglio 32, Particella 611,



Foglio 32, Particella 979,



Foglio 32, Particella 1189,



La porzione Ovest (che dovrebbe fungere da collegamento con la particella 800, al fine di garantire la servitù di passaggio, dal rilievo e sovrapposizione effettuata dalla sottoscritta è stata inglobata nella proprietà dei signori XXXXX e XXXXX che confinano, per l'appunto con i signori XXXXX collocandosi nello spazio tra la Strada Provinciale ed il

muro di recinzione, lato Ovest.



In sostanza, non si capisce bene come sia stato possibile che i

signori XXXXXXX

abbiano permesso

l'accorpamento arbitrario di porzione

della loro proprietà a vantaggio del vicino, tra l'altro "precludendo" la servitù di passaggio a favore della particella 800.

Tale aspetto, d'altra parte era secondario fino a quando tutta la proprietà era riconducibile alla famiglia XXXXXXX, mentre oggi diventa determinante.

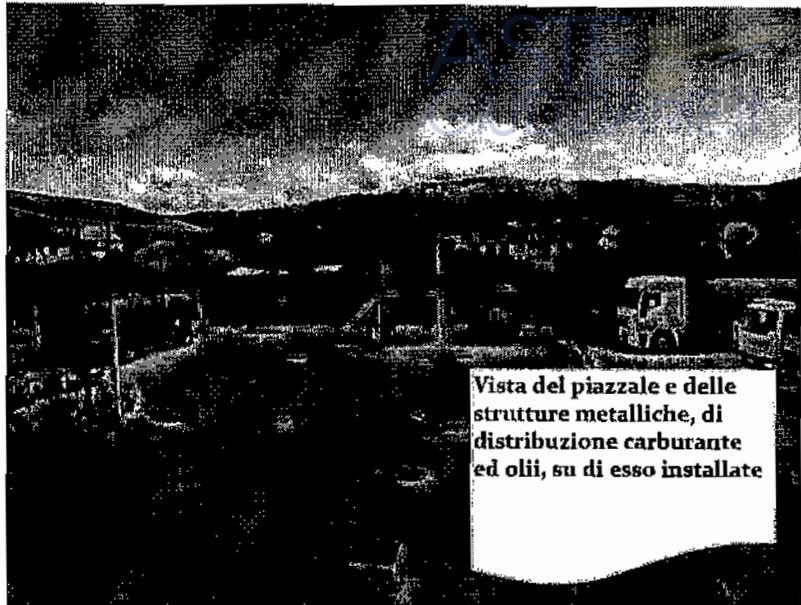
Un altro aspetto da non sottovalutare, inoltre, è dettato proprio dalla presenza della famigerata striscia identificata alla



particella 821 del foglio 32, che di fatto all'attualità taglia in direzione Est-Ovest la proprietà pignorata.

Di fatto tale terreno si colloca lungo il lato Sud della particella 181 (lato Nord della particella 800 + altre) ma è unita senza soluzione di continuità con il restante piazzale della ditta pignorata.

La particella 821 del foglio 32, però, non è pignorata e non potrà essere venuta all'asta (e quindi, non fa parte di nessun lotto).



Di fatto questo aspetto genera automaticamente due porzioni del complesso, ossia la porzione composta dalle particelle: 181 – 570 e 824 a Nord, e la particella 800 a Sud.

A rafforzare maggiormente tale condizione interviene la seconda striscia di terreno, affiancata alla particella 821 ed identificata dal mappale N. 511 in testa a

XXXXXXXX XXXXXX nato ad
XXXXXXXX XXXXXXXX il
XX/XX/XXXX, C.F.
XXXXXXXXXXXXX e XXXXX
XXXXX nata ad XXXXX
XXXXXX il XX/XX/XXXX,



C.F. XXXXXXXXXXXXX che costituisce un'altra porzione di piazzale, in uso allo ditta XXXXXXXX, non pignorato e che quindi non potrà essere

venduto all'asta

In sostanza, i due lotti seppure "uniti" e "collegati" senza soluzione di continuità, almeno dal punto di vista del piazzale cementato, di fatto sono separati dal "taglio" costituito dalla striscia di suolo costituita dalle

due particelle affiancate: 821 e 511.

Con attinenza agli accessi, fermo restando che la particella 570 del foglio 32, per come



detto, è da considerarsi parte integrante del compendio pignorato, ad ogni modo, l'accesso al lotto N. 1 è garantito anche dalla striscia di terreno identificata con la particella 979 del foglio 32.

Su tale porzione di terreno, infatti, i XXXXXXX da tempo esercitano la servitù di passaggio tanto è vero che nell'atto del 1999,



pretendono che il venditore lo citi espressamente nella compravendita.

La particella 800 del foglio 32 invece, sarà accessibile esclusivamente da via del Dopolavoro, fermo restando che da tempo immemore sulle due strisce (particella 821 e 511) i XXXXXXX esercitano un possesso continuato, pubblico, ininterrotto e pacifico, ovvero un usucapione di fatto.

Tornando alla descrizione del cespite in esame, l'intera proprietà è totalmente delimitata mediante la mesa in



opera di muretti in calcestruzzo; lungo i lati Sud ed Est, mentre il confine del versante Ovest, è dato da pannelli in cemento, ancorati a dei paletti anch'essi in c.a.

L'ala occidentale del lotto, nel dettaglio, è occupato da una serie di manufatti, di seguito descritti.



Prospiciente dell'accesso Nord, in particolare, è posto il bilico a ponte, gestito direttamente ad una centrale analogica, ricavato all'interno di

un manufatto in muratura, dalla forma quadrata.

Il cespite in questione, presenta un'estensione minima, risultando

accessibile dalla parete Nord; la copertura è piana, peculiarmente isolata dalla messa in opera di guaina bituminosa.

Spostandosi a Sud, si perviene ad una tettoia, realizzata con struttura portante in acciaio, ancorata ad un massetto in cemento, e presenta copertura in coibentato; la tettoia, altresì, è totalmente recintata fino all'altezza di 2,00 m circa, dalla messa in opera di recinzione/cancelli metallici.

All'interno della stessa, trovano collocazione una riserva idrica, della capacità di 50 mc, un deposito olio di 22 mc, e una pampo antincendio, così per come edotto dallo studio della planimetria reiterata dalla scrivente.



Nella parete centrale del lato Ovest, è collocato un manufatto, prefabbricato, a due livelli, a destinazione "uffici", in fase di

completamento.

L'accesso all'edificio, è posto sulla parete Est del medesimo, e si propone con una porta metallica con inserti in vetro, alla quale è anteposta un porticato in metallo, installato su un cordolo in cemento.

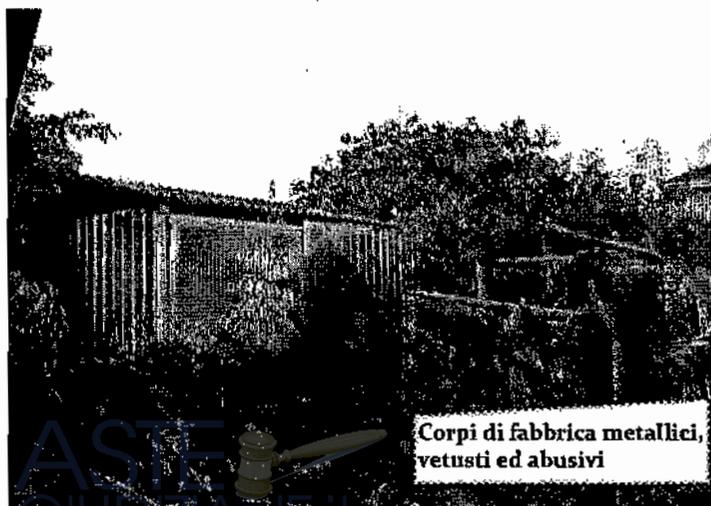
Varcato l'ingresso, si perviene all'interno del piano terra, in cui sono stati ricavati due locali, ed una scala metallica con piano di calpestio di legno, realizzata nell'estremità Nord - Ovest, che permette il

collegamento con il piano primo, anch'esso suddiviso in più locali, e predisposto ad ufficio, seppur al momento della visita, risultava ancora in fase di completamento e privo di arredi.

Infatti, sono presenti esclusivamente gli infissi esterni, in alluminio, mentre internamente sono ancora visibili le "opere morte" di predisposizione per le porte.

In più, anche al soffitto era visibile la struttura, in quanto non erano ancora stati installati i pannelli di controsoffittatura.

La
pavimentazione,
altresì, è realizzata
con piastrelle in gres,
di colore scuro, di
buona fattura.



Sono, invece,
presenti sia l'impianto elettrico che quello termico; quest'ultimo si propone con dei condizionatori disposti su entrambi i piani, e gestiti da un'unità esterna, collocata sulla parete Ovest; il manufatto, altresì, è dotato di impianto di sicurezza.

Consecutivamente al fabbricato descritto, è presente un distributore di gasolio, a due colonnine, del quale non è stato possibile testarne il funzionamento.

Di seguito, è stata realizzata una tettoia metallica, con copertura in coibentato, chiusa su tre lati, e suddivisa in tre ambienti.

La stessa risulta accessibile dall'unico lato "scoperto", ossia da

Est, in cui è stata installata una serranda metallica.

LOTTO 2 P.LLA 800 CORTILE INDUSTRIALE

Il restante cortile, afferente la particella 800, della superficie di 5.000,00 mq circa, è utilizzato interamente per il deposito di carburante nel sottosuolo e per la distribuzione dello stesso.

L'attività da tempo è ferma e l'unica attività professionale attiva è quella attinente al distributore di carburante installata sulla particella



570.

Al fine di rendere più chiara e dettagliata la trattazione del lotto, di seguito è esposto quanto riportato nella

relazione tecnica, datata 2002, ed indirizzata al Ministero dell'Interno - corpo nazionale dei Vigili del fuoco: "- PIAZZALE: Il piazzale sarà pavimentato con cemento industriale per evitare infiltrazioni di eventuale carburante nel sottosuolo. Le acque prima di essere immesse nella fogna comunale saranno convogliate in un disoliatore a tre stadi dove verranno depositate le particelle pesanti nella parte bassa e le particelle leggere di idrocarburi sul pelo libero. Le acque intermedie pulite tramite sifoni saranno convogliate nella fogna comunale.

SERBATOI: I serbatoi hanno le seguenti caratteristiche tecniche:

CAPACITA':

me. 50 me. 30 me. 20

DIAMETRO:

mm. 2500; mm. 2500;

mm. 2500

LUNGHEZZA

mm. 10000; mm.

6000; mm. 4000

SPESSORE FONDI: mm. 70/10; mm. 60/10; mm. 60/10

SPESSORE FASCIAME: mm. 70/10; mm. 60/10; mm. 60/10

PASSI D' UOMO: n. 1; n. 1; n. 1

PROVA DI ESERCIZIO: atm. 1; atm. 1; atm. 1

I nuovi serbatoi saranno in acciaio tipo Fe 360 b del tipo a doppia parete.



Tutti i serbatoi sono idonei a contenere liquidi di categoria A - B - C.

I serbatoi sono interrati a mt. 1.00 dal

piano di calpestio con sabbia ben costipata.

- PASSO D'UOMO: Il passo d'uomo di ogni serbatoio, esclusi quelli per l'olio combustibile, sarà dotato di apparecchiature di 1° grado: bocca di carico in bronzo da 3" con attacco rapido, aspirazione da T'Vz,

ciclo chiuso da 2" con attacco rapido, saturatore da 3" x 1" 'A x 1" in bronzo, valvola tagliafiamma da 2" x 2"/2 tubo di equilibrio sfociante all'esterno avente all'estremità regolare tagliafiamma in bronzo posto a mt. 2.40 dal piano di colpestio.

- POZZETTI: I passi d' uomo dei serbatoi interrati sono racchiusi in appositi pozzetti, larghi mt. 1.00 x 1.00, realizzati a mattoni pieni aventi le pareti spesse cm. 30 intonacate internamente ed esternamente con malta di cemento.



- TUBI DI EQUILIBRIO: I tubi di equilibrio dei serbatoi sono posti all'esterno a mt. 2.50 dal piono di colpestio avente all'estremità regolare tagliafiamma.

- TUBAZIONI: Le tubazioni per il movimento del liquido sono in ferro zincato rivestite contro la corrosione e canalizzate in appositi cunicoli a mattoni pieni aventi gli spazi liberi colmi di sabbia silicica.

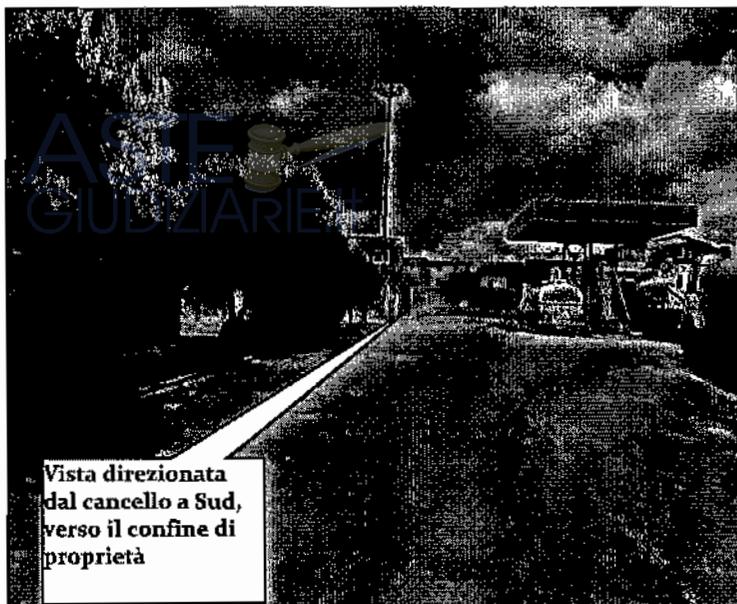
- POMPE CARBURANTI: Per il movimento dei prodotti sono adoperate pompe di tipo antideflagranti da 3", alloggiate sotto pensiline di carico. Tutte le pompe sono collegate ad un braccio di carico da 3" per il carico degli automezzi.

- PENSILINE: A protezione del personale addetto, delle pompe, e

dei bracci di carico sono installate due pensiline in ferro, una dalle dimensioni di mt. 6.20 x 8.00 ed altezza all'estradosso di mt. 5.50 ed una dalle dimensioni di mt. 7.00 x 5.00 ed altezza all'estradosso di mt. 5.50. La nuova pensilina avrà le dimensioni di mt. 7.20 x mt. 7.20 ed altezza all'entradosso di mt. 5.50 sorretta da n. 6 pilastri metallici.

- DEPOSITO OLIO LUBE: Il locale deposito olio lubrificante sarà ristrutturato e destinato ad uffici, il deposito dell'olio, costituito da fusti e barattoli sigillati per un quantitativo di me. 22, sarà ubicato sotto una tettoia già esistente. L' area destinata allo stoccaggio dei fusti e dei barattoli di olio sarà protetta da bacino di contenimento.

- IMPIANTO ELETTRICO: L'impianto elettrico è realizzato con cavi ad alto isolamento di tipo autoestinguento collegato alle apparecchiature con attacchi di tipo antideflagrante. Il quadro elettrico, installato nell' ufficio, è dotato di n. 2 interruttori differenziali per LUCE e F.M. oltre ai normali interruttori



Vista direzionata dal cancello a Sud, verso il confine di proprietà

secondari. Il quadro e l'impianto elettrico sono realizzati in conformità del DPR 547/55 e delle Norme CEI 64-2.

- IMPIANTO DI MESSA A TERRA: Tutte le apparecchiature e le strutture metalliche sono messe elettricamente a terra contro le scariche



atmosferiche con treccia di rame da mmq. 50 e collegate a dispersori in ferro da mt. 2.50 avente resistenza minima inferiore a 10 Q.

- IMPIANTO ANTINCENDIO: L' impianto fisso antincendio è costituito da un attacco VVF UNI 70, n. 5 idranti UNI 45 completi di manichetta e lancia custoditi in apposite cassette, una pioggia sotto la pensilina del reparto oli minerali ed una sotto la pensilina del reparto carburanti agricoli uso commerciale, alimentati da una pompa da CV. 7.5 collegata ad una riserva idrica interrata da me. 50, tenuta costantemente piena dall' acquedotto comunale, l'impianto garantisce una portata di 125 lt./m' a 2 atm. a tutti gli idranti L' alimentazione dell'impianto antincendio è conforme alle Norme UNI 9490. I mezzi mobili di estinzione sono costituiti da n. 9 estintori portatili da Kg. 9 cad. e da un estintore a carrello da Kg. 50.

- DISTANZE DI SICUREZZA: I serbatoi saranno interrati a mt. 2.00 dalla recinzione e mt. 19.10 dai fabbricati esterni. I bracci di carico disteranno mt. 16.80 dal confine e mt. 17.70 dai fabbricati esterni. L'area

destinata a deposito di fusti e lattine sigillate disterà mt. 1.50 dal confine e mt. 12.00 dai fabbricati esterni".

A scanso di equivoci occorre precisare che tranne per le porzioni visibili, ovvero, il piazzale cementato, pensiline, pozzetti e pompe carburanti per le quali è stata eseguita un'accurata ispezione visiva, rilevando uno stato scadente della manutenzione e, si presuppone per l'impiego futuro, tutti gli altri componenti sono occultati alla vista, pertanto non si esprime alcun giudizio sul loro futuro utilizzo, uso o rispetto delle norme.

L'acquirente sub-asta, pertanto, non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della procedura e della sottoscritta, in particolare, trattandosi di un impianto in disuso da tempo e per di più occultato quasi completamente alla vista.

Un altro aspetto da considerare, infine, attiene alla vendita all'asta che riguarda esclusivamente il complesso immobiliare e non già



lo licenza commerciale eventualmente acquisite in passato dalla società e dalle ditte pignorate.

L'acquirente sub-asta, pertanto, si troverà alle prese con una nuova attività e non in continuità con l'esistente, quindi, bisognerà che

siano verificati i requisiti del conduttore, ovvero il possesso delle capacità tecniche riconosciute dal registro imprese, ed oggettive del complesso edilizio (idoneità strutturale, idoneità sanitaria, efficienza degli impianti, possesso delle autorizzazioni igienico sanitarie e antincendio, alle luce delle normative oggi vigenti).

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emerse i seguenti dimensionamenti:

Isola distribuzione, superficie commerciale mq 70,91; Torre faro illuminazione, superficie commerciale mq 0,25; Disoleatore, superficie commerciale mq 2,45; Manufatto ricovero automezzi, superficie commerciale mq 88,42; Area a verde, superficie commerciale mq 530,00; Area pavimentata, superficie commerciale mq 807,97.



QUESITO N. 5

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà

LOTTO 1 → In data 03/07/2007 veniva esibita la dichiarazione di successione presso l'ufficio del registro di Eboli, repertorio N. 84/458, protocollo N. 2007015289, trascritta a Salerno il 27/08/2007, al N. 27093 R.P e N. 44123 R.G., con la quale perveniva ai signori XXXXXX XXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, **soggetti esecutati**, la proprietà dei cespiti pignorati, distinti al catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, Foglio di mappa 32, Particelle 181 e 824.

Occorre riferire, altresì, che con tale atto, perviene ai soggetti esecutati, anche la proprietà della superficie distinta alla particella 570,

ospitante la stazione di servizio carburanti, della quale si è già detto.

Bisogna specificare che al momento dell'apertura della successione, avvenuta in data 07/10/2006 in seguito alla morte del de cuius XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato ad XXXXX XXXXX il XX/XX/XXXX, i cespiti di cui alla particella 181, sub. 16 e 18 (oggi pignorati), erano identificati al catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, al foglio di mappa N. 32, particella 181, sub. 7.

Di seguito viene esposta la Trascrizione dell'atto suddetto, così per come estrapolata dall'Agenzia delle Entrate: "**CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, Presentazione N. 87 del 27/08/2007, R.P. N. 27093, R.G. N. 44123, Data di morte 07/10/2006, derivante da Atto Amministrativo del 03/07/2007, Repertorio N. 84/458, emesso dall'Ufficio del Registro, con sede a Eboli (SA), riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 5, Natura A4 - "abitazione di tipo popolare", Consistenza 5 vani;
- 2) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 6, Natura A4 - "abitazione di tipo popolare", Consistenza 6 vani;
- 3) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 7, Natura E3 - "costruzioni e fabbricati per esigenze pubblico";
- 4) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 3, Natura G6 - "stalle, scuderie, rimessa, autorimessa", Consistenza 46 mq;
- 5) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 4, Natura A7 - "abitazione in villini", Consistenza 24.5 vani.

A FAVORE di:

1) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di **NUOVA PROPRIETÀ** per la quota di 1000/3000;

PERIZIA: Procedura Esecutiva N. 46/2017 R. G. E. (Riunita alla N. 49/2017 R.G.E.

pag. 56 di 250

2) XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota di 1000/3000;*

3) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota di 1000/3000.*

E CONTRO:

1) XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETÀ per la quota di 1000/1000.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione D - Ulteriori Informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Moglie Figlio Figlia

Come noto, "la semplice apertura della successione non fa automaticamente acquisire ai parenti del defunto la qualità di erede: a tal fine c'è invece bisogno che questi accettino espressamente o tacitamente l'eredità.

A tal proposito, con atto di "Accettazione tacita di eredità", a rogito del notaio Giuseppe Monica, repertorio N. 50031/18217, registrata ad Eboli il 03/07/2007 al protocollo N. 2007015289, e trascritto a Salerno il 04/11/2008, al N. 32014 R.P e N. 44205 R.G., i signori XXXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, **soggetti esecutati**, acquisivano il diritto di succedere nel patrimonio del de cuius, secondo la propria quota e di rispondere anche [nella medesima percentuale] dei relativi debiti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di seguito viene esposta la Trascrizione dell'atto suddetto, così

per come evinta dall'Agenzia delle Entrate: "ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA',
derivante da Atto per causa di morte, *Presentazione N. 22 de/04/W/2008, R.P. N. 320/4, R.G. N. 44205*, derivante da Atto
Notarile Pubblico del 29/10/2008, riguardante le seguenti unità immobiliari;



Unità Negoziale N°1

- 1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. F., F. 32, P. 824, Sub. 1, N. E – Ente Urbano, Via Cerrelli, Piano T;
- 2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. F., F. 32, P. 824, Sub. 2, N. E – Ente Urbano, Via Cerrelli, Piano S1;
- 3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. F., F. 32, P. 824, Sub. 3, N. C6 – Stalle, scuderie, rimessa, autorimessa, cons. 46 mq, Via Cerrelli, Piano S1;
- 4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. F., F. 32, P. 824, Sub. 4, N. A7 – Abitazione in villini, cons. 24,5 vani, Via Cerrelli, Piano S1;
- 5) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. F., F. 32, P. 181, Sub. 5, N. A4 – Abitazione di tipo popolare, Via Cerrelli, cons. 5 vani, Piano T;
- 6) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. F., F. 32, P. 181, Sub. 6, N. A4 – Abitazione di tipo popolare, Via Cerrelli, cons. 6 vani, Piano I;
- 7) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. F., F. 32, P. 181, Sub. 11, N. E – Ente Urbano, Via Cerrelli, Piano T;
- 8) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. F., F. 32, P. 181, Sub. 12, N. E3 – Costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche, Via Cerrelli, Piano T;
- 9) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. F., F. 32, P. 181, Sub. 13, N. C3 – Laboratori per arti e mestieri, cons. 87 mq, Via Cerrelli, Piano T;
- 10) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. F., F. 32, P. 181, Sub. 14, N. C2 – Magazzini e locali di deposito, cons. 35 mq, Via Cerrelli, Piano T;

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune 0501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32, Particelle, 181 Subalterno 7

A FAVORE di:

1) XXXXXX XXXXX, nata a XXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3;

2) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3;



3) XXXXXX XXXXX, nato a XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3.

E CONTRO:

1) XXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di ~~NUOVA~~ PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori Informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Si trascrive l'eccezione tacita di eredità del signor XXXXXXXX XXXXXXXX, che era nato ed XXXXX XXXXXXXX il XX.XX.XXXX e deceduto in XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX (successione registrata all'ufficio del registro di Eboli il 3 luglio 2007 al n. 84 vol 458,

Trascritta a potenza il 21 agosto 2007 ai n.ri 18852/10697), ai sensi dell'art. 476 c.c. e 2648 C.c..".

Dalla lettura della sopra citata trascrizione, è possibile constatare che il sub. 7, inserito nella successione, non compare, mentre vengono riportati i nuovi subalterni derivati, ossia i sub. 11, 12, 13 e 14, costituiti con variazione catastale del 15/02/2008.

LOTTO 2 → In data 27 luglio 1999, per atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Capobianco, repertorio N. 5571, raccolta N. 908, registrato a Eboli il 09/08/1999 al N. 1880 e trascritto a Salerno il 09/08/1999, al N. 18815 R.P e N. 24804 R.G., perveniva alla **XXXXXX XXXXX XXXXX**, con sede in XXXXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, **soggetto esecutato**, la proprietà del fando esecutata, distinto al catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, Foglio di mappa 32, Particella 800.

L'atto di Compravendita, sopra enunciato, recitava come segue: "L'anno millenovecentonovantanove, il giorno ventisette del mese di luglio, in Altavilla Silentina, alla

località Cerrelli, Via Cerrelli, presso lo studio Marra. Innanzi a me Avv. Luigi Capobianco di XXXXXXX, Notaio

residente in Altavilla Silentina, con studio ivi alla Via Roma n. 25, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di

Salerno, Nocera Inferiore, Vallo della Lucania e Sala Consilina e senza l'assistenza dei testi per avermi le parti a

costituirsi, d'accordo tra loro e con il mio consenso, espressamente rinunziato, avendo i requisiti di legge, si sono

costituiti, da una parte: XXXXXX XXXXXXXX, medico chirurgo, nato ad XXXXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX,

domiciliato a XXXXXX XXXXXX (XX) in Via XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, che dichiara di essere separato e

XXXXXX XXXXXXXX, insegnante, nata a XXXXXXXX (XX) l'XX/XX/XXXX, domiciliata in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX),

Via XXXXX n. XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, che dichiara di essere separata, e dall'altra la società XXXXXX

XXXXX XXXXX", con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), località XXXXXXXX, capitale sociale lire 20.000.000

interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di SALERNO al n. XXXXXXXX, in

persona di XXXXXXXX XXXXXXXX, imprenditore, nato ad XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX domiciliato per la carica

presso la sede sociale, che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico della detta società.

Dell'identità personale delle parti costituite, che mi dichiarano di non essere parenti, io Notaio sono certo. ART.1 -

Con quest'atto i costituiti sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, in piena proprietà e con ogni garanzia

di legge, ciascuno per la quota pari a 1/2 ed entrambi per l'intero, vendono e trasferiscono in favore della società

XXXXXX XXXXX XXXXX, che, come rappresentata, in buona fede accetta ed acquista, il seguente immobile sito in

agro di XXXXX XXXXXXXX (XX) alla loc. XXXXXXXX e precisamente: - appezzamento di terreno dell'estensione

complessiva di circa are 15.00, confinante con proprietà dell'acquirente, proprietà XXXXXXXX XXXXXXXX e proprietà

XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX. Il tutto risulta allibrato nel N.C.T. del Comune di Altavilla Silentina

foglio 32, mappale 800 (ex 498/a) are 3, seminativo di cl.1, Rendita Dominicale 9.300, Rendita Agraria 3.450, Foglio

12, mappale 802 (ex 744/a) are 12, seminativo di cl.1, Rendita Domenicale 37.200. Rendita Agraria 13.800, giusta tipo

di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Salerno in data 25.05.1999 prot.n.3370 che si allega al presente atto sotto

la lettera "A". I venditori dichiarano che il detto immobile e' loro pervenuto, in regime di comunione legale, con atto

di compravendita a rogito Notar Raimondo Malinconico del 08.09.1987 registrato a Eboli il 22.09.1987 al n.764 e

trascritto a Salerno il 24.09.1987, al n. 20655 particolare nonché successivo Decreto di omologazione del verbale di

separazione consensuale del Tribunale di Salerno, depositato in Cancelleria il 21.02.1991, registrato a Salerno il

16.05.1991 al n.4919, e trascritto ivi il 12.01.1994, ai nn.848/721, per effetto del quale i due coniugi venditori sono

rimasti entrambi proprietari , in regime di separazione dei beni, dell'immobile in oggetto, ciascuno per una quota

pari a 1/2. ART.2 - Con riferimento alle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, legge

28/2/1985, n.47 e successive proroghe e modificazioni, si da atto del fatto che il terreno oggetto del presente atto,

secondo quanto risulta dagli strumenti urbanistici del Comune di Altavilla Silentina, ha la seguente destinazione

urbanistica "ZONA Ez" e tutte le prescrizioni emergenti dal relativo certificato, rilasciato dal detto Comune in data 9

luglio 1999, che al presente atto si allega sotto la lettera "B"; - dichiarano inoltre i venditori che dalla data di rilascio

del detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni nei vigenti strumenti urbanistici del citato

Comune; - ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 6 comma della predetta legge n.47/85, copia del presente atto sarà per

la cura trasmesso al detto Comune. Ai sensi e per gli effetti del decreto legge 30/8/1993, n.332, coordinato con la

legge di conversione 29/10/1993, n.428, le parti dichiarano che il terreno oggetto del presente atto non ha subito

incendi e che, per quanto loro risulti, a tutt'oggi il Comune di Altavilla Silentina non ha individuato le aree

interessate dall'incendio. ART.3 - Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in lire

4.500.000 (quattromilionicinquecentomila), già pagate e fuori dalla mia presenza, di cui i venditori rilasciano

ampia e liberatoria quietanza con dichiarazione di non avere altro a pretendere per la causale in oggetto. ART.4 - i

venditori garantiscono la piena libertà e disponibilità dell'immobile oggetto del presente atto, libero da pesi, oneri,

ipoteche o altri vincoli pregiudizievoli, garantiscono per l'evizione ed immettono la società acquirente nel possesso di

quanto acquistato, una ad ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, così come pervenuto e posseduto a

tutt'oggi e con tutti i diritti attivi e passivi emergenti dai citati titoli di provenienza che qui si hanno per ripetuti e

trascritti, in particolare, dichiarano i venditori, l'accesso alla porzione di terreno oggi compravenduta resta

assicurato tramite la servitù di passaggio già esistente, attraverso una strada, della larghezza di m.3 (tre) circa, che

partendosi dal palo dell'ENEL, e costeggiando la proprietà XXXXXXXX XXXXXX, si immette sulla strada

provinciale Cerrelli-Quercioni. ART.5 - Si rinuncia ad ogni ipoteca legale che dal presente atto possa

emergere. ART. 6 - I venditori hanno reso la dichiarazione INVIM che a cura di me Notaio sarà presentata all'Ufficio

del Registro. ART. 7 - Le spese del presente atto e delle conseguenziali formalità cedono a carico della società

acquirente. Richiesto io Notaio ho redatto questo pubblico atto del quale ho dato lettura ai costituiti uno agli

allegati. Essi da me interpellati lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo

sottoscrivono in fine ed in margine, una all'allegato tipo di frazionamento. Scritto a macchina con sistema

elettronico e nastro indelebile da in parte da persona di mia fiducia da me diretta ed in parte di mio pugno. Consta

di fogli due per facciate cinque fin qui".



QUESITO N. 6

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

Come già trattato nelle risposte ai quesiti N. 4 e N. 5 della presente relazione, i cespiti interessati dalla procedura esecutiva in oggetto, appartengono ai signori: XXXXXX XXXXX, nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché alla società XXXXXX XXXXX XXXXX con sede in XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per le quote ampiamente illustrate ai quesiti precedenti.

L'annatazione fondamentale che merita di essere ribadita riguarda la perfetta corrispondenza tra quanto esecutato con il verbale di pignoramento immobili del 07/03/2017, R.P. N. 6883, R.G. N. 8835, derivante da atto giudiziario del 24/01/2017, numero di repertorio 500, relativo alla **procedura esecutiva N. 46/2017 R.G.E.**, e con il verbale di pignoramento immobili del 22/02/2017, R.P. N. 5478, R.G. N. 7044, derivante da atto giudiziario del 24/01/2017, numero di repertorio 498, per quanto concerne la **procedura esecutiva N. 49/2017 R.G.E.**, e le quote attribuite ai diversi soggetti e realmente detenute da quest'ultimi.

Prima di procedere alla discussione del quesito, è necessario puntualizzare, a scanso di equivoci, che i due lotti dovrebbero essere delimitati mediante l'infissione a terra di paletti solidali, o comunque altra schermatura, allo scopo di impedire qualsivoglia ingerenza.

LOTTO 1 → Si è riflettuto a lungo sull'opportunità di creare un solo lotto oppure smembrarlo in due porzioni, ossia la parte commerciale/uffici, riferito totalmente al particello 181, e la parte residenziale, afferente la particella 824; d'altra parte, però, la conformazione del bene è tale che non può, in alcun modo, essere inteso come "porzioni staccate" in quanto trattasi di un organismo unitario, totalmente recintato.

L'aspetto di procedere ad una suddivisione della proprietà, nel caso specifico, è da escludersi; in primo luogo, infatti, è da considerare che la stesso, riferita alle due particelle, è ascrivibile ai medesimi soggetti, ossia ai signori XXXXXX XXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXX, nato o XXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Anche dal punto di vista della fruibilità, si andrebbero ad innestare delle servitù di passaggio che, all'attualità, non sono state mai vagliate, in considerazione dell'univoco proprietà.

Allo scopo di dare vita ad un solo organismo, nel rispetto della destinazione d'uso, della conformazione strutturale, della qualità dei cespiti e della loro naturale propensione economico, pertanto, si procederà nel seguente modo: si fornirà una stima complessiva e contestualmente due valutazioni differenti a secondo delle due differenti porzioni che, per l'appunto, costituiscono il complesso immobiliare distinto al lotto 1.

In tal modo è possibile assegnare un valore, ad ogni singolo

immobile.

In conclusione appurato, come detto, che la quota di proprietà pignorata è pari ad 1/1 del totale, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.

LOTTO 2 → Consta del fondo pavimentato con materiale bituminoso, che costituisce parte del complesso immobiliare di cui fa parte anche il lotto 1, al quale è collegato senza soluzione di continuità, e mediante il quale, accede alla medesima.

Al fine di rendere chiara la scelta di procedere alla costituzione dei due lotti, è da vagliare l'aspetto della titolarità dei beni che, nel caso in esame, spetta alla XXXXXX XXXXX XXXXX con sede in XXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si è in presenza, pertanto, di differenti titolari seppur esiste una correlazione tra gli stessi, in quanto la signora XXXXXX XXXXX, parte in causa, risulta l'amministratore e liquidatore unica della società XXXXXX XXXXX XXXXXX.

Per tali motivi, mentre nel caso precedente non è stato possibile frazionare le porzioni, in questo caso, tale operazioni è perseguibile, nel rispetto delle differenti proprietà, e per due ordini di motivi.

Il prima è da ricercarsi nel fatto che il suolo, sul versante Sud, è limitrofo ad una strada pubblica, sfociante sulla SP 174, e su cui affaccia il cancello carrabile già menzionato del quesito 4, e meglio nomato come "uscita di sicurezza"; pertanto nulla impedisce di utilizzare tale accesso come principale (anzi bisogna necessariamente tale).

La seconda consta nel fatto che non si intravede un

deprezzamento di nessuno dei due lotti con la messa in atto della suddivisione.

In conclusione appurato, come detto, che la quota di proprietà pignorata è pari ad 1/1 del totale, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.



QUESITO N. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento

Durante il sopralluogo del 20 aprile 2017, presso il complesso immobiliare esecutato sito nella frazione di Cerrelli, in Altavilla Silentina (SA), la sottoscritta oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico del medesimo, ne accertava lo stato d'occupazione.

Durante la visita, inoltre, si raccoglievano le spontanee dichiarazioni della parte esecutata in modo da dare risposta al quesito.

LOTTO 1 → Per quanto concerne il complesso immobiliare afferente la **particella 181 del foglio 32**, la sottoscritta ha ritenuto di esporre uno schema riassuntivo di ogni cespite:

- **Fabbricato multipiano →** Il cespite posto dirimpetto la stazione di servizio (p.lla 570), è utilizzato come ufficio amministrativo e di sportello per gli utenti, a livello del piano terra, settore occidentale, mentre il restante spazio, lato Est del piano terra,



ed interamente il piano primo, sono a destinazione residenziale, seppur posti in disuso;

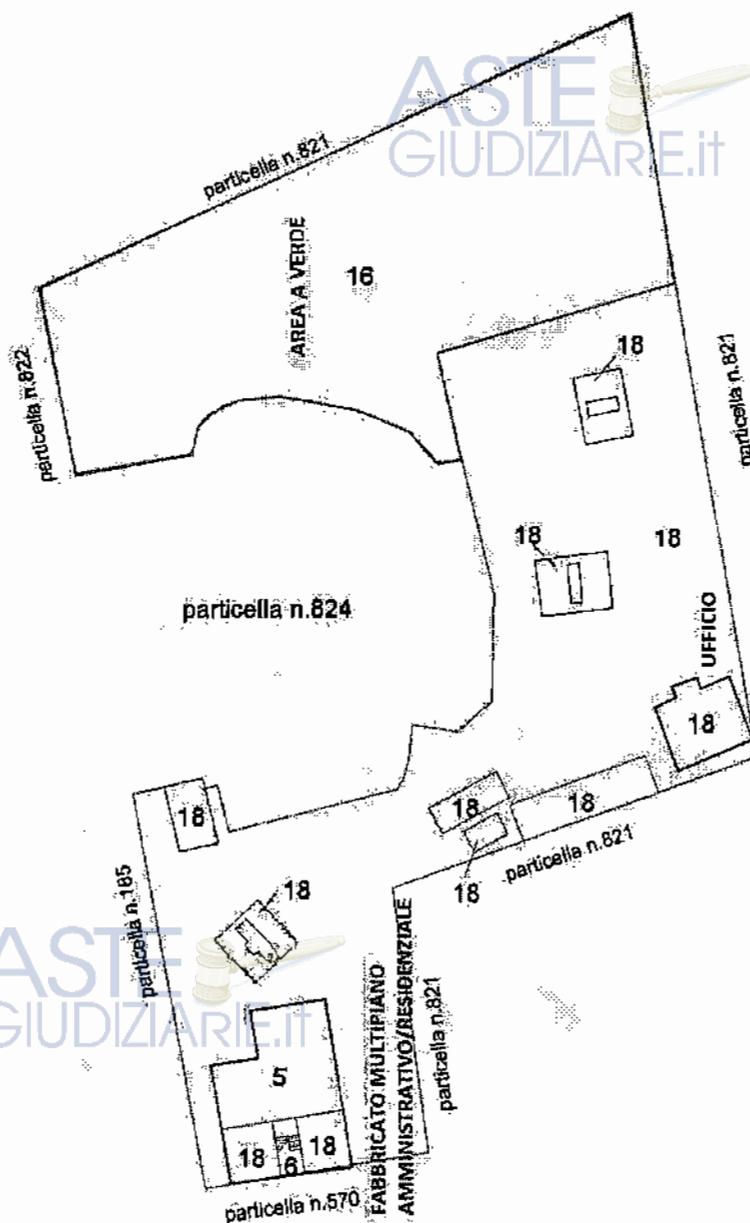
- Ufficio → Il cespite, di recente costruzione, così per come evinto nel quesito 4, si compone di due piani, ancora in fase di realizzazione, e quindi posto in disuso;

- Area a verde → la superficie in questione, espone una serie di alberi di ulivo e di mandarino, che coprono, quasi per l'intero, la medesima.

All'intero della stessa,

altresì, sono disposti dei manufatti abusivi, per i quali è prevista la demolizione. L'estremità Nord - Ovest del terreno, infine, è collegato, senza soluzioni di continuità al fondo di pertinenza della p.lla 824, anch'essa esecutata, ed afferente la stesso proprietà.

Il restante spazio afferente la particella 181, non meglio identificato sulla mappa rappresentata in precedenza, è utilizzato come cortile "industriale", in cui trovano ubicazione tutte le strutture necessarie



al deposito ed all'erogazione di carburante; naturalmente gli immobili sono afferenti le parti eseguiti, in considerazione del settore lavorativo in cui esercitano le medesime.

Il complesso, ad oggi, altresì, risulta inutilizzato.

La villetta comprensiva di fabbricato e di corte pavimentata ed a verde, distinta al **Foglio 32, Particella 824**, è a completa disposizione della famiglia XXXXXXXX, in quanto utilizzata come abitazione principale dal signor XXXXXXXX XXXXXXXX e dalla madre (XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX), XXXXXX XXXXX.

Dal punto di vista di spese condominiali, è possibile affermare che le stesse sono da escludersi, in quanto la villetta, come detto, è interamente utilizzata dalla parte eseguita.

Inoltre, si cercava di accertare, o quanto meno chiarire, la presenza di diritti reali insistenti sulla proprietà, anche attraverso le spontanee dichiarazioni delle parti convenute; nel particolare, è stato asserito che la proprietà eseguita è libera da diritti reali e qualsivoglia "vincolo".

Infine, relativamente all'intero Lotto 1, è bene relazionare che allo stato non sussistono problematiche relative all'utilizzazione dei cespiti che lo compongono, in quanto la proprietà dell'immobile 570, corrispondente alla superficie che si sviluppa tra la sede stradale ed il compendio in esame, è afferente la stessa proprietà.

In futuro, e nel caso di diversi proprietari, non sorgono problemi in merito all'avvicinamento degli stessi al lotto, in quanto nell'atto di compravendita del 27 luglio 1999, a rogito del notaio Luigi Capobianco,

repertorio N. 5571, raccolta N. 908, registrato a Eboli il 09/08/1999 al N. 1880 e trascritto a Salerno il 09/08/1999, al N. 18815 R.P e N. 24804 R.G., con cui la XXXXXX XXXXX XXX acquista la particella 800, era riportato che "i venditori dichiarano che l'accesso alla porzione di terreno oggetto della vendita resta assicurato tramite la servitù di passaggio già esistente, attraverso una strada, della larghezza di mt.3 (tre) circa, che partendosi dal palo dell'Enel, e costeggiando la proprietà XXXXXXX XXXXXX, si immette sulla strada provinciale Cerrelli-Quercioni inserire servitù".

In considerazione di quanto detto precedente e affermato, e che tale striscia di terreno, adiacente al confine Sud della particella 570, si sviluppa fino al confine Ovest della particella 181, si desume ed è palese, che il passaggio sulla 570 a favore della 181, è ormai consolidato.

LOTTO 2 → Per quanto concerne il fondo distinto al foglio 32, particella 800, è possibile riferire quanto già relazionato per il cortile afferente la particella 181, ovvero che lo stesso è utilizzato come cortile "industriale", in cui trovano ubicazione tutte le strutture necessarie al deposito ed all'erogazione di carburante.

Al fine dell'utilizzazione del fondo, distinto con la porticella 800, per come ampiamente spiegato, bisognerà adoperare esclusivamente via del Dopolavoro, fermo restando che sulla particella 821 e 511 del foglio 32 le ditte eseguite da tempo immemore esercitano un possesso continuato, pubblico, ininterrotto e pacifico, ovvero un usucapione di fatto.

Allo stato, comunque, l'intero lotto è posto in disuso da tempo ed inutilizzato.

Foglio 32, Particella 570 → Il fondo investigato, in cui trova ubicazione la stazione di servizio, composta di due distributori per l'erogazione del carburante, risulta a completa disposizione della XXXXXX XXXXX XXXXX con sede in XXXXXX XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, seppur l'immobile risulti in testa ai signori XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX; tale fattore, comunque, è ininfluenza, in quanto la signora XXXXXXX, risulta rappresentata e liquidatore della società menzionata.

Allo stato è l'unica porzione dell'attività economica in funzione e che genera reddito.



QUESITO N. 8

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

La disposizione introdotta dal comma 342 dell'articolo unico della Finanziaria 2005, ha inserito, nel D.P.R. N. 600 del 29 settembre 1973, l'articolo 41-ter che tratta dell'accertamento dei redditi di fabbricati.

La Legge Finanziaria per il 2005 (art.1, c. 341-343, L. 30/12/2004 N. 311, al comma 341 inserisce nel D.P.R. 131/1986 un nuovo articolo - 52-bis; il c. 342 inserisce il nuovo art. 41-ter nel D.P.R. 600/73; il c. 343 limita la portata dei due nuovi articoli escludendone l'applicazione alle locazioni di cui agli artt. 2, c. 3 - c.d. contratti convenzionati, e 4, c. 2 e 3 - rinnovo e definizione "convenzione nazionale") stabilisce che l'amministrazione non può esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di

registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare è superiore a certe soglie.

Si delinea, perciò, per converso un ambito entro il quale tale azione accertatrice può essere esercitata, con presunzione di maggiori valori imponibili rispetto ai dichiarati.

Ai fini dell'imposta di registro, in base al nuovo articolo 52-bis: non è soggetto ad accertamento il canone di locazione, relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti stabilito (contrattualmente) in misura non inferiore al 10% del valore dell'immobile, come risulta calcolato ai sensi del quarto comma dell'articolo 52, comma 4, del DPR 131/1986 (testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Per "valore dell'immobile" si intende il prodotto risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale - la rendita catastale è il reddito teorico ricavabile da un immobile nel corso di un anno e costituisce il parametro per l'imposizione immobiliare in relazione, fra l'altro, alla categoria ed al classamento dell'immobile stesso - per i coefficienti di rivalutazione stabiliti dalla legge (la rivalutazione della rendita è disciplinata dall'art. 3, commi 48 e 51 della Legge 23/12/1996 N. 662).

Pertanto, a titolo esemplificativo, se il valore dell'immobile dato in locazione è pari a 120.000,00 Euro (10% del valore dell'immobile = 12.000,00 Euro), il canone non è soggetto ad accertamento se il suo importo è stabilito in misura pari ad almeno 1.000 Euro mensili, ovvero 12.000 Euro annui.

Con riferimento all'imposte sui redditi: non si procede all'accertamento qualora i redditi di fabbricati, derivanti da locazione, siano stati dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%) - la riduzione forfettaria del 15% è disposta dal comma 4-bis dell'art.37 del D.P.R.917/86, per effetto di tale disposizione, inoltre, alcune aree del paese godono di riduzioni maggiori - e il 10% del valore dell'immobile.

L'accertamento sopra descritto per le imposte di registro e sui redditi non si applica ai contratti di locazione cosiddetti "3+2" e a quelli con canone concordato (art. 2, comma 3, Legge 431/1998).

La determinazione del valore dell'immobile, ai fini del calcolo del canone fiscale, è così determinato:

Valore Catastale (rendita)	Rivalutazione (art. 3, c. 48 e 51, L. 662/96) - 5% per i fabbricati - 25% per i redditi domenicali dei terreni	Coefficiente moltiplicativo [art. 52 DPR 131/86]: 75 per terreni, 34 per C1 ed E, 50 per A10 e D, 100 per A, B e C

Per quanto attiene l'imposta di registro, l'importo ottenuto in base al precedente conteggio deve essere ulteriormente rivalutato del 10% (art. 2, comma 63 della Legge 350/2003 della finanziaria per l'anno 2004), ovvero, del 20% in relazione agli immobili diversi da quelli qualificabili quali "prima casa" (Legge 30/07/2004, N. 191, di conversione del D.L. 12/07/2004 N. 168 (art. 1 bis, c.7)).

Il metodo di conteggio dei limiti sotto i quali il canone di locazione annuo è immediatamente accertabile in base alle disposizioni citate può, pertanto, essere di seguito riassunto con un esempio numerico:

	Imposta di registro		Imposta sui redditi	
Rendita catastale				
Coefficiente di rivalutazione art. 52, c. 4, D.P.R. 131/86	X 100		X 100	
Coefficiente rivalutazione art. 3, c. 48 o 51, L. 662/96	+ 5%		+ 5%	
Moltiplicatori art. 2, c. 63, L. 350/2003 o D.L. 168/2004	+ 20%			
Valore dell'immobile				
10% del valore dell'immobile				
Canone di locazione annuo minimo*				

(*) Imposte sui redditi: il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione annuo dovrà essere pari all'85% dello stesso, in virtù della riduzione forfetaria del 15% disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86.

Di seguito il calcolo per la massa immobiliare in esame:

LOTTO₁

✓ **LOTTO 1 - Foglio 32 particella 824 Sub. 3**

Rendita catastale → € 47,51.

Rivalutazione Rendita catastale → € 47,51 x 1,05 = € 49,89;

Determinazione del valore catastale → € 49,89 x 100 = € 4.988,55;

Valore di Raffronto → € 4.988,55 x 10% = € 4.98,86;

Canone mensile → € 4.98,86/12 = € 41,57.

✓ **LOTTO 1 - Foglio 32 particella 824 Sub. 4**

Rendita catastale → € 3.100,03.

Rivalutazione Rendita catastale → € 3.100,03 x 1,05 = € 3.255,03;

Determinazione del valore catastale → € 3.255,03 x 100 = € 325.503,15;

Valore di Raffronto → € 3.255,03 x 10% = € 32.550,32;

Canone mensile → € 32.550,32/12 = € 2.712,53.

✓ **LOTTO 1 - Foglio 32 particella 181 Sub. 5**

Rendita catastale → € 232,41.

Rivalutazione Rendita catastale → € 232,41 x 1,05 = € 244,03;

Determinazione del valore catastale → € 244,03 x 100 = € 24.403,05;

Valore di Raffronto → € 24.403,05 x 10% = € 2.440,31;

Canone mensile → € 2.440,31/12 = € 203,36.

✓ **LOTTO 1 - Foglio 32 particella 181 Sub. 6**

Rendita catastale → € 325,37.

Rivalutazione Rendita catastale → € 325,37 x 1,05 = € 341,64;

Determinazione del valore catastale → € 341,64 x 100 = € 34.163,85;

Valore di Raffronto → € 34.163,85 x 10% = € 3.416,39;

Canone mensile → € 3.416,39/12 = € 284,70.

✓ **LOTTO 1 - Foglio 32 particella 181 Sub. 18**

Rendita catastale → € 7.812,00.

Rivalutazione Rendita catastale → € 7.812,00 x 1,05 = € 8.202,60;

Determinazione del valore catastale → € 8.202,60 x 34 = € 278.888,40;

Valore di Raffronto → € 278.888,40 x 10% = € 27.888,84;

Canone mensile → € 27.888,84/12 = € 2.324,07.

Relativamente all'area urbana distinta al **Foglio 32, Particella 181, Sub. 16**, in considerazione dello stato agricolo della medesima, al fine di stabilire il valore d'affitto mensile, si farà ricorso l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria).

A tal proposito, verrà assegnata quale qualità del terreno, quella di seminativo irriguo, corrispondente all'identificazione originaria della superficie eseguita.

Come noto sull'intero territorio nazionale, l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria) effettua fin dagli anni cinquanta un'indagine annuale sul mercato fondiaria, i cui principali risultati vengono pubblicati sull'annuario dell'agricoltura italiana.

L'indagine consente di fornire una sintesi dettagliata dell'andamento generale del mercato fondiario attraverso l'elaborazione di prezzi medi della terra e indici su base regionale.

I valori così ottenuti sono da considerarsi indicativi dell'evoluzione in atto nel mercato fondiario.

Nel 1994 si è proceduto ad una revisione del sistema di rilevazione che, tra l'altro, ha consentito di creare una Banca Dati Territoriale dei valori fondiari a partire dal 1992.

Nel 1997 è stata pubblicata un volume dal titolo "Il mercato fondiario in Italia" realizzata dall'INEA con il contributo finanziario del Ministero per le Politiche Agricole, che analizza sotto diversi aspetti le principali caratteristiche del mercato fondiario in Italia.

La ricerca ha preso avvio dalla revisione della metodologia di rilevazione dei valori fondiari e dei canoni d'affitto e ha consentito di

approfondire alcuni temi specifici ad essa connessi.

L'indagine consente di identificare, oltre ai valori fondiari medi riportati nella banca dati dei valori fondiari, i prezzi per alcuni tipi di fondi rustici, espressi in termini di valori minimi e massimi registrabili durante l'anno di indagine nel mercato locale.

Ciò porta ad evidenziare ulteriormente il grado di variabilità a cui sono soggetti i valori fondiari anche nel caso di specifiche categorie e ambiti territoriali.

I valori forniti da I.N.E.A. si riferiscono a terreni e/o intere aziende per i quali è stata registrata una significativa attività di compravendita o di affitto.

Quindi, le tipologie di terreni marginali sono meno rappresentate, in quanto normalmente sono oggetto di attività di transazione molto modeste.

Nel caso in esame, si tratta di determinare il canone di affitto di un appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Altavilla Silentina in provincia di Salerno.

L'ultima pubblicazione disponibile a cura dell'INEA è riferita all'anno 2012.

Le quotazioni riportate, per la Regione Campania, quale coltura prossima a quella in esame, sono da intendersi:

a) Contratti in Contratti in deroga per seminativo irriguo nella Piana del Sele (SA) con valori per ettaro variabili da € 1.600,00 a € 2.700,00.

E' il caso di specificare, però, che nel caso in esame due sono i

fattori che influenzano in ribasso i valori sopra riportati.

Il primo è da ricercarsi nel periodo di crisi sistemica che dal 2012 ad oggi affligge tutti i settori produttivi italiani ed in particolare quelli agricoli riducendo ai minimi storici i valori di affitto di qualsivoglia tipologia e natura di appezzamento agricolo.

Il secondo fattore è da imputarsi alla massiccia presenza di fauna selvatica, soprattutto cinghiali, che di fatto impedisce la piantagione intensiva di colture pregiate quali le orticole e limita alle sole foraggere di gran lunga meno pregiate.

In sostanza i valori indicati sopra, seppure indicativi, devono essere considerati al minimo e ridotti di almeno il 50%.

Il valore che sembra meglio comprendere le qualità del suolo pignorato è pari, pertanto, a (1.600,00 €/ha) diviso 2, ossia 800,00 €/ha nello stato di fatto attuale.

Quindi, utilizzando tale valore di riferimento, otteniamo un canone annuo ipotizzabile: $ha 0,1645 \times 800,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 131,60$ ossia una locazione mensile di euro 130,00 euro (valore arrotondato, tendendo conto dell'interesse).

La scrivente, sommando tutti i valori di locazione parziale ottenuti con i metodi prima edotti, ha ottenuto un valore pari a 5.849,93 €.

Una considerazione a parte merita il cespite individuato dalla particella 570 del foglio 32 sul quale, come ampiamente spiegato, insiste il distributore di carburante, che rappresenta l'unica attività commerciale attualmente attiva.

Il distributore non può esistere senza tutto il complesso edilizio

collocato sulla particella 181, almeno con attinenza al fabbricato "uffici" ed alla zona ingresso.

In sostanza, a parere della scrivente il solo distributore così per come conformato può apportare il solo "canone" riferito alla sua mera consistenza, che verrà calcolato così per come fatto in precedenza.

In altre parole, il distributore apporterà un valore del canone valido solo se parte integrante del lotto N. 1, altrimenti singolarmente sarebbe improduttivo.

✓ **Foglio 32 particella 570**

Rendita catastale → € 511,29.

Rivalutazione Rendita catastale € 511,29 x 1,05 = € 536,85;

Determinazione del valore catastale € 536,85 x 34 = € 18.252,90;

Valore di Raffronto € 18.252,90 x 10% = € 1.825,29;

Canone mensile € 1.825,29/12 = € 152,10.

In definitiva, quindi, avremo un valore di locazione relativo al Lotto 1 e, comprensivo della stazione di servizio distinta al mappale 570, pari a 6.000,00 €, valore arrotondato.

LOTTO 2

✓ **LOTTO 2 - Foglio 32 particella 800**

Rendita catastale → € 6.363,00.

Rivalutazione Rendita catastale → € 6.363,00 x 1,05 = € 6.681,15;

Determinazione del valore catastale → € 6.681,15 x 34 = € 227.159,10;

Valore di Raffronto → € 227.159,10 x 10% = € 22.715,91;

Canone mensile → € 22.715,91/12 = € 1.892,99.

In definitiva, quindi, avremo un valore di locazione relativo al

Lotto 2, pari a 2.000,00 €, valore arrotondato.



QUESITO N. 9

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

Al fine di dare appropriata risposta al quesito avanzato, inerente

il regime patrimoniale dell'attore esecutato, la sottoscritta si interfacciava con l'ufficio dei servizi demografici del Comune di Altavilla Silentina (SA), in data 19/04/2017, a fine di conoscere il regime patrimoniale dei debitori.

Tempestivamente l'ente interrogato forniva i documenti richiesti dai quali era possibile appurare quanto di seguito esposto:

- **XXXXXX XXXXX**, nata il XX/XX/XXXX a XXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, parte in causa, si univa in matrimonio con il signor XXXXXXXX XXXXXXXXXX (defunto), nato il XX/XX/XXXX ad XXXXXXXX XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, *****.

A margine del documento, non era riportata alcuna annotazione

- **XXXXXX XXXXX**, nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, parte in causa, si univa in matrimonio con il signor XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato il XX/XX/XXXX a XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, *****.

Annotato al certificato, "gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile".

- **XXXXXX XXXXX**, nato il XX/XX/XXXX ad XXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, *****.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, parte in causa, così da come attestato dal documento richiesto, è di stato civile

Relazionare in merito al regime patrimoniale della società "XXXXXX XXXXX XXXXX", con sede in XXXXXXXX XXXXXX, località XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nella causa di cui trattasi, risulta essere irrilevante in quanto, la stessa, appartiene ad una delle categorie delle società di capitali e come tale risponde, in caso di insolvenza delle obbligazioni sociali, soltanto con il proprio patrimonio (art. 2462 c.c.).



QUESITO N. 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie 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, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

I beni ricadenti nella massa esecutato costituiscono un complesso unico e caratterizzante, in quanto formato da molteplici immobili aventi destinazioni d'uso diverse, autonomo ed indipendente allocato nella frazione di Cerrelli, nel Comune di Altavilla Silentina (SA).

Come edotto nella risposta ai quesiti precedenti, l'intera proprietà è delimitata dalle ditte confinanti, mediante la messa in opera di muri in c.a., di diversa altezza e consistenza che, nel contempo, garantiscono la piena indipendenza della superficie esecutata tranne, per come detto, il taglio generato dalle due particelle 821 e 511 appartenenti ad altre ditte.

La stessa, nel dettaglio, risulta accessibile da due cancelli

carrabili in metallo, collocati nei versanti Nord – ovest é Sud.

In particolare, la proprietà distinta alla particella 824 ed afferente la villetta multipiano, posta all'intero del perimetro suddetto, presenta recinzione proposta con muretto in cemento a cui è ancorata una recinzione metallica, con accesso sia carrabile che pedonale, con i rispettivi cancelli posti entrambi sul versante occidentale.

Dai controlli effettuati e da quanto dichiarato espressamente dagli attori eseguiti (in qualità, anche, di rappresentanti della società pignorata), la gestione dei cespiti è effettuata direttamente dai diretti proprietari e dai personali collaboratori, i quali si occupano del decoro del piazzale, delle aree esterne, e dei manufatti.

In particolare, relativamente alla villetta distinta alla particella 824, la manutenzione è esercitata direttamente dalla signora XXXXX XXXXX.

Non esistono, pertanto, spese condominiali o regolamenti ai quali attenersi per l'acquirente sub-asta, salvo future differenti utilizzazioni che dovranno essere regolamentate, come per legge.

Il cespite individuato con la particella 800 del foglio 32, è totalmente inutilizzato.

In relazione all'aspetto urbanistico, la sottoscritta, in data 21/04/2017, esibiva istanza di rilascio del certificato di destinazione urbanistica all'ufficio competente del Comune di Altavilla Silentina.

Ottemperate alle spese richieste, in data 11 settembre 2017, veniva rilasciato il documento richiesto, dal quale si apprendeva che:

“Settore Servizi al Territorio - Prot.8118.6.3 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE

URBANISTICA N. 64/2017 - A richiesta dell'Arch. Isabella, in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n.49/2017 R.G.E. del Tribunale di Salerno; Visto l'art. 18 della legge 47/85 del 28/02/85; Visto l'art. 30 del testo unico D.P.R. n. 380 del 06.06.2001; Visto la ricevuta di versamento N.VCYL 0085 del 11/09/2017; Visto gli atti di Ufficio; CERTIFICA che il terreno distinto al Catasto di questo Comune al foglio 32 particelle nn. 181-800-824 risulta avere la seguente destinazione urbanistica: **STRUMENTO URBANISTICO in vigore: P.R.G. - PIANO REGOLATORE GENERALE - DESTINAZIONE URBANISTICA: Le particelle nn. 181-800-824 del foglio 32, con entrostante fabbricati ricadono in zona B2(area di completamento indice di fabbricabilità medio). PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO - Rischio Frana - Le particelle nn. 181-800-824 del foglio 32 ricadono in zona rischio potenziale R_UTR2. Pericolosità da frana - Le particelle nn. 181-800-824 29-32-33 del foglio 32 ricadono in zona pericolosità potenziale P UTR1. Zona montana - Le su menzionate particelle ricadono in zona montana. Si rilascia a richiesta di parte, su carta resa legale, per uso che compete".**

Dallo studio delle Norme tecniche di attuazione afferenti il PRG precedentemente menzionato, si sono appurati i seguenti standard urbanistici: **Zona Omogenea B2**

Altezza max consentita m. 7,50;

Altezza max interna sottotetto m. 2,20;

Altezza min. interna sottotetto m. 0,40;

Distanza dai confini in assoluto m. 7,50;

Distanza dai confini in funzione all'altezza: maggiore o uguale alla metà dell'edificio più alto;

Distanza fra gli edifici in assoluto m. 15;

Distanza fra gli edifici in funzione all'altezza: maggiore o uguale

all'altezza dell'edificio più alto;

Distanza minima dalle strade = mt. 10 così come previsto dal Nuovo Codice della Strada D.L. 30/04/92 n°285 e dai successivi D.P.R. 16/12/92 n°495 e D.P.R. 16/09/96 n°610;

Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,2;

Volumetria massima consentita me 1000.

Norme di carattere generale per le zone omogenee B

È consentita l'utilizzazione di soffitte e sottotetti purché non comporti aumento della volumetria o alterazione delle sagome esistenti. Le soffitte ed i sottotetti possono essere utilizzati ai fini abitativi soltanto se rispondono ai requisiti di abitabilità fissati dal D.M. 5 luglio 1975. Sono ammessi aumenti di volumetria solo su immobili che non superino il volume massimo consentito.

La sagoma sopraelevabile è quella relativa all'area di sedime dell'immobile, estesa alle sole superfici e volumi costruiti in conformità con gli strumenti urbanistici o comunque condonati con concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Le sopraelevazioni sono ammesse nei limiti dell'altezza massima consentita.

È ammessa la costruzione in aderenza in lotti dove non sia possibile una soluzione alternativa ed in presenza di edifici costruiti al confine e con pareti cieche.

È ammesso l'allineamento ai fabbricati esistenti solo nel caso di lotti liberi all'interno di cortine continue.

Nelle aree B1, B2, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, secondo le categorie riportate all'Art. 4 delle presenti norme: Cat. 1,2, 3, 8.

Nelle aree B1 e B2 non sono ammessi cambi di destinazione d'uso ai fini residenziali per le volumetrie esistenti a destinazione non residenziale.

Nelle aree B1 e B2 non sono ammessi aumenti di volumetria per le esistenti destinazioni d'uso non residenziale.

Nelle aree B1 e B2 è ammessa la categoria 16 dell'Art. 4.



QUESITO N. II

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizione 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

Per poter rispondere in maniera esaustiva al quesito avanzato, la scrivente dapprima studiava i fascicoli di causa ed analizzava dettagliatamente i due Certificati Notarili agli atti, a firma del dottor Gustavo Trotta, notaio in Pagani (SA), datati 27 febbraio 2017 e 25 marzo 2017, e successivamente faceva appello all'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), a partire dal 20/04/2017, al fine di coprire il ventennio e ricomporre la cronistoria "ipotecaria" del cespite.

L'indagine, nel particolare, condotta presso l'Agenzia delle Entrate è stata indirizzata, sia nei confronti degli attori esecutati, sulla base dei dati anagrafici degli stessi, e sia nei confronti della massa immobiliare pignorata, sulla scorta degli estremi catastali dei medesimi.

Inoltre, in occasione del sopralluogo, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.

I risultati ottenuti sono stati i seguenti:

- ❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 67 del **09/08/1999**, R.P. N. 18815, R.G. N. 24804, derivante da Atto Notorile Pubblico del 27/07/1999, Repertorio N. 5571, emesso dal Notaio Capobianco Luigi, con sede in Altavilla Silentina (SA), riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 800, Natura T – "terreno", Consistenza 3 are;

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 498/A.

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 802, Natura T – "terreno", Consistenza 12 are;

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 744/A.

A FAVORE di:

1) XXXXXX XXXXX XXXXXX, con sede a XXXXXX XXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1) XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXXX XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;

2) XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2, in regime di

Sezione D - Ulteriori Informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I VENDITORI DICHIARANO CHE L'ACCESSO ALLA PORZIONE DI TERRENO OGGETTO DELLA VENDITA RESTA ASSICURATO TRAMITE LA SERVITU' DI PASSAGGIO GIA' ESISTENTE, ATTRAVERSO UNA STRADA, DELLA LARGHEZZA DI MT.3 (TRE) CIRCA, CHE PARTENDOSI DAL PALO DELL'ENEL, E COSTEGGIANDO LA PROPRIETA' XXXXXXXX XXXXXX, SI IMMETTE SULLA STRADA PROVINCIALE CERRELLI-QUERCIONI.

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, Capitale € 39.132,49, Tasso interesse annuo 8.4%, Totale € 78.264,98, Presentazione N. 174 del **02/03/2005**, R.P. N. 1899, R.G. N. 10387, derivante da Atto Amministrativo del 24/05/2003, Repertorio N. 1758/100, emesso da E.T.R. SPA, con sede a Salerno (SA), riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 4, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 25, Particella 459, Natura T – “terreno”;
- 3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 25, Particella 259, Natura T – “terreno”;
- 4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 25, Particella 317, Natura T – “terreno”;
- 5) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 18, Particella 205, Natura T – “terreno”;
- 6) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 18, Particella 239, Natura T – “terreno”;
- 7) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 25, Particella 242, Natura T – “terreno”;

8) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 25,
Particella 142, Natura T – "terreno";

9) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 25,
Particella 458, Natura T – "terreno".

Unità Negoziale N° 2

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 40
Particella 62, Natura T – "terreno";

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 40
Particella 63, Natura T – "terreno".

A FAVORE di:

1) XXXX XXXXXX, con sede a XXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di **USUFRUTTO**, per la
quota di 5000/10000;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di **NUDA PROPRIETA'**,
per la quota di 10000/10000.

E CONTRO:

1) XXXXX XXXXX, nata il XX/XX/XXXX a XXXXX XXXXXXXX (XX), C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di **USUFRUTTO**, per la
quota di 5000/10000;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di **NUDA PROPRIETA'**,
per la quota di 10000/10000.

Sezione D - Ulteriori Informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati

(ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

❖ Trascrizione, **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, Presentazione N.

PERIZIA: Procedura Esecutiva N. 46/2017 R. G. E. (Riunita alla N. 49/2017 R.G.E.

pag. 87 di 250

87 del **27/08/2007**, R.P. N. 27093, R.G. N. 44123, derivante da Atto Amministrativo del 03/07/2007, Repertorio N. 84/458, emesso dall'Ufficio del Registro, con sede a Eboli (SA), riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 5, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Consistenza 5 vani;

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 6, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Consistenza 6 vani;

3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 7, Natura E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche";

4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 3, Natura C/6 – "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 46 mq;

5) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 4, Natura A/7 – "abitazione in villini", Consistenza 24.5 vani.

A FAVORE di:

1) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, per la quota di 1000/3000;

2) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, per la quota di 1000/3000;

3) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, per la quota di 1000/3000.

E CONTRO:

1) XXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXX XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, per la quota di 1000/1000.

Sezione D - Ulteriori Informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

MOGLIE FIGLIO FIGLIA.

❖ Trascrizione, **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**, derivante da Atto per causa di morte, Presentazione N. 222 del **04/11/2008**, R.P. N. 32014, R.G. N. 44205, repertorio 50031/18217, derivante da Atto Notarile Pubblico del 29/10/2008, a rogito del Notaio Monica Giuseppe, riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 1, Natura E – “ente Urbano”, Via Cerrelli, Piano T;
- 2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 2, Natura E – “ente Urbano”, Via Cerrelli, Piano S1;
- 3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 3, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Consistenza 46 mq, Via Cerrelli, Piano S1;
- 4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 4, Natura A/7 – “abitazione in villini”, Consistenza 24,5 vani, Via Cerrelli, Piano S1;
- 5) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 5, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Via Cerrelli, Consistenza 5 vani, Piano T;
- 6) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 6, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Via Cerrelli, Consistenza 6 vani, Piano 1;
- 7) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 11, Natura E – “ente Urbano”, Via Cerrelli, Piano T;

8) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 12, Natura E/3 – “costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche”, Via Cerrelli, Piano T;

9) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 13, Natura C/3 – “laboratori per arti e mestieri”, consistenza 87 mq, Via Cerrelli, Piano T;

10) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 14, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 35 mq, Via Cerrelli, Piano T.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune H501 - Roma (RM) Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella, 181, Sub. 7.

A FAVORE di:

1) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETÀ, per la quota di 1/3;

2) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETÀ, per la quota di 1/3;

3) XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETÀ, per la quota di 1/3.

E CONTRO:

1) XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori Informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI TRASCRIVE L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL SIGNOR XXXXXXXX XXXXXXXX, CHE ERA NATO AD XXXXXXXX XXXXXX IL XX.XX.XXXX E DECEDUTO IN XXXXXX XXXXXXXX IL XX.XX.XXXX (SUCCESSIONE REGISTRATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI EBOLI IL 3 LUGLIO 2007 AL N. 84 VOL 458, TRASCRITTA A POTENZA IL 21 AGOSTO 2007 AI N.RI. 18852/10697), AI SENSI DELL'ART. 476 C.C. E 2648 C.C..

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a

Garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 1.395.000,00, Tasso Interesse annuo 7%, Totale € 2.092.500,00, Durata 15 anni, Presentazione N. 223/1 del **04/11/2008**, R.P. N. 7110, R.G. N. 44206, derivante da Atto Notarile Pubblico del 29/10/2008, Repertaria N. 50031/18217, a rogito del Notaio Monica Giuseppe, riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 1, Natura E – “ente Urbano”, Via Cerrelli, Piano T;

2) Comune A230 – Altavilla Silentina [SA], Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 2, Natura E – “ente Urbano”, Via Cerrelli, Piano S1;

3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 3, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Consistenza 46 mq, Via Cerrelli, Piano S1;

4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 4, Natura A/7 – “abitazione in villini”, Consistenza 24,5 vani, Via Cerrelli, Piano S1;

5) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 5, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Via Cerrelli, Consistenza 5 vani, Piano T;

6) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 6, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Via Cerrelli, Consistenza 6 vani, Piano 1;

7) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 11, Natura E – “ente Urbano”, Via Cerrelli, Piano T;

8) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,

Particella 181, Sub. 12, Natura E/3 – “costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche”, Via Cerrelli, Piano T;

9) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 13, Natura C/3 – “laboratori per arti e mestieri”, Consistenza 87 mq, Via Cerrelli, Piano T;

10) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 14, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 35 mq, Via Cerrelli, Piano T.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune H501 - Roma (RM) Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella, 181, Sub. 7.

Unità Negoziale N° 2

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 800, Natura T – “terreno”, Consistenza 3 are;

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 802, Natura T – “terreno”, Consistenza 12 are.

A FAVORE di:

1) XXXXXXX -XXXXXXXX - XXXXXXX, con sede a XXXXX (XX), C.F. XXXXXXX;

- Relativamente a Tutte le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1) XXXXX XXXX, nato a XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la

quota di 1/3;

2) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3;

3) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3;

4) XXXXXX XXXXX XXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori Informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA XXXXX XXXXXX XXXX HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA CHE, A DETTO TITOLO HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 1.395.000,00 (UNMILIONETRECENTONOVANTACINQUEMILA) SOMMA CHE LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI RICEVERE, RILASCIANDO ALLA XXXXXXXX XXXXX XXX, CON IL PRESENTE ATTO, AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA DELL'IMPORTO STESSO A PARZIALE GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI CHE SEGUONO, LA PARTE MUTUATARIA HA COSTITUITO IN PEGNO IRREGOLARE EX ART.1851 COD. CIV. IN FAVORE DELLA XXXXXXXX XXXXX XXX, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 1.390.117,50 QUALE NETTO RICAVO DELLA SOMMA MUTUATA. TALE NETTO RICAVO SARÀ SVINCOLATO ALLA PARTE MUTUATARIA, CON VALUTA DATA DI SVINCOLO, DOPO CHE LA PARTE MUTUATARIA AVRÀ PROVVEDUTO A PRODURRE ALLA XXXXXXXX XXXXX XXX, ENTRO E NON OLTRE 45 GIORNI DA OGGI. A DICHIARAZIONE NOTARILE CHE ATTESTI: CHE È STATA ISCRITTA L'IPOTECA DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 6; CHE AL MOMENTO DI TALE ISCRIZIONE L'IMMOBILE AVANTI DESCRITTO RISULTAVA DI PIENA PROPRIETÀ DI CHI HA CONCESSO L'IPOTECA STESSA; CHE

L'IPOTECA E' DEL GRADO DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 7 DEL PRESENTE MUTUO; CHE E' STATA ACCERTATA, AD ALMENO UNDICI GIORNI DALLA DATA DI ISCRIZIONE DELL'IPOTECA MEDESIMA, L'INESISTENZA DI PROCEDURE CONCORSUALI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA; LA PARTE MUTUATARIA HA PRESO ATTO CHE, QUALORA NON ABBA ESATTAMENTE PROVVEDUTO, AGLI ADEMPIMENTI PREVISTI DAL PRESENTE ARTICOLO 1 DEL MUTUO CHE SI ISCRIVE, O QUALORA PRIMA DELLO SVINCOLO DELLA SOMMA COSTITUITA IN PEGNO, EMERGESSERO CIRCOSTANZE DI FATTO E/O DI DIRITTO, O SI SCOPRISSERO VIZI NEI DOCUMENTI PRODOTTI DI TALE NATURA CHE, SE SI FOSSERO CONOSCIUTI O VERIFICATI PRIMA, AVREBBERO IMPEDITO LA CONCESSIONE DEL MUTUO, LA XXXXXXX XXXXX XXX POTRA' CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO ED UTILIZZARE LA SOMMA COSTITUITA IN PEGNO PER L'ESTINZIONE O LA RIDUZIONE DEL MUTUO. LA RISOLUZIONE VERRA' DICHIARATA DALLA XXXXXXX XXXXX XXX ALLA PARTE MUTUATARIA A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. LA DURATA DEL MUTUO VIENE STABILITA IN ANNI 15, OLTRE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 4.IL MUTUO E STATO CONCESSO SINO AL 31 DICEMBRE 2008 AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 7,00% PARI ALL'EURIBOR A SEI MESI, SU BASE 365, RILEVATO PER VALUTA 30 GIUGNO 2008, ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI E MAGGIORATO DI 1,80 (UNO VIRGOLA OTTANTA) PUNTI. SUCCESSIVAMENTE, DALL'1 GENNAIO 2009 E SINO AL 30 GIUGNO 2009 IL TASSO SARA' PARI ALL'EURIBOR A SEI MESI SU BASE 365 RILEVATO PER VALUTA IL 31 DICEMBRE 2008 ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI E MAGGIORATO DI 1,80 PUNTI. EGUALMENTE SI PROCEDERA' NEI SEMESTRI SEGUENTI, CON RIFERIMENTO ALLA RILEVAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO PER VALUTA 30 GIUGNO E 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO CON APPLICAZIONE SULLO STESSO DELL'ARROTONDAMENTO E DELLA MAGGIORAZIONE SOPRA INDICATI. LA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) VIENE ATTUALMENTE EFFETTUATA ALLE ORE 11:00 (ORA DI BRUXELLES) A CURA DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E PUBBLICATA SUL CIRCUITO REUTERS, NONCHE' PUBBLICATA SUI PRINCIPALI QUOTIDIANI ECONOMICI A DIFFUSIONE NAZIONALE. QUALORA NON FOSSE DISPONIBILE UNA DELLE PREDETTE QUOTAZIONI, VERRA' PRESA IN CONSIDERAZIONE L'ULTIMA RILEVAZIONE DISPONIBILE. LE VARIAZIONI DEL TASSO D'INTERESSE SARANNO PORTATE A CONOSCENZA DELLA PARTE MUTUATARIA UNITAMENTE ALLE COMUNICAZIONI DEL NUOVO IMPORTO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO, COSI' COME MODIFICATO IN DIPENDENZA DELLA VARIAZIONE DI TASSO INTERVENUTA. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO COMMERCIALE DI 360 GIORNI. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA DEL CICR DEL 4 MARZO 2003, SI PRECISA CHE:" IL VALORE DELL'EURIBOR A SEI MESI SU BASE 365, RILEVATO PER VALUTA 30 GIUGNO 2008 ARROTONDATO AI

CINQUE CENTESIMI SUPERIORI E' PARI AL 5,20% (CINQUE VIRGOLA VENTI PER CENTO); L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC), E' PARI AL 7,286% E LE COMPONENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE SONO:LA QUOTA CAPITALE CALCOLATA AL TASSO INIZIALE, L'AMMONTARE DEGLI INTERESSI DETERMINATI CON RIFERIMENTO AL PARAMETRO DI CUI SOPRA, LE SPESE DI ISTRUTTORIA, DI INCASSO RATA E GLI ONERI FISCALI (DPR 601/73),LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA, CON IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI COSTANTI, POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI CAPITALE ED INTERESSI, DELL'IMPORTO, AL TASSO ATTUALE, DI EURO 12.538,65 (DODICIMILACINQUECENTOTRENTOTTO E SESSANTACINQUE) CIASCUNA E SCADENTI OGNI FINE MESE. INOLTRE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A PAGARE ALLA BANCA AGRILEANSIG SPA UNA RATA DI SOLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DECORRENTE DALLA DATA DI SVINCOLO AL GIORNO 30/31 IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO. DA TALE GIORNO DECORRERA' L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO. LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO SCADRA' IL GIORNO 30/31 DEL MESE SUCCESSIVO ALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO. OGNI SOMMA DOVUTA A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO DALLA PARTE MUTUATARIA E NON PAGATA ALLA SCADENZA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO L'INTERESSE DI MORA NELLA MISURA DI DUE PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3 E CIO' DAL GIORNO DELLA SCADENZA A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO CIVILE DI 365 GIORNI ED ALL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI, FERMO RESTANDO CHE TALI INTERESSI NON SARANNO SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. A GARANZIA DELLA SOMMA MUTUATA, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, I SIGNORI XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, E XXXXXXXX XXXXXXXX CIASCUNO PER DIRITTI PARI A 1/3 IN PIENA PROPRIETA' RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE DESCRITTI SOTTO IL N.1 DEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA E LA SOCIETA' XXXXXX XXXXX E C. SRL, RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE DESCRITTO SOTTO IL NUMERO 2 DEL QUADRO 8, HANNO CONCESSO, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI A FAVORE DELLA XXXXXXXX XXXXX XXX, CHE HA ACCETTATO, IPOTECA, AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DELL'1 SETTEMBRE 1993, DA ISCRIVERSI PRESSO LE COMPETENTI AGENZIE DEL TERRITORIO SOPRA GLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE ARTICOLO. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' FATTA PER LA SOMMA DI EURO 2.092.500,00 (DUEMILIONINOVANTADUEMILACINQUECENTO) LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO,

L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA NEL PRECEDENTE ART. 5, QUANTO DOVUTO ALLA XXXXXXXX XXXXX XXX PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 COD. CIV.) NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE, RIMBORSI DI TASSE, IMPOSTE E TRIBUTI DI QUALSIASI GENERE DOVUTI ALLO STATO O AD ALTRI ENTI E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO. LA CONSENTITA IPOTECA SARA' VALIDA ED OPERATIVA SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO NASCENTE DAL PRESENTE CONTRATTO. ESSA E'INDIVISIBILE E SUSSISTE SU CIASCUNO DEI BENI IPOTECATI, AI SENSI DELL'ART. 2809 C.C.AI SENSI DELL'ART.39, COMMA 3, DEL CITATO DECRETO LEGISLATIVO, IL CREDITO DELLA BANCA AGRILEASING S. P.A. RIMARRA' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART.3 DEL PRESENTE CONTRATTO. PERTANTO LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA S'INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO FINO A COPERTURA DELL'IMPORTO SUDDETTO.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA *CONSISTENZA IMMOBILIARE IN COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA ALLA CONTRADA CERRELLI ALLA VIA DEL DOPOLAVORO (GIA' VIA CERRELLI), DA CUI HA ACCESSO, COSTITUITA DA: - FABBRICATO SVILUPPANTESI SU QUATTRO LIVELLI, CON ANNESSA CORTE COMUNE, COMPOSTA DA PIANO SEMINTERRATO ADIBITO A TAVERNETTA ED AUTORIMESSA; PIANO TERRA, COSTITUITO DA AMPIO SOGGIORNO, CUCINA CON RELATIVO RIPOSTIGLIO, DUE BAGNI, SALA DA PRANZO, LAVANDERIA, DUE VANI E PALESTRA; PIANO PRIMO COSTITUITO DA QUATTRO VANI, DUE BAGNI E DUE RIPOSTIGLI, PATIO E TERRAZZO; PIANO MANSARDA COMPOSTO DA SALOTTO, STUDIO, BAGNO E AMPIO TERRAZZO; CONFINANTE CON: PROPRIETA' XXXXXXXX PER TRE LATI, EREDI XXXX, SALVO SE ALTRI; RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DETTO COMUNE AL: - FL. 32, P.LLA 824 SUB 1 VIA CERRELLI, PIANO T, (BENE COMUNE NON CENSIBILE) - FL. 32, P.LLA 824 SUB 2 VIA CERRELLI, PIANO S1, (BENE COMUNE NON CENSIBILE) - FL. 32, P.LLA 824 SUB 3, VIA CERRELLI, PIANO S1, CTG C/6, CL.1, MQ. 46, RC EURO 47,51 - FL. 32, P.LLA 824 SUB 4, VIA CERRELLI, PIANO S1, T. 1, CTG A/7, CL.1, VANI 24,5, RC EURO 3.100,03; AI FINI CATASTALI SI PRECISA CHE LA P.LLA 824 DEL FL. 32, ENTE URBANO, DI ARE 13.96 OVE INSISTE LA CONSISTENZA IMMOBILIARE INNANZI DESCRITTA PROVIENE DALL'ORIGINARIA P.LLA 181 DI ARE 55.71, GIUSTA TIPO MAPPALE DEL 26.2.2002 N. 1361.1/2002 (PROT. N. 67036) *CONSISTENZA IMMOBILIARE IN COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA ALLA CONTRADA CERRELLI ALLA VIA DEL DOPOLAVORO (GIA' VIA CERRELLI), DA CUI HA ACCESSO, COMPOSTO DA PALAZZINA PER UFFICI

ED ABITAZIONE E DA UN COMPLESSO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E PRECISAMENTE; - PALAZZINA SVILUPPANTESI SU TRE LIVELLI E PRECISAMENTE PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO. IL PIANO TERRA E' COSTITUITO DA DUE VANI PER UFFICI PERTINENZIALI ALL'IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DA UN APPARTAMENTO DI CINQUE VANI CATASTALI; IL PRIMO PIANO E' COSTITUITO DA APPARTAMENTO DI SEI VANI CATASTALI; E IL PIANO SOTTOTETTO E' COSTITUITO DA LOCALE DI SGOMBERO; - QUATTRO CORPI MINORI DESTINATI AD AUTOLAVAGGIO, CABINA BASCULA, DEPOSITO OLII LUBRIFICANTI, POMPA DI KEROSENE; IL COMPLESSO NEL SUO INSIEME CONFINA CON PROPRIETA' XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, P.LLE CATASTALI 822, 452, 334, 571, 745, 830 148 E 351, SALVO SE ALTRI; RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DETTO COMUNE AL: - FL. 32, P.LLA 181 SUB 5, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG A/4, CL.1, VANI 5, RC EURO 232,41 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 6, VIA CERRELLI, PIANO 1, CTG A/4, CL.1, VANI 6, RC EURO 325,37 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 11, VIA CERRELLI, PIANO T, (AREA URBANA- CORTE COMUNE, BENE COMUNE NON CENSIBILE) - FL. 32, P.LLA 181 SUB 12, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG. E/3, RC EURO 783,00 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 13, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG C/3, CL.1, MQ. 87, RC EURO 229,15 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 14, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG C/2, CL.1, MQ. 35, RC EURO 18,08 AI FINI CATASTALI SI PRECISA CHE LE P.LLE 181 SUBB 12, 13 E 14 DEL FL. 32, DERIVANO DALL'ORIGINARIA P.LLA 181 SUB 7(EX SUB 2) DEL FOGLIO 32, GIUSTA DIVISIONE DEL 15.2.2008 N. 3621.1/2008 (PROT. SA 0071312) - ZONA DI TERRENO IN COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA DELLA COMPLESSIVA CONSISTENZA CATASTALE DI ARE 15,00 (ARE QUINDICI) , CONFINANTE CON:PROPRIETA' XXXXXXXX, PROPRIETA' XXXXXXXX E PROPRIETA' XXXXXXXX, SALVO SE ALTRI; RIPORTATO IN CATASTO TERRENI DETTO COMUNE AL: FL. 32, P.LLA 800, SEMIN. CL.1, ARE 3,00, RD EURO 2,63, RA EURO 2,17; FL. 32, P.LLA 802, SEMIN, CL.1, ARE 12,00, RD EURO 10,54, RA EURO 8,68; AI SENSI DELL'ART. 40 DEL CITATO TESTO UNICO, LA PARTE MUTUATARIA POTRA' RICHIEDERE DI RESTITUIRE ANTICIPATAMENTE, IN TUTTO O IN PARTE, IL CAPITALE MUTUATO, DANDONE AVVISO ALLA XXXXXXXX XXXXX XXX ALMENO DIECI GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO IN CUI INTENDE EFFETTUARE IL PAGAMENTO, A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA, INDICANDO L'IMPORTO CHE INTENDE RIMBORSARE. IL RIMBORSO ANTICIPATO, TOTALE O PARZIALE, POTRA' ESSERE EFFETTUATO ALLA DATA DI SCADENZA DELLE RATE DI AMMORTAMENTO. NELL'IPOTESI DI RIMBORSO ANTICIPATO, TOTALE O PARZIALE, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A PAGARE UNA SOMMA OMNICOMPRESIVA PARI ALL' 1% (UNOPERCENTO) DELL'IMPORTO CHE INTENDE RIMBORSARE, TALE SOMMA DOVRA' ESSERE VERSATA CONTESTUALMENTE AL RIMBORSO TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO. PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA O PER IL RIMBORSO PARZIALE NESSUN ALTRO ONERE SARA' ADDEBITATO ALLA PARTE MUTUATARIA OLTRE AL COMPENSO STABILITO AL COMMA 2 CHE

PRECEDE, AD ECCEZIONE DELLE EVENTUALI SPESE DI RESTRIZIONE DELL'IPOTECA. IL PARZIALE RIMBORSO ANTICIPATO COMPORTERA' IL RICALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE RESIDUO. TUTTI GLI OBBLIGHI E GLI IMPEGNI POSTI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E DEI GARANTI NEL CONTRATTO E NEL CAPITOLATO SONO TUTTI ED OGNUNO DA CONSIDERARSI COME ESSENZIALI AI FINI DEL PRESENTE CONTRATTO, COSICCHE' L'INOSSERVANZA ANCHE DI UNO SOLO DI ESSI PRODURRA' DI PIENO DIRITTO LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO STESSO, SENZA NECESSITA' ALCUNA DI MESSA IN MORA. FERMA RESTANDO LA FACOLTA' PER LA XXXXXXX XXXXX XXX DI DICHIARARE LA MERA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, AI SENSI DELL'ART. 1186 C.C..L'INIZIO DI PROCEDURE CONCURSUALI O LA INSTAURAZIONE DI PROCEDURE ESECUTIVE CONCERNENTI I BENI CONCESSI IN IPOTECA, COMPORTERANNO PARIMENTI LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL PRESENTE CONTRATTO. PER TUTTA LA DURATA DEL PRESENTE CONTRATTO E FINO ALLA TOTALE E IRREVOCABILE ESTINZIONE DI TUTTE LE RAGIONI DI CREDITO DELLA XXXXXXX XXXXX XXX DERIVANTI DAL MUTUO, LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA, ANCHE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 1381 COD. CIV., A RISPETTARE TUTTI GLI IMPEGNI DI CUI AI SUCCESSIVI COMMA, RICONOSCENDONE L'ESSENZIALITA' NEL CONTESTO DEL PRESENTE CONTRATTO: (A) FORNIRE TEMPESTIVAMENTE ALLA XXXXXXX XXXXX XXX E COMUNQUE ENTRO IL TERMINE DI 30 GIORNI DALLA RICEZIONE DELLA RICHIESTA, OGNI INFORMAZIONE CHE LE STESSE POTRANNO RAGIONEVOLMENTE RICHIEDERE CIRCA L'ATTIVITA', IL PATRIMONIO E LA SITUAZIONE FINANZIARIA DELLA PARTE MUTUATARIA STESSA E DEI GARANTI; (B) INVIARE TEMPESTIVAMENTE ALLA XXXXXXX XXXXX XXX I PROPRI BILANCI, ENTRO IL TERMINE DI 40 GIORNI DALLA RELATIVA APPROVAZIONE DA PARTE DELL'ASSEMBLEA, COSI' COME OGNI ALTRO DOCUMENTO RELATIVO ALLA PROPRIA SITUAZIONE PATRIMONIALE, ECONOMICA E FINANZIARIA CHE POSSA VENIR PUBBLICATO E/O DEPOSITATO AI SENSI DELLA NORMATIVA, DI VOLTA IN VOLTA, VIGENTE, NONCHE', SU RICHIESTA DELLA XXXXXXX XXXXX XXX, I VERBALI DELLE ASSEMBLEE STRAORDINARIE E DI QUELLE ORDINARIE; (C) NON CONTRARRE ALTRI INDEBITAMENTI BANCARI, FATTA ECCEZIONE DI QUELLI DI PURO FUNZIONAMENTO, SENZA IL PREVENTIVO CONSENSO DELLA XXXXXXX XXXXX XXX. AI FINI DEL PRESENTE ATTO: - LA XXXXXXX XXXXX XXX HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN XXXXX, VIA XXXXXXX XXXXXXX N. XXXX; - LA PARTE MUTUATARIA E I GARANTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME IN COMPARSA E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI SALERNO, OVE AUTORIZZA LA XXXXXXX XXXXX XXX AD EFFETTUARE OGNI QUALSIASI COMUNICAZIONE E NOTIFICA, ANCHE PROCESSUALE. PER OGNI CONTROVERSIA GIUDIZIALE NASCENTE E/O COLLEGATA ALLA CONCLUSIONE, ESECUZIONE E CESSAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO E/O RELATIVA ALLA VALIDITA' ED EFFICACIA DELLO STESSO, SARA' COMPETENTE IN VIA ESCLUSIVA IL

FORO DI ROMA. IL PRESENTE ATTO FRUISCE DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DAL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 (ARTT. 15 E 17) E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI E MODIFICAZIONI, SI DA' ATTO CHE LA PRESENTE FORMALITA' AI SENSI DELL'ART. 2853 E 2855 ASSUMERA' PARI GRADO CON QUELLA CONTESTUALMENTE PRESENTATA A FAVORE DELLA CASSA RURALE ED ARTIGIANA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA SOCIETA' COOPERATIVA PER EURO 607.000,00 SUI MEDESIMI BENI PER FINANZIAMENTO DI EURO 405.000,00 CON ATTO A ROGITO NOTAR MONICA REP.N. 50032.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di Iscrizione, Numero di registro particolare 7110 del 04/11/2008

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 29/04/2016 Registro particolare n. 1612 Registro generale n. 17462 Tipo di atto: 0827 - SURROGAZIONE PARZIALE.

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

❖ Annotazione, **SURROGAZIONE PARZIALE**, Presentazione N. 47 del **29/04/2016**, R.P. N. 1612, R.G. N. 17462, derivante da Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata del 12/04/2016, Repertorio N. 37985/17534, a rogito del Notaio De Angelis Mario, riguardante le seguenti unità immobiliari;

A FAVORE di: (come nella formalità originaria)

1) XXXXXXX -XXXXXXXX - XXXXXXX, con sede a XXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXX;

E CONTRO: (come nella formalità originaria)

1) XXXXX XXXXX XXXXX, con sede in XXXXXXX XXXXX (XX),
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

2) XXXXX XXXXX, nato il XX/XX/XXXX a XXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

3) XXXXX XXXXX, nata a XXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

4) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX [XX], il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione, ...)

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX HA DICHIARATO: A) DI AVER RICEVUTO DALLA XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX,

IN DATA 22/12/2015 L'IMPORTO DI EURO 226.753,93

(DUECENTOVENTISEMILASETTECENTOCINQUANTATRE VIRGOLA NOVANTATRE) IN RELAZIONE ALLA

FIDEJUSSIONE DI CUI AL MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE MONICA DI SALERNO IN DATA

29/10/2008 REP. N.50031/18217, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI SALERNO IN DATA

04/11/2008 AL N. 10936 ,SERIE 1/T, PER CUI NE HA RILASCIATO AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA: B)

DI AVER IMPUTATO TALI IMPORTI A TERMINI DI LEGGE E DI CONTRATTO A DECURTAZIONE PARZIALE

DELL'ESPOSIZIONE COMPLESSIVA: C) CHE LIMITATAMENTE ALL'IMPORTO VERSATO OPERA NEI

CONFRONTI DELLA SOPRACITATA XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX LA SURROGAZIONE LEGALE AI SENSI

DELL'ART.1949 C.C. NEI DIRITTI DI CREDITO DERIVANTI DAL MUTUO DI CUI ALL'ATTO IN PREMESSA,

PRIMA A DECONTO DEGLI INTERESSI, ANCHE DI MORA, E QUINDI DEL CAPITALE; D) CHE AI SENSI DI

LEGGE, SPETTA ALLA XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, NEI LIMITI DELL'IMPORTO VERSATO DI EURO

226.753,93 LA SURROGAZIONE NELLA IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.JI. DI

SALERNO IN DATA 04.11.2008 AL N.7110 DI FORMALITA', PERTANTO QUESTO ATTO POTRA' ESSERE

ANNOTATO A MARGINE DELLE SUDDETTE FORMALITA' AI SENSI DELL'ART.2843 C.C. A CURA E SPESE

DELLA XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, LA XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, POTRA' ESERCITARE OGNI AZIONE

CHE LE SPETTA PER IL RECUPERO DI QUANTO DOVUTOLE NEI CONFRONTI DEL DEBITORE PRINCIPALE

E DEI COOBBLIGATI, GIUSTA SURROGAZIONE NELLE PREDETTE IPOTECHE, FERMO RESTANDO CHE,

QUALORA SI VERIFICHI UN CONCORSO TRA LE RAGIONI DI CREDITO DI XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX E

DELLA XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, NELLA RIPARTIZIONE DELLE SOMME RIVENIENTI DALLE AZIONI

ESERCITATE SULLE UNITA' IMMOBILIARI IPOTECATE, SI FARA' PIENO ED INTEGRALE RIFERIMENTO AL

SUCCATATO ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE MONICA DI SALERNO IN DATA

29/10/2008 REP 50031/ 18217. E RELATIVI ALLEGATI. ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A E' ESONERATA

DA OGNI RESPONSABILITA' IN ORDINE A QUALSIASI ECCEZIONE CHE POSSA ESSERE PRESENTATA,

ANCHE DA TERZI, IN ORDINE AL TRASFERIMENTO ED ALL'OPPONIBILITA' DELLA SURROGA O DELLE GARANZIE CHE LA ASSISTONO, E IN NESSUN CASO LA XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, AVRA' DIRITTO A PRETENDERE IL PAGAMENTO O LA RESTITUZIONE DI ALCUNA SOMMA. L'ATTO IN NOTA GODE DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI AL DPR 601/1973.

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 405.000,00, Tasso Interesse Annuo 7%, Totale € 607.000,00, Durata 15 anni, Presentazione N. 223/2 del **04/11/2008**, R.P. N. 7111, R.G. N. 44206, derivante da Atto Notarile Pubblico del 29/10/2008, a rogito del Notaio Monica Giuseppe, riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 800, Natura T – "terreno", Consistenza 3 are;
- 2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 802, Natura T – "terreno", Consistenza 12 are.

Unità Negoziale N° 2

- 1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 1, Natura E – "ente Urbano", Via Cerrelli, Piano T;
- 2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 2, Natura E – "ente Urbano", Via Cerrelli, Piano S1;
- 3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 3, N. C/6 – "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 46 mq, Via Cerrelli, Piano S1;
- 4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 4, Natura A/7 – "abitazione in villini", Consistenza 24,5 vani, Via Cerrelli, Piano S1;

5) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 5, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Via Cerrelli, Consistenza 5 vani, Piano T;

6) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 6, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Via Cerrelli, Consistenza 6 vani, Piano 1;

7) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 11, Natura E – "ente Urbano", Via Cerrelli, Piano T;

8) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 12, N. E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Via Cerrelli, Piano T;

9) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 13, N. C/3 – "laboratori per arti e mestieri", Consistenza 87 mq, Via Cerrelli, Piano T;

10) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 14, Natura C/2 – "magazzini e locali di deposito", Consistenza 35 mq, Via Cerrelli, Piano T.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune H501 - Rama (RM) Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella, 181, Sub. 7.

A FAVORE di:

1) XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXX;

- Relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1) XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3.

2) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3;

3) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3;

4) XXXXXX XXXXX XXXXXX, con sede in XXXXXX XXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati

(ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 38 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DEL 9 SETTEMBRE 1993 - TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA CHE, A DETTO TITOLO HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 405.000,00 (QUATTROCENTOCINQUEMILA) E CHE LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI RICEVERE, RILASCIANDO ALLA BANCA DELL'IMPORTO STESSO AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA. A PARZIALE GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI CHE SEGUONO, LA PARTE MUTUATARIA HA COSTITUITO IN PEGNO INFRUTTIFERO IN FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE, CHE

ACETTA, LA SOMMA DI EURO 403.582,50 (QUATTROCENTOTREMILACINQUECENTOTTANTADUE E CINQUANTA) QUALE NETTO RICAVO DELLA SOMMA MUTUATA. TALE NETTO RICAVO SARA' SVINCOLATO ALLA PARTE MUTUATARIA, CON VALUTA PARI ALLA DATA DI SVINCOLO, DOPO CHE LA PARTE MUTUATARIA AVRA' PROVVEDUTO A PRODURRE ALLA BANCA MUTUANTE ENTRO E NON OLTRE 45 GIORNI DA OGGI: A. DICHIARAZIONE NOTARILE, CHE ATTESTI: - CHE E' STATA ISCRITTA L'IPOTECA DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 6; - CHE AL MOMENTO DI TALE ISCRIZIONE L'IMMOBILE AVANTI DESCRITTO RISULTAVA DI PIENA PROPRIETA' DI CHI HA CONCESSO L'IPOTECA STESSA; - CHE L'IPOTECA E' DEL GRADO DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 7; - CHE E' STATA ACCERTATA, AD ALMENO UNDICI GIORNI DALLA DATA DI ISCRIZIONE DELL'IPOTECA MEDESIMA, L'INESISTENZA DI PROCEDURE CONCORSUALI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E TERZO DATORE D'IPOTECA; B. LA POLIZZA ASSICURATIVA DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 9. TRASCORSO INUTILMENTE IL TERMINE CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA, COME SOPRA DETERMINATO, LA BANCA CONSIDERERA' RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO. PARIMENTI LA BANCA AVRA' FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO IL PRESENTE CONTRATTO QUALORA, PRIMA DELLO SVINCOLO DEL DEPOSITO CAUZIONALE, EMERGESSERO CIRCOSTANZE DI FATTO E/O DI DIRITTO, O SI SCOPRISSERO VIZI, NEI DOCUMENTI PRODOTTI, DI TALE NATURA CHE, SE SI FOSSERO CONOSCIUTI O VERIFICATI PRIMA, AVREBBERO IMPEDITO LA CONCESSIONE DEL MUTUO. LA BANCA AVRA' DIRITTO DI COMPENSARE LA SOMMA IN DEPOSITO CON OGNI DEBITO DELLA PARTE MUTUATARIA CONNESSO E CONSEGUENTE AL PRESENTE CONTRATTO, IMPUTANDO DETTA SOMMA, NELL'ORDINE, AL PAGAMENTO DELLE SPESE, DEI TRIBUTI E INFINE DEL CAPITALE DOVUTO, FATTA COMUNQUE SALVA OGNI RAGIONE DI CREDITO NASCENTE DALLA LEGGE E DAL PRESENTE CONTRATTO. LA RISOLUZIONE VERRA' DICHIARATA DALLA BANCA ALLA PARTE MUTUATARIA A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. LA DURATA DEL MUTUO E' STATA STABILITA IN ANNI 15 (QUINDICI) OLTRE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ART.4. IL MUTUO E' STATO CONCESSO, SINO AL 31 DICEMBRE 2008, AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 7,00% (SETTE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) PARI ALL'EURIBOR A SEI MESI SU BASE 365 RILEVATO PER VALUTA 30 GIUGNO 2008, ARROTONDATO AI DIECI CENTESIMI SUPERIORI E MAGGIORATO DI 1,80 (UNO VIRGOLA OTTANTA) PUNTI PERCENTUALI. IL TASSO EFFETTIVO ANNUO, ATTESA LA PERIODICITA' DEI RIMBORSI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 4, E' PARI AL 7,229% (SETTE VIRGOLA DUECENTOVENTINOVE PER CENTO). SUCCESSIVAMENTE, DAL 01/01/2009 E SINO AL 30/06/2009, IL TASSO SARA' PARI ALL'EURIBOR A SEI MESI SU BASE 365 RILEVATO PER VALUTA 31/12/2008 CON ARROTONDAMENTO ALLO 0,10 (ZERO VIRGOLA DIECI) SUPERIORE E MAGGIORATO DI 1,80 (UNO VIRGOLA OTTANTA) PUNTI PERCENTUALI. EGUALMENTE SI PROCEDERA' NEI SEMESTRI SEGUENTI, CON RIFERIMENTO ALLA RILEVAZIONE DEL

SUDDETTO PARAMETRO PER VALUTA 30 GIUGNO E 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO CON APPLICAZIONE SULLO STESSO DELL'ARROTONDAMENTO E DELLO SPREAD SOPRA INDICATO. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE UNA DELLE PREDETTE QUOTAZIONI, VERRA' PRESA IN CONSIDERAZIONE L'ULTIMA RILEVAZIONE DISPONIBILE. LA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) VIENE ATTUALMENTE EFFETTUATA A CURA DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E PUBBLICATA SUL CIRCUITO REUTERS, NONCHE' PUBBLICATA SUI PRINCIPALI QUOTIDIANI ECONOMICI A DIFFUSIONE NAZIONALE. SE PER QUALSIASI CAUSA NON FOSSE PIU' POSSIBILE PROCEDERE ALLA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE NELLE MODALITA' DI CUI INNANZI, LA BANCA POTRA' RICHIEDERE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO, CONCEDENDO ALLA PARTE MUTUATARIA UN NUOVO MUTUO DI IMPORTO NON SUPERIORE AL RESIDUO DEBITO ED ALLE CONDIZIONI CHE RISULTERANNO VIGENTI ALL'ATTO DELLA NUOVA STIPULA. LE VARIAZIONI DEL TASSO D'INTERESSE SARANNO EFFETTUATE IL GIORNO 1 DEI MESI DI GENNAIO E LUGLIO DI CIASCUN ANNO E LA PRIMA VARIAZIONE AVRA' QUINDI DECORRENZA ECONOMICA DAL 1° GENNAIO 2009. LE VARIAZIONI DEL TASSO D'INTERESSE SARANNO PORTATE A CONOSCENZA DELLA PARTE MUTUATARIA UNITAMENTE ALLA COMUNICAZIONE DEL NUOVO IMPORTO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO, COSI' COME MODIFICATO IN DIPENDENZA DELLA VARIAZIONE DI TASSO INTERVENUTA. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO COMMERCIALE DI 360 GIORNI. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4 MARZO 2003, SI PRECISA CHE: * IL VALORE DELL'EURIBOR A SEI MESI SU BASE 365, RILEVATO PER VALUTA 30 GIUGNO 2008, ARROTONDATO AL DIECI CENTESIMI SUPERIORI, E' PARI AL 5,20% (CINQUE VIRGOLA VENTI PER CENTO). LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA CON IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO MEDIANTE N. 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI CAPITALE ED INTERESSI DELL'IMPORTO, AL TASSO ATTUALE, DI EURO 3.640,25 (TREMILASEICENTOQUARANTA VIRGOLA VENTICINQUE) CIASCUNA E SCADENTI OGNI FINE MESE. INOLTRE LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A PAGARE ALLA BANCA L'IMPORTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DECORRENTI DALLA DATA DI SVINCOLO AL GIORNO 31 DICEMBRE 2008. DA TALE GIORNO DECORRERA' L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO. LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO SCADRA' IL 31 GENNAIO 2009. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA INOLTRE A CORRISPONDERE ALLA BANCA, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO, A DECORRERE DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, L'INTERESSE DI MORA NELLA RAGIONE ANNUA DI 2 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALE IN VIGORE AL MOMENTO DELLA MORA. SU DETTI INTERESSI NON E'

CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA ED ESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E SARANNO CALCOLATI CON DIVISORE 365 IN BASE ALL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI. A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA, DEGLI INTERESSI, DEGLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA, DEGLI ACCESSORI, DEI PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E TRIBUTI DI QUALSIASI GENERE DOVUTO ALLO STATO O AD ALTRI ENTI E DI OGNI ALTRA SPESA OD OBBLIGAZIONE COMUNQUE DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, COMPRESSE LE SPESE LEGALI E GIUDIZIALI SOSTENUTE PER IL RECUPERO DEL CREDITO IN CASO DI INADEMPIENZA, I SIGNORI XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, E LA SIGNORA XXXXXXXX XXXXXXXX, PER DIRITTI PARI A 1/3 CIASCUNO IN PIENA PROPRIETA', RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI SEGUITO A DESCRIVERSI SOTTO LE LETTERE C E D, LA SOCIETA' "XXXXXX XXXXX XXXXXXXX", RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE DI SEGUITO A DESCRIVERSI SOTTO LA LETTERA E, HANNO CONSENTITO, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI, E PER I PROPRI BENI, COME SPECIFICATO, CHE A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA CASSA RURALE ED ARTIGIANA-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA, VENGA ISCRITTA IPOTECA AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DELL'1 SETTEMBRE 1993, PRESSO LA CONSERVATORIA COMPETENTE, PER L'IMPORTO DI EURO 607.000,00 SOPRA GLI IMMOBILI IN APPRESSO DESCRITTI. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ALLA CONTRADA CERRELLI ALLA VIA DEL DOPOLAVORO (GIA' VIA CERRELLI), DA CUI HA ACCESSO, COSTITUITA DA: - FABBRICATO SVILUPPANTESI SU QUATTRO LIVELLI, CON ANNESSA CORTE COMUNE, COMPOSTA DA PIANO SEMINTERRATO ADIBITO A TAVERNETTA ED AUTORIMESSA; PIANO TERRA, COSTITUITO DA AMPIO SOGGIORNO, CUCINA CON RELATIVO RIPOSTIGLIO, DUE BAGNI, SALA DA PRANZO, LAVANDERIA, DUE VANI E PALESTRA; PIANO PRIMO COSTITUITO DA QUATTRO VANI, DUE BAGNI E DUE RIPOSTIGLI, PATIO E TERRAZZO; PIANO MANSARDA COMPOSTO DA SALOTTO, STUDIO, BAGNO E AMPIO TERRAZZO; CONFINANTE CON: PROPRIETA' XXXXXXXX PER TRE LATI, EREDI XXXXXXXX, SALVO SE ALTRI; RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DETTO COMUNE AL: - FL. 32, P.LLA 824 SUB 1 VIA CERRELLI, PIANO T, (BENE COMUNE NON CENSIBILE) - FL. 32, P.LLA 824 SUB 2 VIA CERRELLI, PIANO S1, (BENE COMUNE NON CENSIBILE) - FL. 32, P.LLA 824 SUB 3, VIA CERRELLI, PIANO S1, CTG C/6, CL.1, MQ. 46, RC EURO 47,51 - FL. 32, P.LLA 824 SUB 4, VIA CERRELLI, PIANO S1, T, 1, CTG A/7, CL.1, VANI 24,5, RC EURO 3.100,03; AI FINI CATASTALI SI PRECISA CHE LA P.LLA 824 DEL FL. 32, ENTE URBANO, DI ARE 13,96 OVE INSISTE LA CONSISTENZA IMMOBILIARE INNANZI DESCRITTA PROVIENE DALL'ORIGINARIA P. LLA 181 DI ARE 55,71, GIUSTA TIPO MAPPALE DEL 26.2.2002 N. 1361.1/2002 (PROT. N. 67036) (D) * CONSISTENZA IMMOBILIARE IN COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA ALLA CONTRADA CERRELLI ALLA VIA DEL DOPOLAVORO (GIA' VIA CERRELLI), DA CUI HA ACCESSO, COMPOSTO DA PALAZZINA PER UFFICI

ED ABITAZIONE E DA UN COMPLESSO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E PRECISAMENTE; - PALAZZINA SVILUPPANTESI SU TRE LIVELLI E PRECISAMENTE PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO. IL PIANO TERRA E' COSTITUITO DA DUE VANI PER UFFICI PERTINENZIALI ALL'IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DA UN APPARTAMENTO DI CINQUE VANI CATASTALI; IL PRIMO PIANO E' COSTITUITO DA APPARTAMENTO DI SEI VANI CATASTALI; E IL PIANO SOTTOTETTO E' COSTITUITO DA LOCALE DI SGOMBERO; - QUATTRO CORPI MINORI DESTINATI AD AUTOLAVAGGIO, CABINA BASCULA, DEPOSITO OLII LUBRIFICANTI, POMPA DI KEROSENE; IL COMPLESSO NEL SUO INSIEME CONFINA CON PROPRIETA' XXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXX E XXXXXX XXXXX, P.LLE CATASTALI 822, 452, 334, 571, 745, 830 148 E 351, SALVO SE ALTRI; RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DETTO COMUNE AL: - FL. 32, P.LLA 181 SUB 5, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG A/4, CL.1, VANI 5, RC EURO 232,41 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 6, VIA CERRELLI, PIANO 1, CTG A/4, CL.1, VANI 6, RC EURO 325,37 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 11, VIA CERRELLI, PIANO T, (AREA URBANA-CORTE COMUNE, BENE COMUNE NON CENSIBILE) - FL. 32, P.LLA 181 SUB 12, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG. E/3, RC EURO 783,00 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 13, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG C/3, CL.1, MQ. 87, RC EURO 229,15 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 14, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG C/2, CL.1, MQ. 35, RC EURO 18,08 AI FINI CATASTALI SI PRECISA CHE LE P. LLE 181 SUBB 12, 13 E 14 DEL FL. 32, DERIVANO DALL'ORIGINARIA P.LLA 181 SUB 7 (EX SUB 2) DEL FOGLIO 32, GIUSTA DIVISIONE DEL 15.2.2008 N. 3621.1/2008 (PROT. SA 0071312) (E) - ZONA DI TERRENO IN COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA DELLA COMPLESSIVA CONSISTENZA CATASTALE DI ARE 15,00 (ARE QUINDICI), CONFINANTE CON: PROPRIETA' XXXXXXXX, PROPRIETA' XXXXXXXX E PROPRIETA' XXXXXXXX, SALVO SE ALTRI; RIPORTATO IN CATASTO TERRENI DETTO COMUNE AL: FL. 32, P.LLA 800, SEMIN. CL.1, ARE 3,00, RD EURO 2,63, RA EURO 2,17; FL. 32, P.LLA 802, SEMIN. CL.1, ARE 12,00, RD EURO 10,54, RA EURO 8,68; LA CONSENTITA IPOTECA SARA' VALIDA ED OPERATIVA SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO NASCENTE DAL PRESENTE CONTRATTO. ESSA E' INDIVISIBILE E SUSSISTE SU CIASCUNO DEI BENI IPOTECATI AI SENSI DELL'ART. 2809 C.C.. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL CITATO DECRETO LEGISLATIVO, IL CREDITO DELLA BANCA RIMARRA' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 3 DEL PRESENTE CONTRATTO. PERTANTO LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA S'INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO, FINO A COPERTURA DELL'IMPORTO SUDDETTO. AI SENSI DELL'ART. 40 DEL CITATO TESTO UNICO, LA PARTE MUTUATARIA POTRA' RICHIEDERE DI RESTITUIRE ANTICIPATAMENTE, IN TUTTO O IN PARTE, IL CAPITALE MUTUATO, DANDONE AVVISO ALLA BANCA IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA (C) *CONSISTENZA IMMOBILIARE IN COMUNE DI ALTAVILLA

ALMENO DIECI GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO IN CUI INTENDE EFFETTUARE IL

PAGAMENTO, A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA, INDICANDO L'IMPORTO CHE INTENDE RIMBORSARE. TALE FACOLTA' RESTA NATURALMENTE SUBORDINATA AL PAGAMENTO DI EVENTUALI RATE GIA' SCADUTE, DEI CORRELATI INTERESSI DI MORA NONCHE' DEGLI INTERESSI MATURATI SINO AL GIORNO DELL'ANTICIPATA ESTINZIONE DEL FINANZIAMENTO. IN DETTA IPOTESI DI RIMBORSO ANTICIPATO, TOTALE O PARZIALE, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, SALVO DIVERSA DISPOSIZIONE DI LEGGE, A PAGARE UNA SOMMA PARI ALL' 1,00% (UNO PER CENTO) DELL'IMPORTO DELLA SORTA CAPITALE CHE INTENDE ANTICIPATAMENTE RIMBORSARE (ESEMPIO: PER IL RIMBORSO ANTICIPATO DELL'IMPORTO DI UNA SORTA CAPITALE DI EURO 1.000,00, DOVRA' ESSERE PAGATA UNA SOMMA DI EURO 10,00, PARI ALL' 1,00% DI EURO 1.000,00). TALE SOMMA DOVRA' ESSERE VERSATA CONTESTUALMENTE AL RIMBORSO TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO. IL PARZIALE RIMBORSO ANTICIPATO COMPORTERA' IL RICALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE RESIDUO. LA DURATA DEL MUTUO DOVRA' COMUNQUE ESSERE SUPERIORE A 18 (DICIOOTTO) MESI. TUTTI GLI OBBLIGHI POSTI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA NEL CONTRATTO E NEL CAPITOLATO SONO TUTTI ED OGNUNO DA CONSIDERARSI COME ESSENZIALI AI FINI DEL PRESENTE CONTRATTO, COSICCHE' L'INOSSERVANZA ANCHE DI UNO SOLO DI ESSI PRODURRA' DI PIENO DIRITTO LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO STESSO, SENZ'UOPO ALCUNO DI MESSA IN MORA, FERMA RESTANDO LA FACOLTA' PER LA BANCA DI DICHIARARE LA MERA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, AI SENSI DELL'ART. 1186 C.C.. L'INIZIO DI PROCEDURE CONCORSUALI O LA INSTAURAZIONE DI PROCEDURE ESECUTIVE CONCERNENTI I BENI CONCESSI IN IPOTECA, COMPORTERANNO PARIMENTI LA RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL PRESENTE CONTRATTO. NELLE IPOTESI DI RISOLUZIONE ED IN QUELLE DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE LA BANCA AVRA' DIRITTO DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA INDICATA AGLI ARTT. 3 E 5, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA NE' DI ALCUN ALTRO ATTO, SIA NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA CON EFFETTI ESTESI ALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA, SIA DI OGNI ALTRO GARANTE, AGENDO, SE DEL CASO, IN VIA ESECUTIVA MEDIANTE LA COPIA ESECUTIVA DEL PRESENTE ATTO OVVERO NEL MODO E CON LA PROCEDURA CHE RITERRA' PIU' OPPORTUNI. RESTANO FERME IN OGNI CASO TUTTE LE GARANZIE PRESTATE DALLA PARTE FINANZIATA, DALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA E DA OGNI ALTRO GARANTE, SIA SE COSTITUITE CON IL PRESENTE ATTO, SIA SE SUCCESSIVAMENTE ACQUISITE. AI FINI DEL PRESENTE ATTO: - LA BANCA MUTUANTE HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN BATTIPAGLIA, P.ZZA DE CURTIS 1/2; - LA PARTE MUTUATARIA ED IL GARANTE E/O TERZO DATORE D'IPOTECA HANNO ELETTO DOMICILIO COME IN COMPARSA E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DEL LUOGO OVE HA SEDE IL TRIBUNALE NELLA CUI COMPETENZA

RICADE L'IMMOBILE COSTITUITO IN IPOTECA, E PIU' PRECISAMENTE SIA PER LA SOCIETA' "XXXXXX XXXXX E C. SRL", SIA PER I SIGNORI XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXX XXXXXXXX, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI SALERNO, OVE AUTORIZZA LA BANCA MUTUANTE AD EFFETTUARE OGNI QUALSIASI COMUNICAZIONE E NOTIFICA, ANCHE PROCESSUALE, LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A COMUNICARE ALLA BANCA ENTRO 15 GIORNI A MEZZO RACCOMANDATA, OGNI VARIAZIONE DI DOMICILIO COME SOPRA ELETTO, SOLLEVANDO LA BANCA MUTUANTE DA OGNI RESPONSABILITA' RELATIVA A RITARDO E/O MANCATA RICEZIONE DELLA CORRISPONDENZA CONCERNENTE IL PRESENTE MUTUO PER INOSSERVANZA DELLA PARTE MUTUATARIA DELL'OBBLIGO DI COMUNICAZIONE PREDETTO. SETTEMBRE 1973 N. 601 (ART. 15 E 17) E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI E MODIFICAZIONI, A TALE TITOLO LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA I RELATIVI ONERI FISCALI, ATTUALMENTE NELLA MISURA DELLO 0,25% SULL'AMMONTARE DEL CAPITALE MUTUATO. CON RIFERIMENTO A QUANTO PRECEDE LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE INTENDENDO BENEFICIARE DEL REGIME AGEVOLATO PREVISTO DAL CITATO D.P.R. N. 601/1973 - COORDINATO CON IL DISPOSTO DELL'ART. 40 DEL T.U. - SI AVVARRA' DELLA FACOLTA' DI RESTITUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO DI CUI ALL'ART. 8 CHE PRECEDE SOLO DOPO IL DECORSO DEL PERIODO TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL MEDESIMO D.P.R. 29.9.1973 N. 601. SI DA' ATTO CHE LA PRESENTE FORMALITA' AI SENSI DELL'ART.2853 E 2855 ASSUMERA' PARI GRADO CON QUELLA CONTESTUALMENTE PRESENTATA A FAVORE DELL'AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO - CASSE RURALI E ARTIGIANE SPA PER EURO 2.092.500,00 SUI MEDESIMI BENI PER FINANZIAMENTO DI EURO 1.395.000,00 CON ATTO A ROGITO NOTAR MONICA REP.N. 50031.

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 600.000,00, Tasso Interesse Annuo 4,85 %, Totale € 900.000,00, Durata 15 anni, *Presentazione N. 123 del 05/05/2009*, R.P. N. 2361, R.G. N. 20176, derivante da Atto Notarile Pubblico del 20/04/2009, a rogito del Notaio Monica Giuseppe, riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune A230 – Altavilla Silentina [SA], Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 1, Natura E – "ente Urbano", Via Cerrelli, Piano T;

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 2, Natura E – “ente Urbano”, Via Cerrelli, Piano S1;

3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 3, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Consistenza 46 mq, Via Cerrelli, Piano S1;

4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 4, Natura A/7 – “abitazione in villini”, Consistenza 24,5 vani, Via Cerrelli, Piano S1;

5) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 5, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Via Cerrelli, Consistenza 5 vani, Piano T;

6) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 6, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Via Cerrelli, Consistenza 6 vani, Piano 1;

7) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 11, Natura E – “ente Urbano”, Via Cerrelli, Piano T;

8) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 12, Natura E/3 – “costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche”, Via Cerrelli, Piano T;

9) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 13, Natura C/3 – “laboratori per arti e mestieri”, Consistenza 87 mq, Via Cerrelli, Piano T;

10) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 14, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 35 mq, Via Cerrelli, Piano T.

A FAVORE di: (CREDITORE IPOTECARIO)

1) XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, con sede in XXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

2) XXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

E CONTRO: (DEBITORE IPOTECARIO)

1) XXXXX XXXX, nato a XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3;

2) XXXXX XXXX, nata a XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3;

3) XXXXX XXXX, nata a XXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3;

Sezione D - Ulteriori Informazioni

**Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o del titoli di credito allegati
(ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)**

LE BANCHE INDICATE NEL QUADRO C, IN POOL TRA LORO-DI SEGUITO INDICATE "BANCHE PARTECIPANTI", AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 38 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DELL'1 SETTEMBRE 1993 - TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, HANNO

CONCESSO A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA CHE, A DETTO TITOLO HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 600.000,00 (SEICENTOMILA/00) COSI' RIPARTITA:-XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX:EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA/00); -BANCA AGRILEASING S.P.A : EURO 400.000,00 (QUATTROCENTOMILA/00). LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI RICEVERE DETTA SOMMA, RILASCIANDO ALLE BANCHE PARTECIPANTI, CON IL PRESENTE ATTO, AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA. LA XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX SARA' DI SEGUITO INDICATA ANCHE "BANCA CAPOFILA" - PER REGOLARE I RAPPORTI NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA E PORRE IN ESSERE GLI ATTI CONNESSI E CONSEGUENTI AL PRESENTE FINANZIAMENTO IN RAPPRESENTANZA DELLE BANCHE PARTECIPANTI, A PARZIALE GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI CHE SEGUONO, LA PARTE MUTUATARIA COSTITUISCE IN PEGNO IRREGOLARE EX ART.1851 C.C. IN FAVORE DELLE BANCHE PARTECIPANTI, CHE HANNO ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 597.300,00 (CINQUECENTONOVANTASETTEMILTRECENTO/00) QUALE NETTO RICAPO DELLA SOMMA MUTUATA. TALE NETTO RICAPO SARA' SVINCOLATO ALLA PARTE MUTUATARIA, CON VALUTA DATA ODIERNA, DOPO CHE LA PARTE MUTUATARIA AVRA' PROVVEDUTO A PRODURRE ALLE BANCA CAPOFILA, ENTRO E NON OLTRE 45 GIORNI DA OGGI: A. DICHIARAZIONE NOTARILE CHE ATTESTI : - CHE E' STATA ISCRITTA L'IPOTECA DI CUI APPRESSO - CHE AL MOMENTO DI TALE ISCRIZIONE GLI IMMOBILI AVANTI DESCRITTI RISULTAVANO DI PIENA PROPRIETA' DI CHI HA CONCESSO L'IPOTECA STESSA; -CHE L'IPOTECA E' DEL GRADO DI CUI AL SUCCESSIVO ART 7 DEL MUTUO CHE SI ISCRIVE; - CHE E' STATA ACCERTATA, AD ALMENO UNDICI GIORNI DALLA DATA DI ISCRIZIONE DELL'IPOTECA MEDESIMA, L'INESISTENZA DI PROCEDURE CONCORSUALI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA; B. POLIZZA ASSICURATIVA DI CUI ALL'ART. 9; LA PARTE MUTUATARIA HA PRESO ATTO CHE, QUALORA NON ABBA ESATTAMENTE PROVVEDUTO, NEI TERMINI SOPRA INDICATI, AGLI ADEMPIMENTI PREVISTI DAL PRESENTE ARTICOLO, O QUALORA PRIMA DELLO SVINCOLO DELLA SOMMA COSTITUITA IN PEGNO, EMERGESSERO CIRCOSTANZE DI FATTO E/O DI DIRITTO, O SI SCOPRISSERO VIZI NEI DOCUMENTI PRODOTTI DI TALE NATURA CHE, SE SI FOSSERO CONOSCIUTI O VERIFICATI PRIMA, AVREBBERO IMPEDITO LA CONCESSIONE DEL MUTUO, LE BANCHE PARTECIPANTI POTRANNO CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO ED UTILIZZARE LA SOMMA COSTITUITA IN PEGNO PER L'ESTINZIONE O LA RIDUZIONE DEL MUTUO. LA RISOLUZIONE VERRA' DICHIARATA DALLE BANCHE PARTECIPANTI ALLA PARTE MUTUATARIA A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. LA DURATA DEL MUTUO VIENE STABILITA IN ANNI 15 (QUINDICI), OLTRE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ART.4. IL MUTUO E' CONCESSO SINO AL 30 GIUGNO 2009 AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 4,85% (QUATTRO VIRGOLA OTTANTACINQUE PER CENTO) PARI ALL'EURIBOR A SEI MESI, SU BASE 365, RILEVATO PER VALUTA 31 DICEMBRE 2008,

ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI E MAGGIORATO DI 1,80 (UNO VIRGOLA OTTANTA) PUNTI, SUCCESSIVAMENTE DALL'1 LUGLIO AL 31 DICEMBRE 2009 IL TASSO SARA' PARI ALL'EURIBOR A SEI MESI RILEVATO PER VALUTA 30 GIUGNO 2009 ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI E MAGGIORATO DI 1,80 PUNTI. EGUALMENTE SI PROCEDERA' NEI SEMESTRI SEGUENTI, CON RIFERIMENTO ALLA RILEVAZIONE DEL SUDETTO PARAMETRO PER VALUTA 30 GIUGNO E 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO CON APPLICAZIONE SULLO STESSO DELL'ARROTONDAMENTO E DELLA MAGGIORAZIONE SOPRA INDICATI, DELIMITANDO LE EVENTUALI OSCILLAZIONI ENTRO UN LIMITE MINIMO DEL 3% (TRE PER CENTO) ANNUO, RESTA PERTANTO SIN D'ORA CONVENUTO FRA LE PARTI CHE IL TASSO CHE VERRA' APPLICATO AL CAPITALE RESIDUO DEL MUTUO NON POTRA' SCENDERE AL DI SOTTO DEL 3% (TRE PER CENTO) LA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) VIENE ATTUALMENTE EFFETTUATA ALLE ORE 11:00 (ORA DI BRUXELLES) A CURA DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E PUBBLICATA SUL CIRCUITO REUTERS, NONCHE' PUBBLICATA SUI PRINCIPALI QUOTIDIANI ECONOMICI A DIFFUSIONE NAZIONALE. QUALORA NON FOSSE DISPONIBILE LA PREDETTA QUOTAZIONE, VERRA' PRESA IN CONSIDERAZIONE L'ULTIMA RILEVAZIONE DISPONIBILE. LA VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE, COME SOPRA DETERMINATO, COMPORTERA' IL RICALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE RESIDUO. LE VARIAZIONI DEL TASSO D'INTERESSE SARANNO PORTATE A CONOSCENZA DELLA PARTE MUTUATARIA DALLE BANCHE PARTECIPANTI UNITAMENTE ALLE COMUNICAZIONI DEL NUOVO IMPORTO DELLA RATA DI AMMORTAMENTO, COSI' COME MODIFICATO IN DIPENDENZA DELLA VARIAZIONE DI TASSO INTERVENUTA. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO COMMERCIALE DI 360 GIORNI. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA DEL CICR DEL 4 MARZO 2003, SI PRECISA CHE: " IL VALORE DELL'EURIBOR A SEI MESI SU BASE 365, RILEVATO PER VALUTA 31 DICEMBRE 2008 ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI E' PARI AL 3,05% (TRE VIRGOLA ZERO CINQUE PER CENTO); " L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI AL 5,035% (CINQUE VIRGOLA ZERO TRENTACINQUE PER CENTO) E LE COMPONENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE SONO: LA QUOTA CAPITALE CALCOLATA AL TASSO INIZIALE, L'AMMONTARE DEGLI INTERESSI DETERMINATI CON RIFERIMENTO AL PARAMETRO DI CUI SOPRA, LE SPESE DI ISTRUTTORIA, DI INCASSO RATA E GLI ONERI FISCALI (DPR 601/73), COSI' COME INDICATI AL SUCCESSIVO ART. 12 DEL PRESENTE MUTUO. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA CON IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI COSTANTI, POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI CAPITALE ED INTERESSI, DELL'IMPORTO, AL TASSO ATTUALE, DI EURO 4.698,01 (QUATTROMILASEICENTONOVANTOTTO

VIRGOLA ZERO UNO) CIASCUNA E SCADENTI OGNI FINE MESE. INOLTRE LA PARTE MUTUATARIA SI È OBBLIGATA A PAGARE ALLE BANCHE PARTECIPANTI UNA RATA DI SOLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DECORRENTI DALLA DATA ODIERNA E SCADENTE IL 31 MAGGIO 2009. DA TALE GIORNO DECORRERÀ L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO. LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO SCADRA' IL GIORNO 30 GIUGNO 2009 E L'ULTIMA IL 31 MAGGIO 2024. L'AMMORTAMENTO DEL CAPITALE MUTUATO RIMANE SIN D'ORA DETERMINATO SULLA BASE DELLA TABELLA CHE TROVASI ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "D" PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, SALVO QUANTO PREVISTO AL PRECEDENTE ART. 3 IN CASO DI VARIAZIONE TASSO E DAL SUCCESSIVO ART. 8 IN CASO DI PARZIALE RIMBORSO ANTICIPATO DEL CAPITALE. GLI IMPORTI DELLE RATE DI AMMORTAMENTO E DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO SARANNO COMUNICATI DALLE BANCHE PARTECIPANTI ALLA PARTE MUTUATARIA, FERMO RESTANDO, COMUNQUE, L'OBBLIGO PER QUEST'ULTIMA DI EFFETTUARE I PAGAMENTI ALLE DATE DI SCADENZA SOPRAINDICATE, CON ESPRESSO ESONERO PER LE BANCHE PARTECIPANTI DI QUALSIASI RESPONSABILITÀ, ANCHE PER EVENTUALI DISGUIDI POSTALI. I PAGAMENTI SARANNO IMPUTATI NELL'ORDINE, ALLE SPESE, AGLI INTERESSI E INFINE AL CAPITALE, SALVO CHE LE BANCHE PARTECIPANTI RITENGANO DI ADOTTARE UN DIVERSO ORDINE DI IMPUTAZIONE. OGNI SOMMA DOVUTA A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO DALLA PARTE MUTUATARIA E NON PAGATA ALLA SCADENZA PRODURRÀ DI PIENO DIRITTO L'INTERESSE DI MORA NELLA MISURA DI DUE PUNTI IN PIÙ' DEL TASSO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3 E CIO' DAL GIORNO DELLA SCADENZA A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO CIVILE DI 365 GIORNI ED ALL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI, FERMO RESTANDO CHE TALI INTERESSI NON SARANNO SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. A GARANZIA DELLA SOMMA MUTUATA, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, 1) I SIGNORI XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, E LA SIGNORA XXXXXXXX XXXXXXXX, PER DIRITTI PARI A 1/3 CIASCUNO IN PIENA PROPRIETÀ, RELATIVAMENTE RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B HANNO CONCESSO COME SPECIFICATO A FAVORE DELLE BANCHE PARTECIPANTI, CHE HANNO ACCETTATO, IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DELL'1 SETTEMBRE 1993, DA ISCRIVERSI PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, SOPRA GLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE ARTICOLO. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA È FATTA PER LA SOMMA DI EURO 900.000,00 (NOVECENTOMILA/00) LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI, L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA NEL

PRECEDENTE ART. 5 DEL PRESENTE MUTUO, QUANTO DOVUTO ALLE BANCHE PARTECIPANTI PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 COD. CIV.) NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE, RIMBORSI DI TASSE, IMPOSTE E TRIBUTI DI QUALSIASI GENERE DOVUTI ALLO STATO O AD ALTRI ENTI E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO. LA CONSENTITA IPOTECA SARA' VALIDA ED OPERATIVA SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO NASCENTE DAL PRESENTE CONTRATTO. ESSA E' INDIVISIBILE E SUSSISTE SUI BENI IPOTECATI AI SENSI DELL'ART. 2809 C.C. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL CITATO DECRETO LEGISLATIVO. IL CREDITO DELLE BANCHE PARTECIPANTI RIMARRA' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 3 DEL PRESENTE CONTRATTO. PERTANTO LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA S'INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO FINO A COPERTURA DELL'IMPORTO SUDDETTO. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA *CONSISTENZA IMMOBILIARE IN COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA ALLA CONTRADA CERRELLI ALLA VIA DEL DOPOLAVORO (GIA' VIA CERRELLI), DA CUI HA ACCESSO, COSTITUITA DA: - FABBRICATO SVILUPPANTESI SU QUATTRO LIVELLI, CON ANNESSA CORTE COMUNE, COMPOSTA DA PIANO SEMINTERRATO ADIBITO A TAVERNETTA ED AUTORIMESSA; PIANO TERRA, COSTITUITO DA AMPIO SOGGIORNO, CUCINA CON RELATIVO RIPOSTIGLIO, DUE BAGNI, SALA DA PRANZO, LAVANDERIA, DUE VANI E PALESTRA; PIANO PRIMO COSTITUITO DA QUATTRO VANI, DUE BAGNI E DUE RIPOSTIGLI, PATIO E TERRAZZO; PIANO MANSARDA COMPOSTO DA SALOTTO, STUDIO, BAGNO E AMPIO TERRAZZO; CONFINANTE CON: PROPRIETA' XXXXXXX PER TRE LATI, EREDI XXXXX, SALVO SE ALTRI; RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DETTO COMUNE AL: - FL. 32, P.LLA 824 SUB 1 VIA CERRELLI, PIANO T, (BENE COMUNE NON CENSIBILE) - FL. 32, P.LLA 824 SUB 2 VIA CERRELLI, PIANO S1, (BENE COMUNE NON CENSIBILE) - FL. 32, P.LLA 824 SUB 3, VIA CERRELLI, PIANO S1, CTG C/6, CL.1, MQ. 46, RC EURO 47,51 - FL. 32, P.LLA 824 SUB 4, VIA CERRELLI, PIANO S1, T, 1, CTG A/7, CL.1, VANI 24,5, RC EURO 3.100,03; AI FINI CATASTALI SI PRECISA CHE LA P.LLA 824 DEL FL. 32, ENTE URBANO, DI ARE 13.96 OVE INSISTE LA CONSISTENZA IMMOBILIARE INNANZI DESCRITTA PROVIENE DALL'ORIGINARIA P. LLA 181 DI ARE 55.71, GIUSTA TIPO MAPPALE DEL 26.2.2002 N. 1361.1/2002 (PROT. N. 67036) (D) * CONSISTENZA IMMOBILIARE IN COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA ALLA CONTRADA CERRELLI ALLA VIA DEL DOPOLAVORO (GIA' VIA CERRELLI), DA CUI HA ACCESSO, COMPOSTO DA PALAZZINA PER UFFICI ED ABITAZIONE E DA UN COMPLESSO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E PRECISAMENTE; - PALAZZINA SVILUPPANTESI SU TRE LIVELLI E

PRECISAMENTE PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO. IL PIANO TERRA E' COSTITUITO DA DUE VANI PER UFFICI PERTINENZIALI ALL'IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DA UN APPARTAMENTO DI CINQUE VANI CATASTALI; IL PRIMO

PIANO E' COSTITUITO DA APPARTAMENTO DI SEI VANI CATASTALI; E IL PIANO SOTTOTETTO E' COSTITUITO DA LOCALE DI SGOMBERO; - QUATTRO CORPI MINORI DESTINATI AD AUTOLAVAGGIO,

CABINA BASCULA, DEPOSITO OLII LUBRIFICANTI, POMPA DI KEROSENE; IL COMPLESSO NEL SUO INSIEME CONFINA CON PROPRIETA' XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX E XXXXXX XXXXX,

P.LLE CATASTALI 822, 452, 334, 571, 745, 830 148 E 351, SALVO SE ALTRI; RIPORTATO IN CATASTO

FABBRICATI DETTO COMUNE AL: - FL. 32, P.LLA 181 SUB 5, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG A/4, CL.1,

VANI 5, RC EURO 232,41 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 6, VIA CERRELLI, PIANO 1, CTG A/4, CL.1, VANI 6, RC

EURO 325,37 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 11, VIA CERRELLI, PIANO T, (AREA URBANA-CORTE COMUNE,

BENE COMUNE NON CENSIBILE) - FL. 32, P.LLA 181 SUB 12, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG. E/3, RC

EURO 6.693,00 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 13, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG C/3, CL.1, MQ. 87, RC EURO

229,15 - FL. 32, P.LLA 181 SUB 14, VIA CERRELLI, PIANO T, CTG C/2, CL.1, MQ. 35, RC EURO 54,23 AI

FINI CATASTALI SI PRECISA CHE LE P. LLE 181 SUBB 12, 13 E 14 DEL FL. 32, DERIVANO

DALL'ORIGINARIA P.LLA 181 SUB 7(EX SUB 2) DEL FOGLIO 32, GIUSTA DIVISIONE DEL 15.2.2008 N.

3621.1/2008 (PROT. SA 0071312)AI SENSI DELL'ART. 40 DEL CITATO TESTO UNICO, LA PARTE

MUTUATARIA POTRA' RICHIEDERE DI RESTITUIRE ANTICIPATAMENTE, IN TUTTO O IN PARTE, IL CAPITALE

MUTUATO, DANDONE AVVISO ALLA BANCA CAPOFILA ALMENO DIECI GIORNI LAVORATIVI PRIMA

DEL GIORNO IN CUI INTENDE EFFETTUARE IL PAGAMENTO, A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA,

INDICANDO L'IMPORTO CHE INTENDE RIMBORSARE. NELL'IPOTESI DI RIMBORSO ANTICIPATO,

TOTALE O PARZIALE, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A PAGARE UNA SOMMA PARI ALL'1%

(UNOPERCENTO) DELL'IMPORTO CHE INTENDE RIMBORSARE. (ESEMPIO: NELL'IPOTESI DI RIMBORSO

DI EURO 1.000,00 LA COMMISSIONE DI ESTINZIONE ANTICIPATA SARA' PARI A EURO 10,00). TALE

SOMMA DOVRA' ESSERE VERSATA CONTESTUALMENTE AL RIMBORSO TOTALE O PARZIALE DEL

MUTUO. PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA O PER IL RIMBORSO PARZIALE NESSUN ALTRO ONERE SARA'

ADDEBITATO ALLA PARTE MUTUATARIA OLTRE AL COMPENSO STABILITO AL COMMA 2 CHE

PRECEDE, AD ECCEZIONE DELLE SPESE DI RESTRIZIONE DELL'IPOTECA, IL PARZIALE RIMBORSO

ANTICIPATO COMPORTERA' IL RICALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE

RESIDUO. LA PARTE MUTUATARIA HA PRESO ATTO ED ACCETTATO CHE IL FINANZIAMENTO E'

ACCORDATO SUL PRESUPPOSTO CHE LO STESSO, A MAGGIOR GARANZIA DEL BUON FINE DI TUTTE

LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE, RIMARRA' ASSISTITO DA PEGNO DI EURO NOVECENTOMILA PARI

ALL'AMMONTARE DELL'IPOTECA CONCESSA A FAVORE DELLE BANCHE PARTECIPANTI SULLE QUOTE

DI PROPRIETA' DELLE SIGNORE XXXXXX XXXXX E XXXXXX XXXXX DEL VALORE NOMINALE COMPLESSIVO DI EURO 6.970,68 (SEIMILANOVECENTOSETTANTA E SESSANTOTTO) PARI AL 68,34% (SESSANTOTTO VIRGOLA TRENTAQUATTRO PER CENTO) DEL CAPITALE SOCIALE DELLA SOCIETA' " XXXXXX XXXXX XXXXX "CON SEDE IN XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX ALLA LOCALITA' XXXXXXXXXXXX, ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI SALERNO, CON NUMERO DI ISCRIZIONE (COINCIDENTE CON IL CODICE FISCALE E PARTITA IVA) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, PARI AD 10.200,00 (DIECIMILADUECENTO). IL PEGNO VERRA' CONTESTUALMENTE PERFEZIONATO CON ATTO A PARTE, DANDOSI ATTO CHE TALE PEGNO, CON PARI GRADO, ANDRA' ALTRESI' A GARANTIRE, PUR SEMPRE PER GLI IMPORTI PARI ALLE RISPETTIVE IPOTECHE, I PREGRESSI FINANZIAMENTI DI CUI AD ATTI A ROGITO NOTAR G. MONICA DEL 29.10.2008 REP. 50031 E REP.N. 50032.AI FINI DEL PRESENTE ATTO - XXXXXXXX XXXXX XXX HA ELETTO DOMICIUO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN , VIA XXXXX XXXXXXXXXXXX N. XXXXX XXXXXXXXXXXX ; - XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXHA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN PIAZZA XXXXXXXX, XXXX - XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (XX); - LA PARTE MUTUATARIA HA ELETTO DOMICILIO COME IN COMPARSA E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DEL LUOGO OVE HA SEDE IL TRIBUNALE NELLA CUI COMPETENZA RICADE L'IMMOBILE COSTITUITO IN IPOTECA, E PIU' PRECISAMENTE SIA PER IL SIGNOR XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, CHE PER LE SIGNORE XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI SALERNO, OVE AUTORIZZA LE BANCHE PARTECIPANTI AD EFFETTUARE OGNI QUALSIASI COMUNICAZIONE E NOTIFICA, ANCHE PROCESSUALE. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A COMUNICARE ALLA BANCA CAPOFILIA ENTRO 15 GIORNI A MEZZO RACCOMANDATA, OGNI VARIAZIONE DI DOMICILIO COME SOPRA ELETTO, SOLLEVANDO LA BANCA CAPOFILIA DA OGNI RESPONSABILITA' RELATIVA A RITARDO E/O MANCATA RICEZIONE DELLA CORRISPONDENZA CONCERNENTE IL PRESENTE MUTUO PER INOSSERVANZA DELLA PARTE MUTUATARIA DELL'OBBLIGO DI COMUNICAZIONE PREDETTO.

❖ Trascrizione, **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, Presentazione N. 23 del **03/03/2014**, R.P. N. 5969, R.G. N. 7053, derivante da Atto Giudiziario del 11/02/2014, Repertorio N. 997/13, emesso dal Tribunale di Napoli, con sede a Napoli (SA), riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 32, Particella 389, Natura T - "ferreno", Consistenza 8 are 75 centiare.

Unità Negoziale N° 2

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 5, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Consistenza 5 vani, Via del Dopolavoro, Piano T;

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 6, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Consistenza 6 vani, Via del Dopolavoro, Piano 1;

3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 16, Natura E – “ente Urbano”, Consistenza 1645 mq, Via del Dopolavoro, Civ. 85, Piano T.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA) Catasto Fabbricati Foglio 32, Particella 181 Sub. 15.

4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 18, Natura E/3 – “costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche”, Consistenza 1645 mq, Via del Dopolavoro, Civ. 85, Piano T.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 17;

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 12;

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181 Sub. 7.

5) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 1, Natura E – “ente Urbano”, Via del Dopolavoro, Piano T;

6) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 2, Natura E – “ente Urbano”, Via del Dopolavoro, Piano SEM;

7) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,

Particella 824, Sub. 3, Natura C/6 – "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse",
Consistenza 46 mq, Via del Dopolavoro, Piano SEM;

8) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,
Particella 824, Sub. 4, Natura A/7 – "abitazione in villini", Consistenza 24,5 vani,
Via del Dopolavoro, Piano S1T1;

9) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,
Particella 570, Natura E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche",
Via del Dopolavoro;

10) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 25, Particella
142, Natura T – "ferreno", Consistenza 22 are 56 centiare.

Unità Negoziale N° 3

1) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 131, Sub.
6, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Consistenza 9,5 vani, Via 1
Mercato, Piano T2S1;

2) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 518, Natura T
– "ferreno", Consistenza 1 are 8 centiare;

3) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 521, Natura T
– "ferreno", Consistenza 2 are.

Unità Negoziale N° 4

1) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 517, Natura T
– "ferreno", Consistenza 20 are;

2) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 520, Natura T
– "ferreno", Consistenza 6 are;

3) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 15, Particella 480, Natura T
– "ferreno", Consistenza 2 are;

4) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 15, Particella 487, Natura T
– "ferreno", Consistenza 1 are.

Unità Negoziale N° 5

1) Comune D527 – Felitto (SA), C. F., Foglio 14, Particella 106, Sub. 2, Natura A/2

– "abitazione di tipo civile", Cons. 5,5 vani, Via Roma, Piano 1;

2) Comune D527 – Felitto (SA), C. F., Foglio 14, Particella 106, Sub. 3, Natura A/2

– "abitazione di tipo civile", Cons. 5,5 vani, Via Roma, Piano 1;

3) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 46, Natura T

– "ferreno";

4) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 48, Natura T

– "ferreno";

Unità Negoziale N° 6

1) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 23, Particella 49, Natura T

– "ferreno";

2) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 15, Particella 484, Natura T

– "ferreno";

3) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 512, Natura T

– "ferreno";

4) Comune D527 – Felitto (SA), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 514, Natura T

– "ferreno".

Unità Negoziale N° 7

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 26,

Particella 1061, Sub. 3, N. A/10 – "uffici e studi privati", Consistenza 2,5 vani,

Contrada Genzano Cerrelli, Piano T.

Unità Negoziale N° 8

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 33, Particella

993, Natura T – "ferreno", Consistenza 1 are 8 centiare.

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 33, Particella 64.

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 33, Particella 994, Natura T – "terreno", Consistenza 15 are 62 centiare.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 33, Particella 64.

3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 33, Particella 192, Natura T – "terreno", Consistenza 16 are;

4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 18, Particella 350, Natura T – "terreno", Consistenza 3 are 20 centiare;

5) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 26, Particella 119, Natura T – "terreno", Consistenza 98 are 20 centiare;

6) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 26, Particella 420, Natura T – "terreno", Consistenza 1 are 20 centiare.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 26 Particella 119.

7) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. T., Foglio 26, Particella 421, Natura T – "terreno", Consistenza 4 are;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 26, Particella 119.

8) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 26, P. 422, Natura T – "terreno", Consistenza 5 are 90 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 26, Particella 119.

9) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), C. F., Foglio 26, P. 642, N. A/4 – "abitazione di tipo popolare", Consistenza 11,5 vani, Contrada Galdo, Piano T12;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 26, Particella 642;

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 26, Particella 119.

Unità Negoziale N° 9

1) Comune C069 – Castelcivita (SA), Catasto Terreni, Foglio 20, Particella 553, Natura T – "terreno", Consistenza 34 are 80 centiare;

Unità Negoziale N° 10

1) Comune C973 – Controne (SA), Catasto Terreni, Foglio 4, Particella 269, Natura T – "terreno", Consistenza 38 are 76 centiare;

2) Comune C973 – Controne (SA), Catasto Terreni, Foglio 4, Particella 31, Natura T – "terreno", Consistenza 31 are 64 centiare;

3) Comune C973 – Controne (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 4, P. 33, Sub. 1, N. C/2 – "magazzini e locali di deposito", Consistenza 15 mq, Località Tuoro, Piano T;

Unità Negoziale N° 11

1) Comune A717 – Battipaglia (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 18, Particella 273, Sub. 6, N. C/1 – "negozi e Botteghe", Consistenza 30 mq, Via Volturmo, Piano T;

Unità Negoziale N° 12

1) Comune A717 – Battipaglia (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 18, Particella 273, Sub. 49, N. A/2 – "abitazione di tipo civile";

Unità Negoziale N° 13

1) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 35, Particella 279, Sub. 11, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Consistenza 2,5 vani, Via Crocevia, Civ. 1, Piano 1;

Unità Negoziale N° 14

1) Comune H703 – Salerno (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 27, Particella 369, Sub. 2, Natura A – "appartamento", Consistenza 7 vani;

2) Comune H703 – Salerno (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 27, Particella 369, Sub. 1, N. G – Garage o Autorimessa, Consistenza 82 mq;

Unità Negoziale N° 15

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 4, Particella 17, Natura T – "terreno", Consistenza 70 are 45 centiare;

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 23, Particella 14, Sub. 6, N. C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 83 mq, Via Roma, Piano T, civico 9;

Unità Negoziale N° 16

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 23, Particella 14, Sub. 7, N. C/2 – "magazzini e locali di deposito", Consistenza 25 mq, Via Roma, Piano T, civico 7;

Unità Negoziale N° 17

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 23, Particella 14, Sub. 9, N. A/2 – "abitazione di tipo civile", Consistenza 3,5 vani, Via Roma, Piano 1, civico 9;

Unità Negoziale N° 18

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 21, Particella 243, Natura T – "terreno", Consistenza 2 are 45 centiare;

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 21, Particella 247, Natura T – "terreno", Consistenza 65 are 48 centiare;

3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 29, Particella 607, Sub. 3, N. C/2 – "magazzini e locali di deposito", Consistenza 128 mq, Località Falagato, Piano T;

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA) Catasto Terreni, Foglio 29, Particella 607;

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA) Catasto Terreni, Foglio 29 Particella 18;

4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 29, P. 607, Sub. 4, N. C/2 – "magazzini e locali di deposito", Consistenza 170 mq, Località Falagato, Piano T;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - ALTAVILLA SILENTINA (SA) Catasto Terreni, Foglio 29 Particella 607;

Comune A230 - ALTAVILLA SILENTINA (SA) Catasto Terreni, Foglio 29 Particella 18.

5) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 29, Particella 607, Sub. 5, N. A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 13,5 vani;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - ALTAVILLA SILENTINA (SA) Catasto Terreni, Foglio 29 Particella 607

Comune A230 - ALTAVILLA SILENTINA (SA) Catasto Terreni, Foglio 29 Particella 18

6) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, F. 17, Particella 11 Natura T - "terreno", Consistenza 36 are 89 centiare;

7) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 29, Natura T - "terreno", Consistenza 1 ettari 62 centiare;

8) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 30, Natura T - "terreno", Consistenza 10 are 81 centiare;

9) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 1122, Natura T - "terreno", Consistenza 74 are 94 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA) Catasto Terreni, Foglio 17 Particella 15.

10) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 1123, Natura T - "terreno", Consistenza 3 are 28 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA) Catasto Terreni, Foglio 17 Particella 15

11) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 1124, Natura T - "terreno", Consistenza 7 are;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA) Catasto Terreni, Foglio 17 Particella 15

12) Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 17, Particella

1125, Natura T – "terreno", Consistenza 4 are 78 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavillo Silentina (SA) Catasto Terreni, Foglio 17 Particella 15

13) Comune A230 – Altavillo Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 17, Particella

1126, Natura T – "terreno", Consistenza 10 centiare;

Identificativa dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavillo Silentina (SA) Catasto Terreni, Foglio 17 Particella 15

14) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, F. 29, Particella 606,

Natura T – "terreno", Consistenza 1 ettari 66 are 42 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A230 - Altavilla Silentina (SA) Catasto Terreni, Foglio 29 Particella 18

Unità Negoziale N° 19

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 17, Particella

14, N. R – Fabbricato Rurale, Consistenza 2 are 64 centiare;

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 17,

Particella 1686, Sub. 1, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Consistenza

3 vani, Strada di Feo, Piano T-1;

Unità Negoziale N° 20

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 29, Particella

502, Natura T – "terreno", Consistenza 4 are;

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 29, Particella

186, Natura T – "terreno", Consistenza 89 are 47 centiare;

Unità Negoziale N° 21

1) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 556,

N. D/10 – "fabbricati per attività agricole", Via Santa Croce;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A128 - Albonello (SA) Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 57

2) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, F. 19, Particella 401, Natura T

- "terreno", Consistenza 31 are 32 centiare;

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A128 - Albanella (SA) Catasto Terreni, Foglio 19 Particella 162

3) Comune A128 - Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 35,

Natura T - "terreno", Consistenza 44 are 71 centiare;

4) Comune A128 - Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 158,

Natura T - "terreno", Consistenza 13 are 89 centiare;

5) Comune A128 - Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 221,

Natura T - "terreno", Consistenza 49 centiare;

6) Comune A128 - Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 34,

Natura T - "terreno", Consistenza 14 are 77 centiare;

7) Comune A128 - Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 67,

Natura T - "terreno", Consistenza 1 ettari 41 are 50 centiare;

8) Comune A128 - Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 555,

Natura T - "terreno", Consistenza 93 are 45 centiare;

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A128 - Albanella (SA) Catasto TERRENI Foglio 10 Particella 57

9) Comune A128 - Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 332,

Natura D/10 - "fabbricati per attività agricole", Via S. Croce, Piano T-1;

9) Comune A128 - Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 333,

Sub. 1, Natura D/10 - "fabbricati per attività agricole", Via S. Croce, Piano T-1;

10) Comune A128 - Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 333,

Sub. 2, N. A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 8,5 vani, Via S.

Croce, Piano T-1;

11) Comune A128 - Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 22, Particella 98,

Natura T - "terreno", Consistenza 30 are 74 centiare;

12) Comune A128 - Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 22, Particella 379,

Natura T – "ferreno", Consistenza 1 are 4 centiare;

13) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 22, Particella 380,

Natura T – "ferreno", Consistenza 8 centiare;

14) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 331,

Natura E – "ente Urbano", Consistenza 11 are 37 centiare.

A FAVORE di:

1) XXXXX XXXXXXXXXX, con sede in XXXXX XXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6;
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1.
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 10 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 11 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 12 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4;
- Relativamente all'unità negoziale n. 13 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4;
- Relativamente all'unità negoziale n. 14 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 15 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3;
- Relativamente all'unità negoziale n. 16 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 17 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 18 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 19 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 20 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4;
- Relativamente all'unità negoziale n. 21 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3.

E CONTRO:

1) XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;

2) XXXXXXX XXXXX, nato a XXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3 in regime di BENE PERSONALE;

3) XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di BENE PERSONALE;

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/6 in regime di BENE PERSONALE;

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3 in regime di BENE PERSONALE;

4) XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE;

5) XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE;

6) XXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in regime di COMUNIONE LEGALE;

- Relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in regime di COMUNIONE LEGALE;

7) XXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n. 12 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/4;

8) XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 13 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/4 in regime di BENE PERSONALE;

9) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 14 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE;

- Relativamente all'unità negoziale n. 15 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3 in regime di BENE PERSONALE;

- Relativamente all'unità negoziale n. 16 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di BENE PERSONALE;

- Relativamente all'unità negoziale n. 17 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE;

10) XXXXXXX XXXXXXX, a XXXXXXX XXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 18 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE;

- Relativamente all'unità negoziale n. 19 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di BENE PERSONALE;

- Relativamente all'unità negoziale n. 20 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/4 in regime di BENE PERSONALE;

11) XXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 21 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare al fini della pubblicità immobiliare

P.Q.M. IL TRIBUNALE DI NAPOLI DISPONE IL SEQUESTRO CONSERVATIVO DI TUTTI I BENI MOBILI, MOBILI REGISTRATI ED IMMOBILI NONCHE' DELLE SOMME O COSE DEGLI STESSI DOVUTE DA TERZI, A) FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 9.308.840,03 NEI CONFRONTI DEI SIGNORI: 1) XXXXXXX XXXXXXX NATO A XXXX XXXXX (XX) IL XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX CON DOMICILIO IN VIA XXXXX, XXXXX (XX); 2) XXXXXXX XXXXXXX NATO A XXXXX (XX) IL XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXXX ALLA VIA XXXXXXXX N. XX; 3) XXXXXXX XXXXXXX NATO A XXXXXXX (XX) IL XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX CON DOMICILIO IN XXXXX XXXXXXX (XX) ALLA VIA XXXXXXX; 4) XXXXX XXXX NATO AD XXXXXXXX IL XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXXXXXXX ALLA VIA XXXXXXXXXXXX; 5) XXXXX XXXXXXX NATO A XXXXXXX IL XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN

XXXXXXXX (XX) AL VICOLO XXXXXX N. XX; 6) XXXXXXXX XXXXXXX NATO AD XXXXXXXXXXXX IL XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXXXXXXX ALLA C.DA XXXXXXXXXXX N. XX; 7) XXXXXXXX XXXXXXX NATO AD XXXXXXXX (XX) IL XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXXX (XX) ALLA VIA XXXXXXXXXXX N. XX; 8) XXXXX XXXXX NATO A XXXXXXXXXXXXXX (SA) IL XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXXXXXX (XX) ALLA VIA XXXXXXXXXXX N. XX; 9) XXXXX XXXXXXX NATO A XXXXXXX IL XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXXXXXX (XX) ALLA VIA XXXXXXX N. XX; 10) XXXXXXXXXXX XXXXXXX NATO AD XXXXXXX IL XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXXXXXX (XX) ALLA VIA XXXXXXXXXXX; 11) XXXXXXX XXXXXXX NATO A XXXXXXXXXXXX IL XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX ALLA VIA XXXXXXXXXXXX N. XX; 8) FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 6.290.540,65 NEI CONFRONTI DEI SIGNORI; 12) XXXXXXX XXXXXXX NATO A XXXXXXX IL XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXXXXXXX ALLA VIA XXXXXXX N. XX; 13) XXXXXXX XXXXXXX NATO AD XXXXXXXXXXXX IL XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXXXXXX (XX) ALLA CONTRADA XXXXXXX N. XXX; 14) XXXXXXX NATO AD XXXXXXX IL XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXX ALLA VIA XXXXXXXXXXX N. XX; C) FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 3.221.393,22, NEI CONFRONTI DI: 15) XXXXXXXXXXX XXXXXXX NATO A XXXXXXX IL XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXXXXXX (XX) ALLA VIA XXXXXXX N. XX; D) FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 2.187.313,88 NEI CONFRONTI DI: 16) XXXXX XXXXXXX NATO AD XXXXXXX IL XX/XX/XXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXX, CON DOMICILIO IN XXXXXXXXXXX (XX) ALLA VIA XXXXXXX N. XX; CONDANNA XXXXXXX XXXXXXX, AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI LITE, CHE LIQUIDA IN COMPLESSIVI EURO 21.000,00, DI CUI EURO 1.000,00 PER SPESE ED EURO 20.000,00 PER ONORARIO, OLTRE IVA E CPA.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione, Numero di registro particolare 5969 del 03/03/2014

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 14/03/2017 Registro particolare n. 937 Registro

generale n. 9853 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI.

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

❖ Annotazione, **RESTRIZIONE DI BENI**, Presentazione N. 25 del 14/3/2017, R.P. N. 937, R.G. N. 9853, derivante da Atto Giudiziario del 26/01/2017, Repertorio N. 11132/2014, emesso dal Tribunale di Napoli – 3 sez. Civile, sede a Napoli (NA), riguardante le seguenti unità immobiliari;

Formalità di riferimento Servizio di PI di SALERNO Trascrizione RPN 5969 del 03/03/2014

Unità Negoziale N° 1

- 1) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 556, N. D10 – Fabbricati per attività agricole, Via Santa Croce;
- 2) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 57, Natura T – “ferreno”;
- 3) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 19, Particella 401, Natura T – “ferreno”, Consistenza 31 are 32 centiare;
- 4) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 35, Natura T – “ferreno”, Consistenza 44 are 71 centiare;
- 5) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 158, Natura T – “ferreno”, Consistenza 13 are 89 centiare;
- 6) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 221, Natura T – “ferreno”, Consistenza 49 centiare;
- 7) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 34, Natura T – “ferreno”, Consistenza 14 are 77 centiare;

8) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 67,
Natura T – "terreno", Consistenza 1 ettari 41 are 50 centiare;

9) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 555,
Natura T – "terreno", Consistenza 93 are 45 centiare;

10) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 333,
Sub. 2, N. A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 8,5 vani, Via Santa
Croce;

11) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 22, Particella 98,
Natura T – "terreno", Consistenza 30 are 74 centiare;

12) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 22, Particella 379,
Natura T – "terreno", Consistenza 1 are 4 centiare;

13) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 22, Particella 380,
Natura T – "terreno", Consistenza 8 centiare;

14) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 10, Particella 331, N.
EU – Ente Urbano, Consistenza 11 are 37 centiare;

15) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 332,
N. D10 – Fabbricati per attività agricole, Via S. Croce, Piano T-1;

Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 333,
Sub. 1, N. D10 – Fabbricati per attività agricole, Via S. Croce, Piano T-1;

16) Comune A128 – Albanella (SA), Catasto Terreni, Foglio 19, Particella 162,
Natura T – "terreno".

A FAVORE di:

1) XXXXX XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXX XXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3.

E CONTRO:

1) XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.
XXXXXXXXXXXXX;

2) XXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

3) XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

4) XXXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

5) XXXXXXXX XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

6) XXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

7) XXXXXX XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

8) XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

9) XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

10) XXXXXXXX XXXXXXXXX, a XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX () il XX/XX/XXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

11) XXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL GIUDICE ORDINA L'INEFFICACIA DEL SEQUESTRO CONSERVATIVO EMESSO CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBINALE DI NAPOLI NIN DATA 11/02/2014 RG 997/2013, RELATIVAMENTE ALLA SOLA POSIZIONE DI XXXXXX XXXXXXXXXXXX E DEI BENI INDICATI NEL VERBALE IN ALLEGATO AL TITOLO.

❖ Iscrizione, **POTECA GIUDIZIALE**, derivante da Decreto Ingiuntivo, Capitale € 543.379,92, Totale € 81.000,00, Presentazione N. 40 del **22/10/2015**, R.P. N. 4723, R.G. N. 35973, derivante da Atto Giudiziario del

12/10/2015, Repertorio N. 5331, emesso dal Tribunale di Salerno, riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 800, Sub. 12, Natura E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Via del Dopolavoro, Piano T.

A FAVORE di:

1) XXXXXXXX XXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all' unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1) XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXX XXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all' unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero prospetti che si ritiene utile pubblicare)

❖ Iscrizione, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da Decreto Ingiuntivo, Capitale € 543.379,32, Totale € 543.379,32, Presentazione N. 33 del **17/06/2016**, R.P. N. 3195, R.G. N. 24581, derivante da Atto Giudiziario del 12/10/2015, Repertorio N. 8331, emesso dal Tribunale di Salerno (SA), riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,

Particella 181, Sub. 5, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare",

Consistenza 5 vani, Via del Dopolavoro, Piano T;

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,

Particella 181, Sub. 6, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare",

Consistenza 6 vani, Via del Dopolavoro, Piano T-1;

3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,

Particella 824, Sub. 3, Natura C/6 – "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 46 mq, Via del Dopolavoro, Piano S1;

4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,

Particella 824, Sub. 4, Natura A/7 – "abitazione in villini", Consistenza 24,5

vani, Via del Dopolavoro, Piano S1T1;

5) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,

Particella 570, Sub. 5, Natura E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Via del Dopolavoro, Piano T;

6) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,

Particella 181, Sub. 16, Natura E – "ente Urbano", Via del Dopolavoro, Piano T, civ.85;

7) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,

Particella 181, Sub. 18, Natura E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Via del Dopolavoro, Piano T;

8) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Terreni, Foglio 25,

Particella 142, Natura T – "terreno", Consistenza 22 are 56 centiare.

A FAVORE di:

1) XXXXXXXX XXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all' unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1.

E CONTRO:

1) XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3;

2) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3;

3) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/3.

Sezione D - Ulteriori Informazioni

Descrizione dello condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IL SOGGETTO CONTRO XXXXXX XXXXX NATA A XXXXXXXX IL XX/XX/XXXX È INDICATA CON LA DATA DI NASCITA CORRETTA COME DA CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXXXXX DESCRITTO CORRETTAMENTE NELL'ATTO E VALIDATO IN ANAGRAFE TRIBUTARIA.

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, Presentazione N. 16 del **22/02/2017**, R.P. N. 5478, R.G. N. 7044, derivante da Atto Giudiziario del 24/01/2017, Repertorio N. 498, emesso dalla Corte di Appello di Salerno, Ufficio UNEP, riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 1, Natura E – "ente Urbano", Via Cerrelli, Piano T;

2) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 2, Natura E – "ente Urbano", Via Cerrelli, Piano S1;

3) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 3, Natura C/6 – "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 46 mq, Via Cerrelli, Piano S1;

4) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 824, Sub. 4, Natura A/7 – "abitazione in villini", cons. 24,5 vani, Via Cerrelli;

5) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 5, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Via Cerrelli, Consistenza 5 vani, Piano T;

6) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 6, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Via Cerrelli, Consistenza 6 vani, Piano 1;

7) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 11, Natura E – "ente Urbano", Via Cerrelli, Piano T;

8) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 12, Natura E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Via Cerrelli, Piano T;

9) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub. 13, Natura C/3 – "laboratori per arti e mestieri", Consistenza 87 mq, Via Cerrelli, Piano T;

10) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32,

Particella 181, Sub. 14, Natura C/2 – "magazzini e locali di deposito",
Consistenza 35 mq, Via Cerrelli, Piano T.

A FAVORE di:

1) XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la
quota di 1/1.

E CONTRO:

1) XXXXX XXXXX, nato a XXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la
quota di 1/3;

2) XXXXXX XXXX, nata a XXXXXXXX (XXX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la
quota di 1/3;

3) XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la
quota di 1/3.

Sezione D - Ulteriori Informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL PIGNORAMENTO SI CHIEDE PER EURO 785.788,93, OLTRE ACCESSORI ED INTERESSI COME
CONVENZIONALMENTE STATUITO ALL'ART. 5 IN UNO ALL'ART. 3 DEL CONTRATTO DI MUTUO
FONDIARIO IN DATA 29.10.2008 PER NOTAIO G. MONICA, REP. 50031/18217, REG.TO A SALERNO IL
4 NOVEMBRE 2008 AL N. 10936 ED ISCRITTO IL 4 NOVEMBRE 2008 AI NN. 44206/7110. IL
PIGNORAMENTO SI TRASCRIVE SUI CESPITI DI CUI AL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA, NONCHE'
TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI,
SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E
VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO O ECCETTUATO.

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, derivante da

Atto esecutivo o cautelare, Presentazione N. 14 del **07/03/2017**, R.P. N. 6883, R.G. N. 8835, derivante da Atto Giudiziario del 24/01/2017, Repertorio N. 500, emesso dal Tribunale di Salerno, Ufficio UNEP, riguardante le seguenti unità immobiliari;

Unità Negoziale N° 1

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 800, Sub. 12, Natura E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Via del Dopolavoro, Piano T.

A FAVORE di:

1) XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXX;
- Relativamente all' unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1) XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXXXXX, con sede a XXXXXX XXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Relativamente all' unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori Informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare al fini della pubblicità immobiliare

IL PIGNORAMENTO SI CHIEDE PER EURO 785.788,93, OLTRE ACCESSORI ED INTERESSI COME CONVENZIONALMENTE STATUITO ALL'ART. 5 IN UNO ALL'ART. 3 DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO IN DATA 29.10.2008 PER NOTAIO G. MONICA, REP. 50031/18217, REG.TO A SALERNO IL 4 NOVEMBRE 2008 AL N. 10936 ED ISCRITTO IL 4 NOVEMBRE 2008 AI NN. 44206/7110. IL PIGNORAMENTO SI TRASCRIVE SUI CESPITI DI CUI AL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA, NONCHE' TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO O ECCELTUATO.

❖ Iscrizione, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da Decreto Ingiuntivo, Capitale € 264.348,96, Totale € 363.992,89, Presentazione N. 38 del **13/03/2017**, R.P. N. 1211, R.G. N. 9606, derivante da Atto Giudiziario del 09/09/2016, Repertorio N. 22682, emesso dal Tribunale di Milano, riguardante le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune A230 – Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 800, Natura E/3 – "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Via del Dopolavoro, Piano T.

A FAVORE di:

1) XXXXXXXX XXXXXXXX, con sede a XXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX;
- Relativamente all' unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1;

E CONTRO:

1) XXXXXX XXXXX XXXXXX, con sede a XXXXXX XXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Relativamente all' unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1;

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati
(ovvero prospetti che si ritiene utile pubblicare)



Per la cancellazione delle formalità gravanti sull'appartamento in esame, dai dati raccolti presso il servizio di pubblicità immobiliare di

Salerno, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

- Cancellazione **IPOTECA LEGALE**, Presentazione N. 174 del **02/03/2005**, R.P. N. 1899, R.G. N. 10387, a favore di **XXXXXXXXXX** (Totale € 78.264,98): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 485,32**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 1

- Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, Presentazione N. 223/1 del **04/11/2008**, R.P. N. 7110, R.G. N. 44206, a favore di **XXXXXXXX - XXXXXXXXX - XXXXXXXXX** (Totale € 2.092.500,00): € 35,00 tasse = **€ 35,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 1-2

- Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, Presentazione N. 223/2 del **04/11/2008**, R.P. N. 7111, R.G. N. 44206, a favore di **XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX** (Totale € 607.000,00): € 35,00 tasse = **€ 35,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 1-2

- Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, Presentazione N. 123 del **05/05/2009**, R.P. N. 2361, R.G. N. 20176, a favore di **XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX** (Totale € 900.000,00): € 35,00 tasse = **€ 35,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 1

- Cancellazione **IPOTECA GIUDIZIALE**, Presentazione N. 40 del **22/10/2015**, R.P. N. 4723, R.G. N. 35973, a favore di **XXXXXXXX XXXXXXXX** (Totale € 81.000,00): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 499,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 2

- Cancellazione **IPOTECA GIUDIZIALE**, Presentazione N. 33 del

17/06/2016, R.P. N. 3195, R.G. N. 24581, a favore di **XXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXX (Totale € 543.379,32): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di
bollo + € 35,00 per tasse = **€ 2.810,89**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 1

- Cancellazione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Presentazione
N. 16 del **22/02/2017**, R.P. N. 5478, R.G. N. 7044, a favore di
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + €
35,00 tasse = **€ 262,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 1

- Cancellazione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Presentazione
N. 14 del **07/03/2017**, R.P. N. 6883, R.G. N. 8835, a favore di
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + €
35,00 tasse = **€ 262,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 2

- Cancellazione **IPOTECA GIUDIZIALE**, Presentazione N. 38 del
13/03/2017, R.P. N. 1211, R.G. N. 9606, a favore di **XXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXX (Totale € 363.992,89): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di
bollo + € 35,00 per tasse = **€ 1.913,96**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 2

Quindi, le spese di cancellazione ammontano ad euro 6.338,17
alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 1.000,00
euro.

In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle
formalità ammonta a complessivi **euro 7.500,00 circa**.



SEQUESTRO CONSERVATIVO, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, Presentazione N. 23 del 03/03/2014, R.P. N. 5969, R.G. N. 7053, derivante da Atto Giudiziario del 11/02/2014, Repertorio N. 997/13, emesso dal Tribunale di Napoli A FAVORE della XXXXX XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXX e contro numerosi soggetti, tra i quali XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



QUESITO N. 12

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

Durante lo svolgimento della perizia, la scrivente più volte faceva appello ad ispezioni ordinarie presso l'ufficio del catasto allo scopo di ricomporre e confrontare la documentazione presente agli atti con i mutamenti avvenuti negli anni e che a mano a mano venivano raccolti nel corso delle indagini, alla luce, anche, di quanto appurato in fase di sopralluogo.

Le indagini sono state svolte presso molteplici uffici dell'Agenzia delle Entrate, per quanto attiene alle semplici visure catastali e sia presso l'agenzia del territorio di Salerno per ottenere planimetrie ed elaborati relativi agli immobili esaminati.

Le ispezioni ipotecarie, delle quali si è già relazionato nella risposta al quesito precedente, sono state condotte presso l'agenzia delle entrate di Salerno, a partire dal 20/04/2017, allo scopo di coprire il

ventennio e sono state indirizzate e sia verso le parti eseguite, avvalendosi dei dati anagrafici delle stesse, e sia nei riguardi della massa immobiliare pignorata, utilizzando gli estremi catastali della medesima.

Sono tre le annotazioni che necessitano essere sviscerate: la prima riguarda l'accettazione tacita di eredità del 04/11/2008, R.P. N. 32014, R.G. N. 44205, in cui alla voce "Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune H501 - Roma (RM) Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella, 181, Sub. 7", viene per l'appunto, indicato il Comune di Roma, invece che quello di Altavilla Silentina; tale situazione, si verifica anche nelle due ipoteche volontarie del 2008.

La seconda riguarda l'ipoteca legale del 02/03/2005, R.P. N. 1899, R.G. N. 10387, derivante da Atto Amministrativo del 24/05/2003, Repertorio N. 1758/100, emesso da XXXXXXXXXX XXX, nei riguardi di XXXXX XXXXX [di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX ed ex proprietaria dei cespiti eseguitati), che colpiva, all'Unità Negoziabile N° 1, Immobile 1: Comune A230 - Altavilla Silentina (SA), Catasto Fabbricati, **Foglio 32, Particella 181, Sub. 4**, Natura C/2 - "magazzini e locali di deposito"; dalle indagini effettuate è emerso che tale immobile già nell'elaborato planimetrico del 1985 non compariva risultando, pertanto soppresso.

Tale aspetto, comunque, è irrilevante; infatti, il cespite è da attribuirsi alla massa immobiliare attuale.

La terza riguarda il verbale di pignoramento immobili del 22/02/2017, R.P. N. 5478, R.G. N. 7044, derivante da atto giudiziario del 24/01/2017, numero di repertorio 498, in cui compaiono i cespiti in Altavilla Silentina (SA), catasto fabbricati, Foglio 32, Particella 181, Sub.

11, 12, 13, 14.

Detti immobili, all'attualità, risultano soppressi; da tale "azione", sono stati originati i sub:

- **Sub. 16**, area urbana, Consistenza 1645 mq, Via del Dopolavoro

N. 85, Piano T;

- **18**, Natura E/3 - "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Rendita 7.812,00 €, Via del Dapolavoro snc, Piano T.

È opportuno ribadire, altresì, quanto già relazionato al G.E. in data 30/05/2017, relativamente ad una serie di variazioni catastali, che hanno modificata lo stato dei luoghi, apportando delle discrepanze tra le varie formalità gravanti sugli immobili in questione.

Nel dettaglio, il 15/02/2008 veniva esibita una variazione catastale ed in tale momento storico il complesso immobiliare afferente alla particella 181, del foglio 32 al catasto urbano di Altavilla Silentina, era così formato:

- subalterno 10, in seguito al frazionamento del 26/02/2002 ha assunto il definitivo identificativo di particella 824 che sarà costituito, poi, dei differenti subalterni, per come visto (in sostanza si "ritaglia" all'interno del complesso immobiliare lo spazio per la villa e lo vasta corte a corredo);

- subalterno 5 e subalterna 6, praticamente immutati;

- subalterno 11 vasta corte - area urbana di 3.823 m²;

- subalterno 12 - distributori;

- subalterno 13 - magazzino artigianale;

- subalterno 14 - magazzino.

Questo aspetto è di fondamentale importanza, in quanto l'04/11/2008 veniva iscritta, sul compendio immobiliare sopra citato (e sulla particella 824), **ipoteca volontaria R.G. N. 44206, R.P. N. 7111**, a favore della XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e contro i signori XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX, nella qualità di terzi datori di ipoteca e contro la società XXXXXX XXXXX XXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, per euro 607.000,00.

Contestualmente, sempre in data 04/11/2008, veniva iscritta, sugli stessi beni (oltre che sulla particella 824), **ipoteca volontaria R.G. N. 44205, R.P. N. 7110**, a favore di XXXX XXXXXXXXXXX per il Leasing delle XXXX XXXXXXXXXXX, con sede in XXXX alla via XXXXX XXXXXXXXXXXX N. XXXXX XXXXXXXXXXXX e contro i signori XXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXX, nella qualità di terzi datori di ipoteca e contro la società XXXXXX XXXXX XXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, per euro 2.092.500,00.

A partire da tale data, però, il compendio immobiliare identificato con la particella 181, del foglio 32, in catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina continua a subire tutta una serie di modificazione e, soprattutto, comparirà una nuova particella al catasto urbano identificata con il numero 570.

L'03/08/2009, infatti, veniva esibito nuova variazione dell'accatastamento e le modifiche risultano notevoli.

Non solo viene eliminato il subalterno 13 (magazzino artigianale, presumibilmente demolito) ed il subalterno 14 (magazzino), ma viene "staccata" la porzione Ovest della corte, in prossimità della Strada Provinciale N. 174, ovvero proprio la "famigerata" particella 570, già

citata.

Dalla ricerca effettuata dalla sottoscritta è emersa che in data 18/02/1986 (ovvero, successivamente all'esibizione del primo elaborato planimetrico datato 28/10/1985) è stata presentata una planimetria catastale, a firma del geometra XXX XXXXXX, che rappresentava sostanzialmente tre distributori posti, presumibilmente, fronte Strada particella interessata.

In calce, nello spazio riservato per le annotazioni d'ufficio, è riportata la scritta "F. 32 part 570".

Di tale immobile, per come detto, fino alla data dell'03/08/2009 non si ha traccia alcuna, mentre guardando l'elaborato planimetrico esibito in questa data è evidente il "taglio" del trapezio (corte) posto all'estremo Ovest, in prossimità della Strada Provinciale N. 174 e la scritta eloquente "particella 570".

L'aspetto singolare della faccenda costa nel fatto che, dalle copiose ricerche effettuate, non emerge da nessun documento l'esibizione di un tipo mappale per la creazione della particella 570 quale "costola" del subalterno 11, corte comune.

Inoltre, non esiste alcun collegamento con la planimetria catastale del 18/02/1986, trattandosi di differenti cespiti Immobiliari (rappresentati, cioè in modo inconciliabile tra loro).

In definitiva:

a) la particella N. 570, di estensione pari ad are 3.12, in realtà al giugno 2009 non risultava ancora in atti, però si sapeva che derivava dalla porticella originaria N. 181;

b) infatti, la particella originaria N. 181 era di estensione pari ad are 55.71, poi divisa in due particelle (a) e (b) di cui la (a) rimasta 181 di are 41.75 e la (b) di are 13.96;

c) la particella 181 di are 41.75 in realtà è stata divisa, giusto TM2545/86 del quale, ad oggi, non è stata fornita copia, ma citato in atti, in 181 (181/a) di are 38.63 e 570 (181/b) di are 3.12;

d) detta particella è pervenuta al sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con atto per notaio Raimondo Malinconico, rep. N. 18728 del 29/08/1989 dove venivano citate sole le particelle 181 sub2-3-4-5-6 in quanto la citata particella 570 non era ancora in atti;

e) in seguito di questa svista, veniva fatta la successione a XXXXXXXX XXXXXXXX non riportando nuovamente la particella N. 570, quindi la stessa veniva aggiunta nella successiva successione integrativa.

In sostanza, per quanto sopra ricostruito, è evidente che al momento della sottoscrizione delle due ipoteche dell'04/11/2008 non compariva ancora in atti la particella 570, mentre il subalterno 11, almeno graficamente, comprendeva anche il triangolo dove insistevano i distributori di carburanti, fronte Strada Statale N. 174.

Relativamente alle visure catastali, è stato seguito lo stesso criterio prima citato: nel dettaglio, la sottoscritta consultava l'agenzia delle entrate di Salerno, a partire dal 18/04/2017, al fine di comprovare la titolarità degli attori eseguiti sulla massa immobiliare pignorata, ed allo stesso tempo verificava la conformità di quanto presente agli atti, con lo stato di fatto.

Dalle indagini e riscontri eseguiti, si è levata una perfetta corrispondenza tra i dati riportati nel pignoramento e i valori catastali riguardante la consistenza.

L'unico appunto riguarda quanto già riferito in merito alla particella 570.

Così come esposto nel quesito 4, la scrivente, a rilievo completato, "restituiva" vettorialmente i cespiti eseguiti ed effettuava il raffronto fra quanto misurato e quanto riportato sulle planimetrie catastali agli atti.

Nel particolare, dal rilievo effettuato, messo a confronto con le planimetrie catastali agli atti emergevano delle difformità che di seguito si riportano integralmente:

Lotto 1 – Foglio 32, particella 824, sub. 3 → differenze minimali (le dimensioni del cespite riportato sulla planimetria sembra leggermente più grande, la disuguaglianza è da imputarsi ad un differente metodo di misurazione – dal punto di vista urbanistico tale locale risulta abusivo);

Lotto 1 – Foglio 32, particella 824, sub. 4 seminterrato → differenti distribuzioni interne;

Lotto 1 – Foglio 32, particella 824, sub. 4 piano terra → differenze interne;

Lotto 1 – Foglio 32, particella 824, sub. 4 piano primo → differenze interne;

Lotto 1 – Foglio 32, particella 824, sub. 4 piano sottotetto → Il livello non è stato mai accatastato; i locali ricavati nel

sottotetto sono abusi ed illegittimi.

Lotto 1 – Foglio 32, particella 181, sub. 5-6-18 piano terra →
differenze interne;

Lotto 1 – Foglio 32, particella 181, sub. 5-6-18 piano primo →
differenze interne, unione del balcone e terrazza, lato Sud,
arbitraria, differente rappresentazione della terrazza;

Lotto 1 – Foglio 32, particella 181, sub. 5-6-18 piano sottotetto → Il
livello non è stato mai accatastato;

Lotto 1 – Foglio 32, particella 181, sub. 18 piano terra (corpo
indipendente archivio-caldaia-wc) → differenze interne e
presenza della tettoia da demolire;

Lotto 1 – Foglio 32, particella 181, sub. 18 piano terra (ufficio in
c.d.c. a due livelli] → differenze interne seppure il manufatto è
incompleto e in costruzione.

Dal momento che non si tratta di differenze sostanziali, non si è
ritenuto apportare modifiche agli elaborati catastali.

Ove il Giudice dell'Esecuzione lo ritesse necessario,
successivamente all'aggiudicazione, la sottoscritta, se autorizzata,
procederà all'aggiornamento della planimetria catastale.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull'identificazione e
corrispondenza del bene esecutato, sia in termini di consistenza che per
quote di proprietà e di diritti reali.



QUESITO N. 13

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R.

6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono

Allo scopo di rispondere in moniero appropriata al quesito

avanzato, la scrivente si rivolgeva all'ufficio tecnico del Comune di Altavilla Silentina, a far data dal 21/04/2017, per venire a conoscenza, visionare e successivamente ottenere copia degli incartamenti depositati nel tempo presso l'ente competente, riguardanti il complesso immobiliare pignorato, in generale, ed i singoli manufatti, nel particolare.

Lo ricerca è stata molto complessa e durevole anche a causa dell'inerzia dell'ufficio preposto che ha esibito i documenti ad intermittenza rendendo, per giunta, ulteriormente complicata la ricostruzione cronologica delle autorizzazioni e, quindi, l'accertamento della conformità urbanistica delle opere.

Ad ogni modo da quanto ricostruito dalla sottoscritta, analizzando e studiando la documentazione fornita dal competente ufficio tecnico (a questo proposto è il caso di precisare che la sottoscritta ed i personali collaboratori si sono recati presso l'ufficio tecnico di riferimento numerosissime volte ed eventuali carenze dal punto di vista urbanistico non sono imputabili alla scrivente), i risultati sono stati i seguenti: In data 28 giugno 1995, si è reperita una relazione tecnica riguardante il progetto di fabbricato per civile abitazione in località Cerrelli, presentata per l'ottenimento della concessione edilizia (33/96 concessa il 27/05/1996 al prat. 4164/95 citata a seguire) nella relazione, si legge testualmente: "(...) Il fabbricato

oggetto della presente richiesta di concessione, sarà a destinazione abitativa e verrà ubicato sulla particella di terreno riportato in catasto al **fg. 32 n. 184**, sito in c.da Cerrelli. Tale fabbricato ricadrà in zona B del P. di F. e del PRG; esso presenta un piano interrato a destinazione deposito e servizio dell'abitazione e da un piano terra e un primo piano che costituiscono rispettivamente zona giorno e la zona notte della casa, coperta a tetto e due lucernari; uno sulla scala interna e uno in corrispondenza di un vuoto sul soggiorno. La realizzazione di tale fabbricato, vuoi per esigenze volumetriche, che di sistemazione complessiva degli altri fabbricati nel lotto di proprietà comporterà la demolizione di un vecchio e parzialmente di un altro, lo cui aree di sedime verrebbero occupate del fabbricato di progetto, nonché la demolizione di un piccolo deposito esistente i suddetti fabbricati, di un garage a fronte strada e di una superfaccata posteriore al fabbricato principale sempre a fronte strada (vedi planimetria se., l: 500 -Tev. 1). Data la particolare conformazione delle zone B di P. di F. che taglia diagonalmente e definisce il lotto di intervento, il fabbricato in progetto con uno spigolo lambisce il limite della zona B, pur essendo collegato con un disimpegno con l'autorimessa laterale, tale da costituire un unico blocco edilizio con la stessa (vedi Tav. 3 di progetto). (...)"

Il giorno **27 maggio 1996**, vista la domanda presentata in data 30 maggio 1995, veniva rilasciata al sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX una **concessione edilizia** a firma del Sindaco dr. XXXXXX XXXXXXXX, al **prot. 4164/95 registro costruzioni n. 33/96** per la costruzione di un fabbricato e la demolizione di un fabbricato più demolizione parziale di altro fabbricato in località Cerrelli sul mappale 184 Foglio 32 da adibirsi ad uso dispensa - deposito e civile abitazione di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e progettista arch. XXXXX XXXXXXXX.

Al protocollo 9290 n. reg. 23177 del settore provinciale genio civile di Salerno, a firma dell'ing. XXXXX XXXXX dirigente del servizio, è

registrato il deposito progetto dei lavori di "Costruzione fabbricato per civile abitazione" ubicato in località Cerrelli sulla particella 184 del foglio 32.

Il giorno 7 agosto 1996, il sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX presentava domanda per una **variante alla concessione edilizia nr. 33/96** per la costruzione di un fabbricato e la demolizione di un fabbricato più demolizione parziale di altro fabbricato in località Cerrelli sul mappale 184 Foglio 32 da adibirsi ad uso dispensa - deposito e civile abitazione di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e progettista arch. XXXXXXXX XXXXXXX, **iscritta al registro costruzioni N. 163/96 e al prot. N. 5982/96, del 14 gennaio 1997.**

Si legge testualmente nella concessione, rilasciata a firma del Sindaco dr. XXXXXXX XXXXXXX: "(...) RILASCIA a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX la **variante di concessione edilizia** richiesta, con le modalità precisate nelle promesse, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato (...omissis...)".

Ancora, nella relazione tecnica a corredo della richiesta, si legge che la variante in oggetto consiste in: "(...) diverse organizzazione di volumi senza cambio di destinazione d'uso, per una parte del fabbricato esistente, in aderenza al fabbricato in fase di costruzione di cui alla concessione edilizia 33/96. Tale variante si è resa necessaria per rendere più funzionale l'abitazione, in fase di costruzione, **alla parte esistente in aderenza costituita da due piani fuori terra e comprendente un deposito ed un garage e piano terra, nonché un archivio studio a primo piano.** La modifica di alcuni volumi a piano terra e primo piano della parte del fabbricato oggetto della variante, non alterano nella sostanza la tipologia del fabbricato stesso, tranne che per il ribassamento di una falda di copertura al primo piano. Va specificato che l'intervento in progetto di variante prevede complessivamente una diminuzione di volume (vedi dati urbanistici e legati). Le strutture portanti, saranno in cemento armato, intelaiate, con solai in latero-

cemento, giuntate rispetto alla parte in costruzione. Le tamponature esterne sono previste in tamente e faccia a vista, pareti in laterizi all'interno, con intonaco bianco. Sii infissi esterni saranno in legno-alluminio. Per quanto concerne la caratteristiche tipologiche dell'intervento e i dati urbanistici, si rimanda agli elaborati progettuali. (...)"

Si sono rintracciate, inoltre, a firma del sindaco dr. XXXXXX XXXXXX, antecedenti al rilascio della concessione, una comunicazione del 16/09/1996, prot. 5982 da parte dell'ufficio tecnico del comune di Altavilla Silentina (SA) al sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX ad oggetto: "richiesta concessione edilizia. Variante in corso d'opera concessione edilizia n. 33/96 - comunicazione" nella quale si legge testualmente: "(...) nella seduta del 13/09/96 ha espresso il seguente parere **Si rinvia per convocazione del tecnico progettista per chiarimenti (...)**".

Successivamente, alla data 27/09/1996 si reperisce un'altra comunicazione al prot. 7016 con lo stesso oggetto, dalla quale si estrae: "(...) nella seduta del 27/09/96 n. 25/96 ha espresso il seguente parere **FAVOREVOLE (...)**"

Al protocollo 3431, n. reg. 24176 del settore provinciale genio civile di Salerno, a firma dell'ing. XXXX XXXXXXXX dirigente del servizio, è registrato il deposito progetto dei lavori di "Ampliamento fabbricati per abitazione" ubicato in località Cerrelli sulla particella 184 del foglio 32.

Il comando provinciale vigili del fuoco di Salerno - ufficio prevenzione - invia alla ditta XXXXXX XXXXX XXXXX., il 19/04/96, con protocollo 8113, pratica VV.F. n. 3048/2, una missiva esprimente il **PARERE FAVOREVOLE** in merito al seguente oggetto: "**Prevenzione Incendi: Ditta XXXXXX XXXXX XXXXX via Cerrelli - Altavilla Silentina (SA) - Deposito Olii Minerali - Richiesta potenziamento**".

Il testo che si riporta integralmente citava: "(...) Con riferimento alla nota

firmato il comandante provinciale dott. ing. XXXX XXXXXXX " "

Al prot. 285/II-I, registrato al protocollo n. 9094 del comune di Altavilla Silentina (SA) il 19/12/1996, il prefetto emana il decreto seguente il cui testo si riporta integralmente: "(...) VISTA la legge 7 maggio 1965, n. 460 che attribuisce competenza ai Prefetti per il rilascio di concessioni per l'impianto e l'esercizio di depositi di oli minerali avente la capacità non superiore a 3000 metri cubi; VISTO il R.D.L. 2/11/1933, 1741, convertito nella legge 8/2/1934, n. 367 ed il relativo regolamento di esecuzione, approvato con R.D. 20/7/1934, n. 1303; VISTO il proprio precedente decreto n. 536 del 5/2/1993, con il quale venivano volturati alla ditta, XXXXXX XXXXX XXXXX, i decreti della ditta XXXXXX XXXXX con sede in [REDACTED] riguardante il deposito ad uso commerciale costituito da: REPARTO OLI MINERALI: n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 50 per lo stoccaggio di SUPERCARBURANTE; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 20 per lo stoccaggio di SUPER SENZA PIOMBO; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 50 per lo stoccaggio di GASOLIO AUTOTRAZIONE; n. 2 serbatoi metallici interrati, di cui, uno da mc 50 ed uno da mc 20 (tot. mc 70) per lo stoccaggio di GASOLIO DOMESTICO; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 20 per lo stoccaggio di KERDSENE per riscaldamento domestico; n.1 serbatoio metallico interrato da mc 20 per lo stoccaggio di OLIO COMBUSTIBILE FLUIDO; n. 1 locale destinato all'immagazzinamento di mc 22 (pari a q.li 200) di OLIO lubrificante in latte e fusti sigillati; REPARTO AGRICOLA: n. 2 serbatoi metallici interrati, di cui, uno da mc 9 ed uno da mc 10 (tot. mc 19) per lo stoccaggio di BENZINA AGRICOLA; n. 2 serbatoi metallici interrati, di cui, uno da mc 20 ed uno da mc 50 (tot. mc 70) per lo stoccaggio di GASOLIO AGRICOLA; VISTA l'istanza del 14/9/1994 con la quale la ditta XXXXXX XXXXX XXXXX, ha chiesto: a) di installare un serbatoio metallico fuori terra da mc 300 per lo stoccaggio di GASOLIO AUTOTRAZIONE; b) di interrare un serbatoio metallico da mc 50 per lo stoccaggio di olio combustibile denso ATZ c) di interrare un serbatoio metallico da mc 50 per lo stoccaggio di OLIO COMBUSTIBILE DENSO BTZ; d) di interrare un serbatoio metallico da mc 30 per lo stoccaggio di OLIO COMBUSTIBILE SPECIAL; e) di invertire il prodotto contenuto nel serbatoio metallico interrato da mc. 50 di GASOLIO AUTOTRAZIONE a SUPER SENZA PIOMBO; f) di invertire il prodotto contenuto nel serbatoio metallico interrato da mc 20 di GASOLIO RISCALDAMENTO a GASOLIO AUTOTRAZIONE AD USO PRIVATO per il rifornimento dei propri automezzi; VISTO il parere favorevole espresso dal

Comando Provinciale Vigili del Fuoco con nota n. 8113 del 19/4/96; della Camera di Commercio n 01285 del 20/1/95; del Comune di Altavilla Silentina n. 8211 del 24/11/94; VISTO il parere favorevole espresso dall' U.T.F. di Salerno con nota n. 1750 del 2/2/95; DECRETA art. 1 - è concesso alla ditta XXXXXX XXXXX XXXXX, con sede in [REDACTED] di apportare al deposito di oli minerali le modifiche richieste, a lavori ultimati il deposito sarà costituito da: REPARTO OLI MINERALI; n. 2 serbatoi metallici interrati, di cui, uno da mc 50 ad uno da mc 20 (tot. mc 70) per lo stoccaggio di SUPER SENZA PIOMBO, contrassegnati in planimetria allegata con i n. 1-4; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 50 per lo stoccaggio di SUPERCARBURANTE, contrass. in planimetria allegata con il n. 2; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 20 per lo stoccaggio di KEROSENE, contrass. in planimetria allegata con il n. 3, collegato ad un distributore; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 20 per lo stoccaggio di OLIO COMBUSTIBILE FLUIDO, contrass. in planimetria allegata con il n. 5; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 20 per lo stoccaggio di GASOLIO AUTOTRAZIONE AD USO PRIVATO per il rifornimento dei propri automezzi, contrass. in planimetria allegata con il n. 6, collegato ad un distributore; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 50 per lo stoccaggio di GASOLIO RISCALDAMENTO, contrass. in planimetria allegata con il n. 7; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 5 per lo stoccaggio di OLIO COMBUSTIBILE ATZ, contrass. in planimetria allegata con il n. 8; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 50 per lo stoccaggio di OLIO COMBUSTIBILE BTZ, contrass. in planimetria allegata con il n. 9; n. 1 serbatoio metallico fuori terra da mc 300 per lo stoccaggio di GASOLIO AUTOTRAZIONE, contrass. in planimetria allegata con il n. 10; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 30 per lo stoccaggio di OLIO COMBUSTIBILE SPECIAL, contrass. in planimetria allegata con il n. 11; n. 1 locale destinato all' immagazzinamento di mc 22 (pari a q.li 200) di OLIO lubrificante in latte e fusti sigillati; REPARTO AGRICOLO: n. 2 serbatoi metallici interrati, di cui, uno da mc 9 ad uno da mc 10 (tot. mc 19) per lo stoccaggio di BENZINA AGRICOLA; n. 2 serbatoi metallici interrati, di cui, uno da mc. 20 ed uno da mc 50 (tot. mc 70) per lo stoccaggio di GASOLIO AGRICOLA; art. 2 - La durata della presente concessione resta fissata al 12/9/1998 con facoltà di proroga da parte della Amministrazione concedente. art. 3 - La ditta dovrà attenarsi alle prescrizioni formulate dal Comando Provin. VV.F. norma dal D.M. 31 luglio 1934 e successive modifiche. art. 4 - Per quanto non è espressamente previsto dal presente decreto la concessione è anche regolata dalle norme del R.D.L. 2/11/33 n. 1741 e del relativo regolamento di esecuzione, approvato con R.D. 20

luglio 1934, n. 1303 in quanto applicabile".

La ditta XXXXXX XXXXX XXXXX., il 19/12/96 deposita al prot. n. 9094 del Comune di Altavilla Silentina (SA), una richiesta di scavo: "(...) presso il proprio deposito, per l'interramento di n° 3 serbatoi di cui uno da mc 30 e due da mc 50 e la realizzazione di una fondazione in agglomerato cementizio su cui sarà ancorato un serbatoio metallico fuori terra da mc 300, (...)".

Si è reperita, inoltre, una **relazione tecnica** a corredo, depositata al comune di Altavilla Silentina a firma del tecnico, geom. XXXX XXXXXXXX, dal titolo "modifiche da apportare presso il deposito di oli minerali e carburanti agricoli ad uso commerciale sito in Altavilla Silentina alla via Cerrelli per conto della ditta "XXXXXX XXXXX XXXXX.".

Nella sezione modifiche, testualmente si legge nella relazione: "(...) La modifica consiste nell'inversione del prodotto contenuto nel serbatoio da mc 50 di GASOLIO AUTOTRAZIONE e SUPER SENZA PIOMBO, l'inversione del prodotto contenuto nel serbatoio da mc 20 di GASOLIO RISCALDAMENTO e GASOLIO AUTOTRAZIONE USO PRIVATO, l'interramento di due serbatoi da mc 50 cad., uno per lo stoccaggio di OLIO COMB. DENS0 ATZ ed uno per lo stoccaggio di OLIO COMB. DENS0 BTZ, l'interramento di un serbatoio da mc 30 di OLIO COMB. SPECIAL e l'installazione di un serbatoio metallico fuori terra da mc 300 per lo stoccaggio di GASOLIO AUTOTRAZIONE. (...)".

Il Comune, rispondeva il 27 dello stesso mese a firma del Sindaco dr. XXXX XXXXXXXX: "(...) In riferimento alla richiesta di cui in oggetto, si comunica alla S. V. che la C.E.C. nella seduta del 20/12/96 n. 30/96 ha espresso il seguente parere: **Sfavorevole per carenza di documentazione (...)**"

Il **3 settembre 1996**, viene indirizzata al sig. Sindaco del comune di Altavilla Silentina, al **protocollo 1785**, una **comunicazione di inizio lavori** ai sensi della legge n. 662 art. 2 comma 60 del 23/12/96 a firma XXXXXX

XXXXX XXXXX., nella quale si legge: "(...) Il sottoscritto XXXXXX XXXXX nato ad [REDACTED] [REDACTED] in qualità di amministratore unico della Società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX, con sede in XXXXXX XXXXXXXX olia via XXXXXX XXX proprietaria del fondo sito in agro di Altavilla Silentina censito in catasto al fg. 802-800 **COMUNICA** alla SV che in data 23/11/99 darà inizio ai lavori per la realizzazione di una recinzione al proprio fondo e la massa in opera di un cancello scorrevole come da relazione tecnica ed elaborati grafici allegati a firma del P.A. XXXX XXXXXX da Altavilla Silentina località Carralli mentre i lavori saranno eseguiti in economia (...)" a corredo, si sono reperite anche la relazione tecnica e gli elaborati grafici.

Alla data **5 gennaio del 2001**, l'ing. XXXX XXXXXXXX, con una missiva indirizzata alla ditta XXXXXX XXXXX XXXXXXX e alla XXXXXXXX XXXXX XXX, ad oggetto: "Collaudo serbatoio a doppia parete vetroresinato da 30000 lt. diam. 2450/2500 min., fasciame 6200 mm., sp. 6 mm., Matricola Nr. 181 - N.F. 02 AD" **certifica che** "(...) il serbatoio indicato all'oggetto è stato collaudato nella ns. officina pneumaticamente a 1,5 atm nel cilindro interno e 0,3 atm. Nell'intercapedina risultando perfettamente a tenuta stagna. Il serbatoio è idoneo allo stoccaggio ed all'interro di carburante di categoria A-B-C, (D.M. 24/05/1999 Nr. 246)".

Il giorno **8 gennaio** dello stesso anno si reperisce un altro simile certificato, con unica differenza di oggetto: "Collaudo serbatoio a doppia parete vetroresinato da 30000 lt. diam. 2450/2500 min., fasciame 6200 mm., sp. 6 mm., Matricola Nr. 182 - N.F. 03 AD".

Il **26/09/2005** venivano rilasciati alcuni certificati su carta intestata "XXXXXXXXXX" indirizzata sempre a XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX e alla XXXXXX XXX nel I certificato si legge testualmente: "(...) Collaudo serbatoio a singola parete costruito in fe 360/h rivestito esternamente con guaina in vetroresina de 1.8 mm. Capacità litri 50000 diametro mm2500 fasciame mm. 10000 spessore lamiera mm.5 Matricola n.1148 nf.1657. Si certifica che il serbatoio indicato all'oggetto è stato collaudato nella ns. officina pneumaticamente a 1.5 bar nel cilindro interno

per 4 ore risultando perfettamente a tenuta stagna. Il serbatoio è idoneo allo stoccaggio di carburanti di categoria a/b/c. (...)” tale certificato è a firma dell’ing. XXXX XXXXXXXX iscritto all’albo degli ingegneri della provincia di XXXXXXXX al N. XXXX;

Il II° certificato, riguardava il: “(...) Collaudo serbatoio a singola parete costruito in fe 360/b rivestito esternamente con guaina in vetroresina da 1.8 mm. Capacità litri 20000 diametro mm2450 fasciame mm. 4000 spessore lamiera mm.5 Matricola n. 1145 nf. 107”.

Il III° certificato, aveva ad oggetto “(...) Collaudo serbatoio a singola parete costruito in fa 360/b rivestito esternamente con guaina in vetroresina da 1.8 mm. Capacità litri 20000 diametro mm 2450 fasciame mm. 4000 spes. lamiere mm. 5 Matricola n. 1145 nf. 106”.

La relazione tecnica è prodotta dallo studio tecnico associato XXXXXX, per la ditta XXXXXXX XXXXX., timbrata anche dal Corpo nazionale dei vigili del fuoco al n. 3048 del 18/04/2002 (dott. XXXXXX XXXXX), il testo si riporta integralmente: “(...) MODIFICHE: La ditta XXXXXX XXXXX & C. s.r.l. è titolare di un **deposito di oli minerali e carburanti agricoli sito in Altavilla Silentina** alla via Carrelli, la ditta ha acquistato n lotto adiacente il deposito, pertanto sarà abbattuta la recinzione esistente per aumentare la superficie del deposito. **Le modifiche da apportare al deposito consistono nell’ installazione di due serbatoi da mc 30 cad per lo stoccaggio di OC O BTZ e OC O BTZ SPECIAL** già autorizzati con decreto prefettizio n. 388 del 13/11/2000, lo spostamento del reparto carburanti agricoli al dettaglio nella nuova area, l’ installazione di una pensilina e protezione dai bracci di carico dall’olio combustibile, dal carburante agricolo e dai distributori per la somministrazione del carburante agricolo agli agricoltori. La potenzialità del deposito non subirà variazioni in quanto prodotti, capacità e numero dei serbatoi saranno le stesse **autorizzate con il decreto prefettizio n. 388 del 13/11/2000.** SERBATOI: I serbatoi hanno la seguenti caratteristiche tecniche:

CAPACITA'	mc 50	mc. 30	mc. 20
DIAMETRO	mm 2500	mm 2500	mm 2500
LUNGHEZZA	mm 10000	mm 6000	mm 4000
SPESSORE FONDI	mm 70/10	mm 60/10	mm 60/10

SPESSORE FASCIAME mm 70/10 mm 60/10 mm 60/10

PASSI D' UOMO n. 1 n. 1 n. 1

PROVA DI ESERCIZIO atm 1 atm 1 atm 1

I nuovi serbatoi saranno in acciaio tipo Fe 360 b del tipo a doppia parate. Tutti i serbatoi sono idonei a contenere liquidi di categoria A - B - C. I serbatoi sono interrati a mt. 1.00 dal piano di calpestio con sabbia ben costipata. PASSO D' UOMO: Il passo d uomo di ogni serbatoio, esclusi quelli per l' olio combustibile, sarà dotato di apparecchiature di 1° grado: bocca di carico in bronzo da 3" con attacco rapido, aspirazione da T' V z, ciclo chiuso da 2" con attacco rapido, saturatore da 3" x 1" 'A x 1" in bronzo, valvola tagliafiama da 2" x 2" /2 tubo di equilibrio sfocante all' esterno avente all' estremità regolare tagliafiama in bronzo posto a mt. 2.40 dal piano di calpestio. POZZETTI: I passi d' uomo dei serbatoi interrati sono racchiusi in appositi pozzetti, larghi mt. 1.00 x 1.00, realizzati a mattoni pieni aventi le pareti spessa cm. 30 intonacata internamente ed esternamente con malta di cemento. TUBI DI EQUILIBRIO: I tubi di equilibrio dei serbatoi sono posti all' esterno a mt. 2.50 dal piano di calpestio avente all' estremità regolare tagliafiama. TUBAZIONI: Le tubazioni per il movimento del liquido sono in ferro zincato rivestite contro la corrosione e canalizzata in appositi cunicoli a mattoni pieni aventi gli spazi liberi colmi di sabbia silicea. POMPE CARBURANTI: Per il movimento dei prodotti sono adoperate pompa di tipo antideflagranti da 3", alloggiate sotto le pensiline di carico. Tutta le pompe sono collegate ad un braccio di carico da 3" per il carico degli automezzi. PENSILINE: A protezione del personale addetto, delle pompe, e dei bracci di carico sono installate due pensiline in ferro, una dalle dimensioni di mt. 6.20 x 8.00 ed altezza all' entradosso di mt. 5.50 ed una dalle dimensioni di mt. 7.00 x 5.00 ad altezze all'entradosso di mt. 5.50. Le nuova pensilina avrà le dimensioni di mt. 7.20 x mt. 7.20 ed altezza all' entradosso di mt. 5.50 sorretta da n. 6 pilastri metallici. DEPOSITO OLIO LUBE: Il locale deposito olio lubrificante sarà ristrutturato e destinato ad uffici, il deposito dell'olio, costituito da fusti e barattoli sigillati per un quantitativo di me. 22, sarà ubicato sotto una tettoie già esistente. L' area destinata allo stoccaggio dei fusti e dei barattoli di olio sarà protetta da bacino di contenimento. IMPIANTO ELETTRICO: L'impianto elettrico è realizzato con cavi ed elto isolamento di tipo autoestinguente collegato alle apparecchiature con attacchi di tipo antideflagrante. Il quadro elettrico, installato nell' ufficio, è dotato di n. 2 interruttori differenziali per LUCE

e F.M. oltre ai normali interruttori secondari. Il quadro e l' impianto elettrico sono realizzati in conformità del DPR 547/55 e delle Norme CEI 64-2. IMPIANTO DI MESSA A TERRA: Tutte le apparecchiature e le strutture metalliche sono messe elettricamente a terra contro le scariche atmosferiche con trecce di rame da mmq. 50 e collegate a dispersori in ferro da mt. 2.50 avente resistenza minima inferiore a 10 Ω. IMPIANTO ANTINCENDIO: L' impianto fisso antincendio è costituito da un attacco VVF UNI 70, n. 5 idranti UNI 45 completi di manichetta e lancia custoditi in apposita cassatta, una pioggia sotto la pensilina del reparto oli minerali ed una sotto la pensilina del reparto carburanti agricoli uso commerciale, alimentati da una pompa da CV. 7.5 collegata ad una riserva idrica interretre da mc. 50, tenuta costantemente piena dall' acquedotto comunale. L' impianto garantisce una portata di 125 lt. /m' a 2 atm. a tutti gli idranti. L' alimentazione dell' impianto antincendio è conforme alle Norme UNI 9490. I mezzi mobili di estinzione sono costituiti da n. 9 estintori portatili da Kg. 9 cad. e da un estintore a cerello da Kg. 50. DISTANZE DI SICUREZZA: I serbatoi saranno interreti a mt. 2.00 dalle recinzioni e mt. 19.10 dai fabbricati esterni. I bracci di carico disteranno mt. 18.80 del confine e mt. 17.70 dai fabbricati esterni. L' area destinata a deposito di fusti e lattine sigillate disterà mt. 1.50 del confine e mt. 12.00 dai fabbricati esterni. PIAZZALE: Il piazzale sarà pavimentato con cemento industriale per evitare infiltrazioni di eventuale carburante nel sottosuolo. Le acque prima di essere immesse nella fogna comunale saranno convogliate in un dissolatore a tre stadi dove verranno depositate le particelle pesanti nella parte bassa e le particelle leggere di idrocarburi sul pelo libero. Le acque intermedie pulite tramite sifoni saranno convogliate nella fogna comunale. (...)"

Al protocollo N. SA 7467/B è registrato il verbale di verifica da parte della ASL Salerno 2 SPISAL, il fine della verifica risultava quello di valutare: Conduttori di terra, Le connessioni, Le dispersioni, la resistenza in ohm misurata col metodo di caduta di tensione.

Al protocollo N. SA 110/C'è registrato il verbale di verifica da parte della ASL Salerno 2 SPISAL, il fine della verifica risultava quello di valutare: i motori elettrici, le apparecchiature elettriche, i conduttori di alimentazione, gli apparecchi di illuminazione elettrica e la protezione

contro le scariche elettrostatiche.

Il 13 settembre del 2004, il coordinatore dell'ufficio del governo dr. XXXX XXXXX al protocollo 20040015663/S.C. II, considerata l'istanza del 29.4.2002 con la quale il Sig. XXXXXX XXXXXXX, amministratore della società "XXXXXX XXXXX XXXXX.", titolare di autorizzazione e gestore di un deposito di olii minerali e carburanti agricoli ubicato in Via Cerrelli del Comune di Altavilla Silentina, ha comunicato di **spostare il reparto di carburanti agricoli al dettaglio in altra posizione all'interno del deposito**

stesso, il decreto dice testualmente: "(...) VISTO il parere favorevole espresso dal *Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Salerno*, con nota n. 1806 pratica n. 3048 del 18.4.2002; VISTO il parere favorevole espresso dall'Ufficio Tecnico di Finanza di Salerno con nota n. 35601 del 31.10.2002; VISTI i precedenti decreti n. 388 I-708 III del 19.10.1998 e n. 388/00 U.D. Sez. I del 13.11.2000 relativi **all'autorizzazione a gestire ed esercire il deposito di olii minerali e carburanti agricoli**, costituito da: REPARTO OLI MINERALI: n. 2 serbatoi metallici interrati da mc. 50 cad. (tot. mc. 100) per lo stoccaggio di gasolio agricolo ad uso commerciale; n. 2 serbatoi metallici interrati, di cui, uno da mc. 30 ed uno da mc. 20 (tot. Mc 50) per lo stoccaggio di benzina agricola ad uso commerciale; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc. 50 per lo stoccaggio di gasolio autotrazione; n. 2 serbatoi metallici interrati, di cui, uno da mc 50 ed uno da mc. 20 (tot. Mc 70) per lo stoccaggio di super senza piombo; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 20 per lo stoccaggio di olio combustibile fluido; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 20 per lo stoccaggio di gasolio autotrazione ad uso privato; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 50 per lo stoccaggio di gasolio riscaldamento; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 30 per olio combustibile denso BTZ; n. 1 serbatoio metallico interrato da mc 30 per olio combustibile denso BTZ SPECIAL; mc 22 di olio lubrificante in latte e fusti sigillati; REPARTO AGRICOLA: n. 1 serbatoio metallico interrato, da mc 20 per lo stoccaggio di benzina agricola; n. 2 serbatoi metallici interrati, di cui, uno da mc 20 ed uno da mc 50 (tot. mc 70) per lo stoccaggio di gasolio agricolo; (...omissis...) **DECRETA** La ditta "XXXXXX XXXXX & C. s.r.l." con sede in [REDACTED]

[REDACTED] è autorizzata ad apportare la modifica richiesta al deposito di olii minerali e carburanti agricoli, sito

in Altavilla Silentina, già autorizzato fino al 18.10.2018 con i decreti in premessa citati. Alla Ditta è fatto obbligo di tenere costantemente in efficienza ed in perfetto stato di manutenzione il deposito, e di osservare nell'esercizio del deposito stesso le vigenti norme di sicurezza e le disposizioni in materia di prevenzione incendi. La presente autorizzazione si intende rilasciata a tutto rischio e pericolo della richiedente e l'Amministrazione non sarà in alcun modo responsabile per gli eventuali danni derivanti dall'esercizio del deposito. La gestione del deposito, oggetto della presente autorizzazione, sarà esercitata dalla stessa ditta. Sono vietate la sub autorizzazione ed il trasferimento ad altri, per qualsiasi titolo ed in qualsiasi forma, della presente autorizzazione e dell'esercizio di essa, senza la preventiva autorizzazione di questa Amministrazione. La ditta è obbligata a tenere scorte di riserva di oli minerali in relazione alle necessità del Paese. La ditta è obbligata a chiedere il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per la nuova composizione del deposito. È fatto obbligo al titolare del presente provvedimento di attenersi alla stretta osservanza di leggi e regolamenti vigenti in materia. Per quanto non espressamente previsto dal presente decreto, l'autorizzazione è anche regolata dalle norme del R.D.L. 2.11.1933, n. 1741 e del relativo regolamento di esecuzione, approvato con R.D. 20.7.1934, n. 1303 in quanto applicabile. La ditta, a lavori ultimati e prima dell'inizio dell'attività, è tenuta a chiedere alla Prefettura/Ufficio territoriale del Governo di Salerno, con apposita istanza in bollo, il collaudo da parte della Commissione di cui al Part. 3 della legge n. 460/65. (...)"

Il settore tecnico manutentivo del comune di Altavilla Silentina (SA) in funzione della **pratica edilizia n. sett. 5-283-05, Prot. n. 12927** del 21/12/2005, rilasciava il **permesso di costruire n. 8** (Art. 1 legge 28 gennaio 1977, N. 10) il **giorno 16/02/2006**.

L'autorizzazione citata recita: "(...) Vista la domanda presentata in data 21/12/2005 con la quale la Ditta XXXXXX XXXXX XXXXX, nato ad a XXXXXX il XX/XX/XX e residente in XXXX XXXX alla località XXXXXX in via XXXXXX - in qualità di Amministratore unico in possesso di codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX - chiede il permesso di costruire per lavori di demolizione deposito oli e sua ricostruzione con recupero volume da adibire ad ufficio e deposito oltre alla realizzazione di una tettoia in via del Dopolavoro sui terreni in **Catasto al Fg. 32 part. 800-802**; Visto l'allegato progetto a firma del Geometra XXXXXXX XXXX; Visti i regolamenti

Comunali di edilizia con annesso piano regolatore, di igiene, di polizia locale e tutela delle strade; Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27-7-1934, n. 1265; Visti gli articoli 1, 3, 4 e 9 della legge 28-1-1977, n. 10; Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, modificata d'integrata con legge 6-8-1967, n. 765; Vista la Legge 457/78; Vista la Legge 94/1982; Vista la Legge 122/1989; Vista la Legge 13/1992; Vista la legge 23 dicembre 1996 n. 662; Visto l'art. 107 comma 3° letti del Decreto Lgs. 267/2000; Visto il T.U. 380/2001; Considerato che, l'intervento proposto risulta compatibile con la destinazione urbanistica della zona; Vista la ricevuta di versamento n. 0475 del 09/02/2006 di euro 914,38 per oneri concessori; Vista la ricevuta di versamento n. 0474 del 09/02/2006 di euro 154,94 per tassa rilascio permesso di costruire; **RILASCIA** a XXXXXX XXXXX XXXXX, nato a XXX il XX/XX/XX e residente in XXXX XXX alla località XXXXXX; il permesso di costruire richiesto fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere al Comune come a terzi ed i poteri attribuiti ad altri organi, per l'esecuzione del lavoro specificato, sotto l'osservanza dei regolamenti comunali edilizio e di igiene e di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari: L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente autorizzazione pena la scadenza della autorizzazione stessa; Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta nuova autorizzazione per la parte non ultimata.(...)” nella relazione tecnica si leggono i dettagli degli interventi che sono previsti, testualmente “(...) Il sottoscritto geom. XXXXXXX XXXXX, iscritto all'albo dei geometri della provincia di XXXXXXXXX al n. XXXXX, con studio tecnico ad XXXXXX alla località XXXXXX, ho ricevuto incarico dal sig. XXXXXX XXXXX quale amministratore unico della ditta XXXXXX XXXXX XXXXX, di redigere il presente progetto per la demolizione di un deposito olio e sua ricostruzione (recupero volumetrica) in loco con struttura prefabbricata, inoltre si realizzerà una pensilina per il rifornimento degli automezzi. La ditta XXXXXX XXXXX XXXXXXX è proprietaria di un fondo sito in Altavilla Silentina alla località Cerrelli in **catasto al fg. 32 part. 800** già operante nel campo dei prodotti petroliferi con strutture già esistenti ediacenti ed in prossimità da quelle da realizzare. È intenzione del committente di **demolire il vecchio deposito esistente** **avidenziato in planimetria, e realizzare una nuova struttura del tipo prefabbricato su due livelli che**

fungerà da ufficio e deposito, realizzare una pensiline con struttura in ferro che servirà per il regolare rifornimento dei mezzi di trasporto gasolio ed inoltre si installerà un faro per illuminare tale area il quale verrà ancorato al suolo tramite un plinto in c.a. (...)"

Il 09/07/2008, presso il Comune di Altavilla Silentina, provincia di Salerno Area Tecnica -Sportello Unico edilizia con Responsabile del procedimento ing. XXXXX XXXXX, al Prot. n. 6602 viene presentata una DIA - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (articoli 22 e 23 del d.P.R. n. 380 del 2001) ordinaria per interventi di cui alla successiva tabella B (articolo 22, commi 1 e 2, d.P.R. n. 380 del 2001; articolo 2, comma 1, lettera a) L.R. n. 19 del 2001.

L'intervento consisteva, in sintesi, in: **Realizzazione autorimessa**, a corredo, viene presentata una relazione tecnica, oltre agli allegati grafici, che si riporta testualmente: "(...) (ai sensi dell'art.4 D.L.5/10/93, n.398, modif. L4/12/93 n.493, sostit. L23/12/96, n.662 art.2 comma 60) Il sottoscritto XXXXXX XXXXXX, iscritto all'albo dei XXXXXX delle provincia di XXXXX al n. XXXXXX, ha ricevuto incarico dal sig. XXXXXX XXXXX socio della "XXXXXX XXXXX XXXXXXXX, di redigere il presente progetto per i lavori di realizzazione di un'autorimessa. La società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX, è proprietario di un fondo con entrastante fabbricato sito alla via Del Dopolavoro del comune di Altavilla Silentina in catasto al **fg. 32 part. 800-802**, ed è intenzione della stessa società di realizzare un'autorimessa con strutture in ferro smontabile, in quanto serve per le autovetture dei dipendenti della stessa. L'autorimessa che si andrà a realizzare verrà realizzata anch'essa con struttura verticale ed orizzontale in ferro e sovrastante manto di onduline, il tutto realizzabile come previsto dalla legge 122/89 Art. 9. I. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti el piano terreno dei fabbricati percheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri

dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. 2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta ad autorizzazione gratuita. Il tutto come meglio riportato negli allegati grafici. I suddetti interventi non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e si realizzeranno nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti e senza variare la sagoma perimetrale del fabbricato in oggetto: i lavori di cui all'oggetto sono conformi ai parametri previsti dal vigente regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico in vigore, ed alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie degli interventi in progetto. (...)"

Come consuetudine, la scrivente, una volta effettuata la riproduzione vettoriale dei cespiti pignorati, procedeva a confrontare la planimetria stilata, con gli elaborati di progetto e la planimetria catastale.

Le discrasie riscontrate dal confronto con le planimetrie catastali sono state già ampiamente sviscerate, di seguito, invece, si riportano le differenze rilevate dal punto di vista urbanistico.

Innanzitutto è il caso di rilevare che sulla particella 181 del foglio 32 - Lotto 1 - soprattutto nel settore Nord-Est, ma anche nella zona compresa tra la villa e la casa a due livelli di antica edificazione utilizzata come uffici sono stati rilevati una serie di manufatti abusivi ed illegittimi che dovranno essere demoliti dall'acquirente sub-asta.

Allo scopo di essere più chiara possibile la sottoscritta allega alla presente un elaborato grafico esplicativo, parte del quale è stato estrapolato ed aggiunto alla relazione come immagine esemplificativa.

Bisogna precisare che si tratta in linea di massima di manufatti costituito da lamiera, legno e plastica, in sostanza da un conteggio di massima esplicitato dalla scrivente è emerso che il costo dello

Un secondo aspetto importante da sottolineare riguarda, invece, la costruzione a due livelli di remota costruzione posta, di fatto, dirimpetto alla Strada Statale N. 174 e che funge da ufficio di supporto al distributore di carburante situato sulla particella 570 (di fatto l'unica attività commerciale attualmente esistente).

Relativamente a tale immobile non è stato individuato alcuna pratica edilizia e, di conseguenza, alcuna autorizzazione.

Bisogna precisare, però, che consultando la documentazione a corredo della domanda di concessione edilizia che poi ha condotto al rilascio dell'autorizzazione anelata il 27 maggio 1996, registro costruzioni N. 33/96, protocollo N. 4164/95 per la: "costruzione di un fabbricato e la demolizione di un fabbricato più demolizione parziale di altro fabbricato in località Cerrelli sul mappale 184 Foglio 32 da adibirsi ad uso dispensa - deposito e civile abitazione di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e progettista arch. l'edificio in questione è riportato con la forma e dimensione di quello che attualmente lo contraddistingue.

In sostanza è evidente che il fabbricato in questione è stato edificato presumibilmente antecedente al 01/09/1967, ovvero prima dell'entrata in vigore della cosiddetta "legge ponte" ossia la Legge 6 agosto 1967, N. 765.

Come noto, la citata norma estende l'obbligo della licenza edilizia a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori) rimanendo comunque gratuita.

Tale legge, infatti, stabiliva all'articolo 10, che: "chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero

procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco".

Quindi veniva eliminata ogni distinzione fatta precedentemente tra centro abitato e restante parte del territorio comunale.

Ora, il fabbricato oggetto di discussione all'01/09/1967 era collocato al di fuori del centro abitato, pertanto, se all'epoca esisteva non aveva avuto bisogno di acquisire alcuna autorizzazione per l'edificazione.

Ad ogni modo, trattandosi di un fabbricato, che per come detta, poi viene rappresentato negli allegati grafici che hanno condotto alla concessione edilizia N. 33/96 è da ritenersi assentita, ameno degli abusi che si diranno.

A proposito di abuso, l'aspetto controverso che riguarda sia porzione di questo fabbricato che di quello censito al catasto urbano al foglio di mappa N. 32, particella 181, sub. 18 (archivia, wc, caldaia ad un livello) consta nel fatto che dall'analisi degli elaborati grafici a corredo della già citata pratica edilizia che ha condotto all'ottenimento della concessione edilizia N. 33/96 la porzione ad un livella della casa destinato ad ufficio (avvero la parzione Est con sovrastante terrazza) e come detto il manufatto ad un livella sembrerebbero essere individuati come fabbricati da demolire al fine di recuperare volumè da edificare per la costruzione della villa.

La pratica edilizia, come detta, era a firma dell'architetto Alfonso De Masi ed era datata 28 giugno 1995, mentre l'accatastamento del sub. 5 risale al 21/10/1985 (il più remoto), mentre le altre planimetrie di accatastamento risalgono al 08/03/2002 (e poi a seguire) e sono a firma

del geometra.

Sugli elaborati catastali a firma del geometra XXXXXXXX, per come detto, la porzione degli uffici ed il fabbricato ad un livello utilizzato come archivio sono regolarmente presenti ed a meno delle discrasie prima enunciate, fondamentalmente corrispondenti con l'esistente.

Purtroppo, gli elaborati grafici a corredo della concessione edilizia N. 33/96 ed anche quelli relativi alla variante N. 163/96, prot. N. 5982/96, del 14 gennaio 1997, sono grossolani, imprecisi e approssimativi, pertanto non è possibile stabilire con precisione se tali manufatti sono oggi tenuti "in piedi" in modo illegittimo, in quanto andavano demoliti per fare posto al nuovo edificato, oppure sono legittimati ad esistere in quanto precedenti al 1967.

La sottoscritta nella stima ha tenuto conto di un "valore residuo" attribuito più all'uso che alla consistenza dei due beni citati, anche perché si tratta di manufatti contraddistinti da finiture mediocri.

Ove l'acquirente sub-asta accerterà (in quanto alla presentazione di un progetto, l'ufficio tecnico è chiamato a rispondere) che tali cespiti dovranno essere demoliti, lo dovrà fare senza nulla a pretendere dalla procedura esecutiva, in quanto la sottoscritta, seppure con le riserve prima enucleate, ritiene che i due immobili sono oggi presenti per la mancata demolizione da effettuarsi il 1996 in spregio alle autorizzazioni acquisite.

Ulteriori discrasie sono da ricercare, per come già avuto modo di dire, nel mancato censimento del sottotetto del fabbricato indicato al catasto urbano di Altavilla Silentina, foglio 32, particella 181, sub. 5-6 e

nelle discrasie rilevate e descritte nella risposta al quesito precedente.

Con attinenza alla villa, ossia il cespite censito al foglio di mappa N. 32, particella 824, sub. 3 e 4, la situazione urbanistica è risultata molto complicata da dipanare.

Come detto gli elaborati grafici a corredo della concessione edilizia N. 33/96 e della variante N. 163/96 sono approssimativi ed imprecisi e tale aspetto complica moltissimo le risultanze scientifiche di chi oggi è chiamato a rispondere in modo circostanziato e preciso su un aspetto così sensibile e delicato.

Da quanto è stato possibile appurare, ad ogni modo, il cespite censito al catasto urbano di Altavilla Silentina al foglio di mappa N. 32, particella 824, sub. 3, ossia l'autorimessa al piano seminterrato è abusiva ed illegittima.

La sovrapposizione effettuata dalla sottoscritta con le piante di progetto allegate sia alla richiesta di concessione edilizia N. 33/96, ma soprattutto alla variante 163/96, ha dimostrato che la porzione di immobile al piano seminterrato, oggi individuato dal sub. 3, non era stato contemplato.

Si tratta, quindi, a meno di concessioni ed autorizzazioni successive non esibite alla sottoscritte di un ampliamento abusivo ed illegittimo.

Purtroppo, le difformità, con attinenza alla villa, non finiscono qui perché al piano terra si riscontrano una moltitudine di discrasie, seppure la superficie ed il volume sembrerebbero essere rispettate, a meno della zona Nord-Ovest, per quantità molto marginali, pertanto si tratta di

difformità interne.

Analogo discorso per quanto attiene al piano primo, dove sono state riscontrate una miriade di difformità interne ed un marginale ampliamento nella zona Nord-Ovest.

Il sottotetto, invece, per come già trattato nel caso del raffronto con le planimetrie catastali, è stato modificato, ampliato e rimaneggiato in modo abusivo ed illegittimo nella zona Nord-Ovest, costituendo una zona "abitabile" di mq 33,81, un terrazzo di mq 24,49 ed una veranda di mq 4,61.

Le difformità interne saranno trattate tutte insieme a seguire, quello che preme, invece, è chiarire la problematica degli ampliamenti abusivi che costituiscono l'aspetto più complesso e penalizzante per l'acquirente sub-asta.

Nella documentazione fornita dal competente ufficio tecnico non è incluso il certificato di collaudo della struttura in calcestruzzo armato e neppure il certificato di agibilità.

Come noto il collaudo statico della struttura altro non è che la verifica sperimentale di un'opera, l'accertamento di conformità alle norme sismiche, al fine di stabilire i presupposti per l'idoneità all'uso.

Il collaudo statico, quale obbligo tecnico, è stato introdotto nella legislazione nazionale con la Legge N. 1086 del 5 novembre 1971.

Il collaudo, sulla base di tale disposto di legge, è disciplinato dall'art. 7: la norma precisa l'obbligatorietà del collaudo statico per tutte le opere dell'art. 1 della stessa Legge e definisce gli adempimenti del collaudatore e chiarisce ruolo e compito delle Strutture Tecniche

Provinciali del Genio Civile.

La Legge demanda al Sindaco, per il tramite degli agenti di polizia, il controllo generale del rispetto della Legge medesima e, al Capo III, norme penali, all'art. 16, definisce quelle che sono le responsabilità del collaudatore e le relative sanzioni in caso di inosservanza alla Legge.

Nel caso specifico, prima dell'inizio dei lavori era stato designato (e l'incarico accettato), a norma di Legge, il collaudatore dell'opera.

Come noto, il collaudatore ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo dopo la comunicazione di ultimazione delle opere da parte del direttore dei lavori.

Il collaudo è necessario, e nel tempo anteriore, alla messa in esercizio delle opere.

Per tutte le opere il cui uso richieda il certificato di agibilità o di abitabilità da parte del Comune, è necessario il certificato di collaudo.

Il problema principale, quindi, è da individuarsi nell'ottenimento del certificato di agibilità dell'edificio ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. N. 380.

Il suddetto articolo, infatti, cita testualmente: "1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione: a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto; b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta

prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti; c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico".

Ora nel caso in esame, è indubbio che il collaudatore non è stato mai investito dell'incarico, in quanto negli atti non è contenuta la "relazione o struttura ultimata", da redigere ai sensi dell'art. 6 della Legge 05/11/1971, N. 1086.

La "relazione o struttura ultimata", o firma del direttore dei lavori, certifica in modo incontrovertibile che i lavori strutturali (tranne le lievi modifiche rientranti nella discrezionalità della D.L.), sono stati eseguiti in conformità al progetto strutturale approvato dall'Ufficio del Genio Civile e nel pieno rispetto della normativa tecnica vigente per le costruzioni in zona sismica e che, pertanto, le opere eseguite possono essere sottoposte a collaudo statico, ai sensi dell'art. 7 della citata legge N. 1086 del 5/11/1971.

Ora nel caso in esame, tale relazione, fondamentale e propedeutica al collaudo statico della struttura, non è stata emessa perché il direttore dei lavori, presumibilmente, ha permesso l'esecuzione dell'opera in difformità al progetto approvato.

Infatti, per come detto sia il piano seminterrato che il piano sottotetto sono stati ampliati arbitrariamente.

In verità, l'ampliamento abusivo del piano seminterrato, appare

un'operazione irrazionale, in quanto la concessione edilizia sarebbe stata ottenuta, probabilmente, con l'estensione attualmente esistente.

In tema di calcolo dei volumi nella realizzazione degli interventi edilizi, infatti, devono essere annoverati anche i locali interrati, poiché contribuiscono ad aumentare il cosiddetto carico urbanistico.

Infatti, salvo che non viga un'espressa disposizione contraria, anche i locali interrati devono essere computati ai fini volumetrici, perché detto calcolo deve essere effettuato con riferimento all'opera in ogni suo elemento, ivi compresi gli ambienti seminterrati ed interrati funzionalmente asserviti, giacché nel concetto di costruzione rientra ogni intervento edilizio che abbia rilevanza urbanistica, in quanto incide sull'assetto del territorio ed aumenta il c.d. carico urbanistico e tali sono pure i piani interrati cioè sottostanti al livello stradale.

È quanto afferma la III Sezione della Corte di Cassazione, con la sentenza N. 42147 del 14 ottobre 2013, consolidando la giurisprudenza costante (ex plurimis, sez. III, 9 luglio 1999, n. 11011, rv. 214273; sez. III, 29 aprile 2003, n. 26197, rv. 225388; Sez. III, 10 maggio 2007, n. 24464, rv. 236885; sez. III, 21 dicembre 2011, n. 3220/2012).

Il computo della volumetria di un edificio deve essere effettuato comprendendo gli ambienti funzionalmente asserviti o interrati e con esclusione dei soli volumi tecnici.

Ne consegue che anche le opere realizzate entro terra, qualora adibite ad attività umane di tipo continuativo, devono essere considerate ai fini dei calcoli delle volumetrie assentibili.

Ora nel caso in ispecie, dagli elaborati forniti dal competente

ufficio tecnico la volumetria assentita del fabbricato in ispecie è stata totalmente utilizzata.

Ad ogni modo, nello specifico, si è di fronte ad un edificio, in parte abusivo, per il quale non è stata redatta la relazione a struttura ultimata, non è stato emesso il certificato di collaudo statico e non è possibile richiedere il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. N. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" - G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001.

Relativamente all'ampliamento del piano seminterrato e del sottotetto, due sono le considerazioni importanti da esplicitare.

Ad oggi non è stato eseguito alcun controllo e non è stato accertato, da parte del dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, pertanto, non è stato ingiunto al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

In sostanza, non è mai stato contestato alla proprietà alcun abuso edilizio.

Il secondo aspetto consta sulla natura e consistenza degli abusi sostanziali riscontrati: è evidente come la demolizione dell'opera abusiva sia impossibile (il regime di condono edilizio speciale è inammissibile) in quanto la distruzione dell'abuso comporterebbe il crollo dell'intero edificio, pertanto, non rimane che l'applicazione della sanzione pari al

doppio dell'aumento venale dell'immobile a seguito della realizzazione dell'opera abusiva e, comunque, in misura non inferiore a euro 516,00, oltre agli oneri urbanistici (se richiesti).

Bisogna anche aggiungere, però, che l'area in cui ricade il cespite pignorato è gravato dal rischio frana potenziale R_UTR2 e pericolosità da frana potenziale P_UTR1 ed inoltre le particelle ricadono in "zona montana".

In sostanza, a prescindere dal costo della sanatoria dell'ampliamento abusivo del piano seminterrato e del sottotetto ai sensi dell'art. 31 "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali" – D.P.R. N. 380/2001 e secondo quanto previsto al comma 2 dell'articolo 33 della citata legge, che dispone: "Il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio", un ulteriore ostacolo è costituito dalla presenza dei vincoli sull'area in esame.

Allo stato la sottoscritta, per i motivi addotti, non è in grado di garantire all'acquirente sub-asta che le autorizzazioni vengano acquisite

e che il competente ufficio tecnico accetti la domanda di sanatoria; ad ogni modo verrà ipotizzata una cifra complessiva per sanare l'ampliamento del piano seminterrato e del sottotetto pari ad almeno 20.000,00 euro comprensivo di spese e onorari tecnici.

Fermo restando, si ribadisce, che tale cifra verrà decurtata dal valore probabile di mercato del cespite senza poter assicurare all'acquirente sub-asta l'acquisizione della sanatoria edilizia, considerando altresì, che l'edificio è privo di certificato di collaudo e, quindi, di certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001.

Caso diverso per quanto attiene alle diverse divisioni interne ed alle variazioni degli infissi e delle aperture, ossia le per tutte le discrasie edilizie rilevate che affliggono gli interni delle unità immobiliari e che non possono essere considerate difformità essenziali, in quanto per consolidata giurisprudenza, (Cons. St. Sez. IV, 27.11.1010, n. 8260; 10.4.2009, n. 2227, Sez. V, 21.3.2011, n. 1726), a norma degli articoli 31 e 32 DPR N. 380/2001, si verificano difformità totale del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Inoltre, per classificare le difformità riscontrate nell'abitazione, in generale, così come sopra rappresentate, ci viene in aiuto quanto

stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita: "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative".

Per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati tre requisiti, ossia, gli abusi devono essere sanabili, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data, specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame nessuna delle due condizioni sembrerebbe essere rispettata, ovvero, sia la realizzazione che le ragioni del credito sono sorte posteriormente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03.

Quindi, in sostanza, rimane il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti

a semplice D.I.A. o S.C.I.A.).

Le modestissime variazioni interne consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice D.I.A. In sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente:

"1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza

della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44.

Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultima, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c. 2, lett. c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c. 2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e delle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. o, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, od eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali;

- Il decreto Legge N. 69 del 21 giugno 2013 [c.d. "Decreto Del Fare") così per come aggiornato con le modifiche e integrazioni apportate dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, N. 98 che

nell'intenzione del legislatore ha introdotto una semplificazione in materiale edilizia;

- Il decreto Legge c.d. "sblocca Italia" convertito con modifiche con la L. 164/2014, il D.P.R. 380/2001 "T.U. Edilizia" che modifica la disciplina dei cambi d'uso in due articoli;

- Il decreto legislativo 222/2016 del 25 novembre reca l'"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124".

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al LOTTO: 1, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Altavilla Silentina (SA).

Alla domanda di sanatoria, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere la documentazione di seguito citata (e non esaustiva) oltre ad eventuale altri incartamenti richiesti dal competente ufficio tecnico:

- 1) Titola, in forma legale, di proprietà e disponibilità dell'area;
- 2) Autocertificazione, quest'ultima laddove ritenuta sufficiente dal Responsabile del Procedimento (come riportata nel D.P.R. 445/2000 T.U. documentazione amministrativa) per il diritto a richiedere il permesso di costruire, nonché copia legale di eventuali convenzioni coi confinanti;

3) Relazione tecnica illustrativa, a firma di un tecnico abilitato, contenente la descrizione particolareggiata dell'intervento e le opere da realizzare; con indicazione in dettaglio, per interventi di ristrutturazione edilizia e/o riqualificazione e ricomposizione tipologica, delle procedure e metodologie da attuare alle parti interessate, nonché qualora richiesto dal tipo di intervento, integrata dal capitolo sulla "Sostenibilità Ambientale" del progetto.

4) Relazione tecnica asseverata, a firma di un tecnico abilitato, contenente il riferimento al rispetto della disciplina normativa vigente dal punto di vista edilizio, urbanistico nonché dei vincoli vigenti, citando eventualmente l'applicazione delle specifiche norme di regolamento e/o di legislazione Nazionale, Regionale e Comunale (con riferimento ai vigenti RUEC, NTA del PUC, eventuali Regolamenti specifici di cui a D.G.C. o D.C.C.) cui si fa riferimento ai fini della conformità urbanistica edilizia dei singoli interventi e categorie di intervento richiesti.

5) Relazione tecnica asseverata, a firma di un tecnico abilitato ed iscritto al relativo ordine professionale in relazione all'intervento già eseguito, che asseveri in particolare le categorie e tipologie di opere e/o interventi posti in essere, nonché la loro specifica conformità ai relativi articoli del RUEC e NTA di PUC vigenti all'atto della domanda, oltre che alla conformità alle norme di regolamento e di PRG

eventualmente vigenti alla data dell'abuso, nonché la conformità dell'intervento da sanare alla disciplina edilizia ed urbanistica più in generale Nazionale e regionale, vigente all'atto dell'abuso specificando l'epoca, e dell'istanza.

6) Stralci del PUC (zonizzazione/categorie d'intervento/vincoli/ecc.) - Piano Urbanistico Comunale vigente nell'area oggetto di intervento, con l'indicazione dell'intervento;

7) Elaborati grafici con livello di dettaglio tecnico "definitivo" e con dovizia di misure e quote degli elementi costruttivi e dello stato di fatto e di progetto per descrivere compiutamente e dettagliatamente l'intervento in progetto in rapporto alle prescrizioni del PUC vigente nell'area di intervento, costituiti da: Estratto di mappa catastale, in scala non inferiore a 1/2000 della località, estesa ad una zona di almeno 200 metri di raggio dall'opera a costruirsi con la indicazione dell'orientamento, aggiornato con l'indicazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento;

8) Stralcio della planimetria aereofotogrammetrica della zona, con indicazione dell'intervento;

Planimetria in scala 1/500 con specifica indicazione di:

- - orientamento con l'indicazione del nord;
- - confini del lotto edificabile;
- - distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;
- - altezza massima del fabbricato oggetto di intervento e di quelli

circostanti;

- - indicazione sui tracciati delle reti tecnologiche e relativi allacci;

9) Rilievo dell'area di intervento, in scala 1/500 o 1/200, con l'indicazione dei limiti della proprietà, delle varie quote altimetriche del terreno, delle alberature presenti, delle distanze e le altezze di tutti i fabbricati circostanti, nonché delle strade e delle aree pubbliche limitrofe;

10) Planimetria di progetto, in scala 1/500 o 1/200, con indicazione della sistemazione dell'area circostante (giardini, alberature, piscine, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi, piazzali, ecc.);

11) Piante di tutti i piani, in scala 1/100 o 1/50, compreso quelli sotto terra ed il sottotetto, debitamente quotate internamente ed esternamente, con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo locale, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e carrabili, della recinzione, delle alberature e delle sistemazioni a verde, ingressi pedonali e carrabili, e quanto altro ritenuto necessario;

12) Piante con indicazione del rapporto aeroilluminante di ogni singolo locale;

13) Prospetti di tutti i lati, in scala 1/100 o 1/50, con la rappresentazione dei particolari, dei materiali adoperati, delle finiture e dei tipi di infissi;

14) Sezioni dell'edificio, in scala 1/100 o 1/50, nei punti più

significativi del complesso edilizio, di cui almeno due ortogonali, con l'indicazione del profilo del terreno ante e post operam. Nei casi di notevoli movimenti di terra, occorre estendere le sezioni ad un raggio superiore, individuando anche il rapporto che si determina con le strade, gli edifici circostanti, eventuali preminenze e bellezze naturali, essenze arboree protette e quanto altro di interesse artistico, archeologico, ambientale, tecnologico e collettivo.

15)Altra documentazione tecnica:

Piante prospetti e sezioni, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o consolidamento statico, evidenziando le demolizioni e le parti di nuova realizzazione;

Sezioni e profili degli insediamenti, in caso di sbancamenti, in scala 1/200 o 1/100, in relazione al terreno circostante, ante e post-operam;

Particolari costruttivi, almeno nella scala 1: 20, delle parti di maggiore rilievo del progetto, ivi comprese le pavimentazioni e sistemazioni dell'esterno;

Schema delle fognature in scala 1:100 o 1.50;

16)Documentazione fotografica a colori, relativa allo stato esistente dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, con pianta dei punti di vista;

17)Documentazione tecnica, redatta ed asseverata dal tecnico progettista, in osservanza delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la

visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, per i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

18) Visura Catastale storica dell'immobile oggetto degli interventi e planimetria catastale.

19) Documentazione tecnica necessaria all'inquadramento dell'intervento rispetto alla normativa di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio pubblicato sul B.U.R.C. n.13 del 24.03.2003, e successive modifiche ed integrazioni, costituita da: Relazione Tecnica a firma di tecnico abilitato;

20) Per quanto riguardano le Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici ai sensi del D. Lgs. N. 192/05 e s. m. e i. e relativi decreti attuativi.

Progetto e relazione tecnica degli impianti e delle opere relative alle fonti rinnovabili di energia al risparmio e all'uso razionale dell'energia, da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze, ai sensi del D.lgs. n. 192/05 come modificato dal D. Lgs. N. 311/2006, nonché nel rispetto dei relativi decreti attuativi e degli articoli di RUEC come modificati al Titolo XI del vigente RUEC in attuazione della specifica normativa Regionale in materia.

21) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal

competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

22) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale non esplicitamente citata dalla sottoscritta e secondo la prassi dell'ente.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad almeno altri 1.500,00-2.000,00 euro, per ogni lotto, da considerarsi risibili rispetto ai valori dei beni (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).

Con riferimento al **Lotto N. 2**, non sono stati individuate particolari discrasie, l'unico aspetto che merita di essere ricordato riguarda il diniego del 27/12/1996 d parte del Sindaco del Comune di Altavilla Silentina, in relazione all'istanza presentata dalla società XXXXXX XXXXX XXXXX., il 19/12/96 deposita al prot. n. 9094 inerente la realizzazione di uno scavo: "(...) presso il proprio deposito, per l'interramento di n° 3 serbatoi di cui uno da mc 30 e due da mc 50 e la realizzazione di una fondazione in agglomerato cementizio su cui sarà ancorato un serbatoio metallica fuori terra da mc 300. (...)".

E' evidente, pertanto, che l'intero complesso di serbatoi interrati presenti sulla porticella 800, seppure autorizzati dalla prefettura (tra l'altro le autorizzazioni sono tutte scadute) dovranno essere rivisti alla luce delle nuove normative tecniche.

L'acquirente sub-asta, a tale proposito, non può pensare di utilizzare il complesso edilizio/commerciale senza le necessarie autorizzazioni, come già detto, infatti, si troverà alle prese con una nuova attività e non in continuità con l'esistente, quindi, bisognerà che

siano verificati i requisiti del conduttore, ovvero il possesso delle capacità tecniche riconosciute dal registro imprese, ed oggettive del complesso edilizio (idoneità strutturale, idoneità sanitaria, efficienza degli impianti, possesso delle autorizzazioni igienico sanitarie e antincendio, alle luce delle normative oggi vigenti).



QUESITO N. 14

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

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare diversi beni, i quali per chiarezza espositiva, saranno valutati separatamente.

In sostanza si tratta di stimare **2 LOTTI**, la peculiarità del caso vuole che tali lotti abbiano una certa disomogeneità di destinazione d'uso, avendo gli stessi una qualità singolare più precisamente:

LOTTO 1:

1. Villa;
2. Giardino;
3. Piazzale asfaltato;
4. Area agricola (seminativa);
5. Serbatoi interrati;
6. Manufatti (Uffici - Appartamento - Archivio).

LOTTO 2:

1. Piazzale asfaltato;
2. Area a verde;
3. serbatoi interrati;
4. Manufatti (Tettoie).

Inoltre, verrà stimato anche un distributore di carburante, appartenente alla particella 570 del foglio 32, come già spiegato nei precedenti quesiti, mediante il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

La via maestra che si è deciso di perseguire, è stata quella di stimare l'elemento di maggiore valore e pregio all'interno del compendio immobiliare, nel nostro caso lo villa, con il metodo di stima scientifico del **Market Comparison Approach**, considerando il resto degli elementi presenti nel lotto come "accessori", e a seguire, avendo ottenuto il valore unitario, praticando gli opportuni decurtamenti e/o aggiustamenti dei prezzi (eventualmente applicando coefficienti di omogeneizzazione), stimare il valore dei singoli beni su elencati.

Per quel che riguarda la stima dei serbatoi interrati di carburanti – oli minerali (posizionati ol di sotto della Particella 181, Foglio 32 sub. 18 e particella 800 – ricadenti, dunque, sia nel Lotto 1 che nel Lotto 2), essendo manufatti per i quali è alquanto complesso reperire beni oggetto di paragone, si è considerato il valore di mercato a nuovo, facendo delle opportune decurtazioni e/o maggiorazioni come sarà approfondito a seguire nella trattazione specifica.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, quindi, si

è valutato ogni componente del compendio pignorato (Giardino; Piazzale asfaltato; Area agricola (seminativa); Serbatoi interrati; Manufatti (Uffici - Appartamento - Archivio)) secondo un rapporto mercantile, prendendo come prezzo base d'origine quello scaturito dalla stima dell'intero Lotto 1.

Le superfici secondarie rispetto alla principale, entrano a far parte della stima con una valutazione che si basa sui rapporti mercantili - che non sono altro che i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile può assumere valori minori, uguali o maggiori all'unità, che variano localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

Ma andiamo per gradi, per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato, ossia il Market Comparison Approach (MCA), è diretto e si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad

attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nello stabilire il valore del lotto immobiliare, ossia del cespite oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettanti agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari.

Il procedimento di stima adottato, a livello internazionale, è tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (*Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario Flaccovio Editore*).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi

attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili" (*Simonotti, op. cit.*).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (*Simonotti, op. cit.*).

Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del

novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato (*Simonotti, op. cit.*).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati Comparables) a quello da stimare (detto Subject) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di "industria delle valutazioni"; su queste basi, l'Appraisal Institute è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso lo stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (best practice) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (International Valuation Standard – IVS).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Rindinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili – ha ritardata l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima

rappresenta, come dimostrata negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Randinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il Subject, e gli immobili di confronto, i Comparables (*Benvenuti, 2013*).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;

2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);

3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);

4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);

5. stima dei prezzi marginali (adjustments);

6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);

7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (Simonotti, op. cit.).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;

sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e

dai venditori nel segmento di mercato;

sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;

b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;

c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.

Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica proxy, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche proxy può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire proxy dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima (Simonotti, op. cit.).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti pignorati, componenti due Lotti indipendenti, tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

LOTTO 1: Complesso immobiliare a diversa destinazione d'uso, costituito da una villetta con corte a corredo, più un ampio cortile ospitante strutture di conservazione e distribuzione petrolifere, comprensive di manufatti riservati all'amministrazione; tali cespiti sono distinti al Catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, Foglio 32, Particella 824, Sub. 1, Natura E - "ente urbano", Piano T, Sub. 2, Natura E - "ente

urbano”, Piano S1, Sub. 3, Natura C/6 - “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Consistenza 46 mq, Piano S1, Sub. 4, Natura A/7 - “abitazione in villini”, Consistenza 24.5 vani, Piano S1-T-1, Particella 181, Sub. 5, Natura A/4 - “abitazione di tipo popolare”, Consistenza 5 vani, Piano T, Sub. 6, Natura A/4 - “abitazione di tipo popolare”, Consistenza 6 vani, Piano T-1, 32, Particella 181, Sub. 16, area urbana, Consistenza 1645 mq, Via del Dopolavoro N. 85, Piano T, Sub. 18, Natura E/3 - “costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche”, Piano T.

Il **Lotto 1**, costituisce un complesso unico e caratteristico che seppure composto da molteplici immobili, aventi destinazioni d'uso diverse costituivano un deposito di olio minerale, con distributore di carburante, magazzini-depositi-uffici, abitazione, piazzali e zone a verde.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Altavilla Silentina (SA), in zone limitrofe al bene oggetto di stima e presentano caratteristiche simili.

Non solo ma il “taglio” delle unità immobiliari “offerte” sul mercato si rivolgono ad una vastissima “casistica” commerciale e solo “scegliendo” tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (anche annunci immobiliari, per i quali però, è stato accertato il vero prezzo di realizzo), dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFI CIE COMMERCIALE	PREZZ O RICHIESTO	VALOR E UNITARIO
Villa con distesa proprietà sulla quale insistono una villa e due	170.00 mq + 1.000 mq +	€ 190.000,00	776,14 €/mq

deposito, la villa è su 2 livelli → Altavilla Silentina (SA)	62 mq		
Soluzione Indipendente su un unico livello circondata da ampio corte di pertinenza → Altavilla Silentina (SA)	100,00 mq + 400,00 mq	€ 109.000,00	908,33 €/mq
Villetta a schiera di lusso con ampi spazi interni su due livelli 2 bagni, fotovoltaico, camino, piccolo orto garage e tavernetta → Altavilla Silentina (SA)	220,00 mq + 300 mq	€ 230.000,00	938,78 €/mq

Le compravendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

• **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE**

➤ **Data (DAT):**

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

➤ **Superficie complessiva (SUP):**

misurata in metri quadrati mq;

➤ **Superficie vani accessori (ACC):**

misurata in mq e computata, in media, secondo il rapporto mercantile pari a 0,60;

➤ **Esterno (EST):**

indica lo spazia di pertinenza esterno, misurato in mq e computato, in media, secondo il rapporto mercantile pari a 0,1;

➤ **Servizi (SER):**

consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti.

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/medio; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0=scarsa.

➤ *Esposizione, affacci e/o luminosità (ESP):*

mira a rappresentare la presenza di qualità del contesto ambientale ove si collaca l'immobile. Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

• **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

TABELLA DEI DATI					
FASE I DEFINIZIONE DEI DATI		Uni tà A	Uni tà B	Unità C	S oggetto
	PR Z (€)	19 0.000,00	10 9.000,00	230.0 00,00	
	D AT (mesi)	6	6	4	0
	SU P (mq)	17 0	10 0	220	7 10,86
	AC C (mq)	62	0	25	9 47,08

ES	10	40	300	3
T (mq)	00	0		.369,73
SE	2	2	2	4
R (n.)				
M	2	1	2	2
AN (2 - 0)				
U	1	2	1	2
BI				
ES	2	1	1	2
P				

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison

Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

- **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al

quale è effettuato l'aggiornamento, NIP è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita.

Indici ISTAT													
	en	eb	ar	pr	ag	iu	ug	go	et	tt	ov	ic	edta
016	9,7	9,5	9,6	9,6	9,7	9,9	00,0	00,2	00,0	00,0	00,0	00,3	9,9
017	00,6	01,0	01,0	01,3	01,1	01,00							

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale della superficie dei vani accessori (ACC)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{ACC} = P_{SUP} \times 0,60$$

Con 0,60 → indice mercantile vani accessori.

Prezzo marginale esterno (EST)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{EST} = P_{SUP} \times 0,10$$

Con 0,10 → indice mercantile esterno.

Prezzo marginale servizi (SER)

Il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari

per la creazione di un nuovo servizio dello stesso livello di quelli presenti, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 15.000,00 euro.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 10.000,00 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

		prezzi marginali data		
FASE 2 VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA	p	192,0		
	data A	67,26		
	p	109,5		
	data B	39,07		
	p	232,5		
	data C	02,47		
			prezzi marginali superficie	
	p	776,1		
	sup A	4		
p	908,3			
sup B	3			
p	938,7			

supC	8		
prezzi marginali Vani accessori			
P ACC	310,4 6		
prezzi marginali Esterno			
P EST	77,61		
prezzi marginali Servizi			
P SER	15,00 0,00		
prezzi marginali Manutenzione			
P MAN	10,00 0,00		
TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)			
	A	B	C
Prezzo	190. 000,00	109.0 00,00	230.000,0 0
Data DAT	2,06 7,26	539,0 7	2.502,47
Superficie SUP	419. 783,19	474.1 13,26	380.976,0 0
AC	274. 779,74	294.0 28,10	286.266,6 7
ES	183. 925,12	230.4 93,75	238.255,1 9
SE	30.0 00,00	30.00 0,00	30.000,00
MA	10.0 00,00	20.00 0,00	10.000,00
TO	1.11 0.555,31	1.158. 174,18	1.178.000, 33

• **SISTEMA DI STIMA**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile de quo e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti

elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-2) & (2-2) \\ 1 & (2-2) & (1-2) \\ 1 & (1-2) & (1-2) \end{bmatrix};$$

$$\begin{bmatrix} 1.110,555,31 \\ 1.158.174,18 \\ 1.178.000,33 \end{bmatrix}$$

$$\hat{p} = \begin{bmatrix} V_s \\ P_{UBI} \\ P_{ESP} \end{bmatrix};$$

$P =$ 

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il

sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
2,00	2,00	-3,00
0,00	1,00	-1,00
1,00	0,00	-1,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i

seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI		VETTORE PRZ RICERCATI	
Prezzo marg. A	1.110,55 5,31	Prz SOGG.	1.003.458,00
Prezzo marg. B	1.158.17 4,18	Prz. UBI	-19.826,15
Prezzo marg. C	1.178.00 0,33	Prz. ESP	-67.445,02

• VERIFICA

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la

stima monoparametrica riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene de quo è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene dunque:

STIMA MONOPARAMETRICA				
	A	B	C	SO GGETTO
Prezzo	19 0.000,00	10 9.000,00	23 0.000,00	---
P RIV.	19 2.067,26	10 9.539,07	23 2.502,47	---
SUP (mq)	17 0,00	10 0,00	22 0,00	71 0,86
B AL (mq)	62, 00	0,0 0	25, 00	94 7,08
ES T (mq)	10 00	40 0	30 0	33 69,73
PREZZO DEL SOGGETTO				
1.102.005,37				
VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
-0,05				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame e% è pari a: - 0,05 dunque il risultato è

attendibile.

- **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato dell'intero compendio, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **1.003.458,00 Euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni civili" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "E1 - zona suburbana/CERRELLI: VIA DEL DOPOLAVORO - PIAZZA DON GIUSTINO ROSSOLI", micro zona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 720,00 ed un massimo di 970,00 €/mq (superficie lorda).

La sottoscritta, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato condominiale, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'appartamento in esame è pari a 970,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il valore massimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire all'abitazione; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati dagli annunci immobiliari (fatte le opportune considerazioni, prima

esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto euro 970,00 al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

LOTTO 1 - Piazzale e Villa				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
VILLA	Piano Sottostrada Sub 3	49,01	0,6	29,41
	Piano Sottostrada Sub 4	132,54	0,6	79,52
	Piano Terra	273,53	1	273,53
	Scale esterne Piano Terra	49,28	0,15	7,39
	Piano Primo	157,38	1	157,38

	Terrazzo Piano Primo	45,14	0,3	13,54
	Patio Piano Primo	21,22	0,3	6,37
	Balconcino e terrazzo Piano Primo	13,03	0,3	3,91
	Piano Sottotetto	33,81	0,4	13,52
	Terrazzo Piano sottotetto	24,49	0,3	7,35
	Veranda accesso Piano Sottotetto	4,61	0,3	1,38
	ESTERNO pavimentato	597,94	0,15	89,69
	ESTERNO tettoia parcheggio e forno	41,01	0,15	6,15
	ESTERNO giardino	434,24	0,05	21,71
	parziale	1.877,23		710,86
PIAZZALE P.IIa 181	Giardino Sub 16	1.645,00	0,05	82,25
	Archivio Sub 18	29,26	0,4	11,70
	UFFICI - PT sub 18 2 uffici	56,65	0,6	33,99
	UFFICI - SUB 6 Piano Primo e accesso 1P	177,75	0,6	106,65
	UFFICI - SUB 6 = terrazzo 1P	52,96	0,3	15,89
	UFFICI - Sub 5 Piano Terra Abitazione	119,17	0,7	83,42
	UFFICI - Sub 5 Piano terra Portico	11,63	0,6	6,98
	UFFICI - Sottotetto	163,17	0,1	16,32
	ALTRI UFFICI - PT	59,93	0,6	35,96

ALTRI UFFICI - Portico	3,48	0,3	1,04
ALTRI UFFICI - 1P	59,93	0,6	35,96
Pensilina distributore vicino Uffici	37,42	0,2	7,48
N. 2 Pensiline Isola distribuzione - ZONA CENTRALE PIAZZALE	81,16	0,2	16,23
BASCULA + manufatto bascula	33,76	0,15	5,06
TETTOIA ricovero automezzi e Gruppo elettrico	60,56	0,15	9,08
Pompa isolata vicino Uffici in c.d.c.	0,25	0,2	0,05
PIAZZALE CEMENTATO P.lla 181	1.724,73	0,1	172,47
parziale	4.316,81		640,54
TOTALE LOTTO 1	6.194,04		1.351,40

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il Lotto 1, è pari a mq 1.351,40 mq.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 1.351,40, avremo un valore del lotto pari ad **euro 1.310.858,00**.

DETERMINAZIONE VALORE CISTERNE INTERRATE

Definito il valore della villa, si espone a seguire il quadro secondo il quale si è definito il valore delle cisterne interrato, che essendo in un consistente numero, non possono essere trascurate nella formazione del prezzo dell'intero lotto, ci sono però delle doverose considerazioni che

vanno fatte in merito.

La sottoscritta, non ha avuto modo di verificare lo stato d'uso di tali manufatti, ciò avrebbe comportato l'avvio di un sondaggio approfondito da cui sarebbe derivata una non trascurabile dilatazione dei tempi per il confezionamento della consulenza tecnica, pertanto si è ritenuto che tale approfondimento non fosse necessario, poiché inoltre, come già detto sopra, tali serbatoi sono quasi sicuramente vetusti, risalendo al 2001 l'ultimo collaudo reperito, e del 2004 l'ultima concessione prefettizia.

Tanto premesso, e sottolineando ancora che un eventuale riuso degli stessi non può prescindere dalla valutazione dello stato attuale per definirne l'utilizzabilità in sicurezza, si è stimato il valore attualizzato delle cisterne interrate considerando il costo a nuovo (mediante ricerca di mercato su prezzi aggiornati al 2017 e aggiungendo il 50% per considerare il costo di scavo, rinterro e di acquisizione della documentazione autorizzativa, sottolineando che non si è praticato alcun deprezzamento poiché la percentuale stimata sarebbe stata esigua e non avrebbe inciso sul valore finale.

Nel dettaglio, dunque, considerando il numero di serbatoi in concessione da parte della prefettura (prot. 20040015663/SCII del 22/09/2004 – Deposito oli minerali, modifiche e rinnovo concessione) confrontati con quelli della planimetria catastale si avrà analiticamente:

STIMA VALORE CISTERNE LOTTO 1					
Numero di serbatoi interrati	mc	Litri	Costo a nuovo al 2017 *	Costo altri oneri	Costo totale

6	20	20.000	€ 6.342,00	€ 6.342,00	€ 38.052,00
1	30	30.000	€ 9.513,00	€ 9.513,00	€ 9.513,00
6	50	50.000	€ 12.828,00	€ 12.828,00	€ 76.968,00
TOTALE					€ 124.533,00
<small>*i costi sono stati stabiliti mediante ricerca di mercato su prezzi aggiornati al 2017 (cfr. Allegato F)</small>					

DETERMINAZIONE VALORE MANUFATTI

Definito il valore dei serbatoi interrati, si può passare a stabilire come spiegato sopra, il valore dei manufatti presenti nel **lotto 1**.

Più precisamente, dunque, basandosi su una serie di compravendite (come detto già utilizzate per la stima della villa), il

prezzo P_j dei manufatti è pari a:

$$P_j = \min PRZ(\text{medi}) \cdot k$$

Dove:

- **min PRZ (medi)** rappresenta il minore dei prezzi medi tra le compravendite, si utilizza il minore per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzi marginali superficie da MCA (euro/mq)	
<i>p sup. A</i>	738,72
<i>p sup. B</i>	908,33
<i>p sup. C</i>	920,00

- **k** rappresenta il saggio di variazione dei prezzi meglio conosciuto come rapporto mercantile.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 1

Le informazioni finora reperite e i procedimenti analitici e

scientifici applicati, come ampiamente spiegato sopra, vengono utilizzate come punto base di partenza per la determinazione, applicando gli opportuni aggiustamenti, mediante l'inserimento dei prezzi marginali, dei diversi elementi componenti il compendio pignorato afferente al lotto 1 e nel successivo Lotto 2.

Si riportano, mediante una tabella riepilogativa, i risultati ottenuti dall'applicazione dei rapporti mercantili:

DESCRIZIONE		RAPPORTO MERCANTILE	VALORE	VALORE ARROTONDATO
Abitazione		1	€ 489.884,25	€ 500.000,00
Giardino Abitazione		0,1	€ 91.239,20	€ 100.000,00
TOTALE VILLA			€ 581.123,44	€ 600.000,00
Terreno seminativo		0,05	€ 63.837,83	€ 70.000,00
Piazzale asfaltato		0,15	€ 133.863,85	€ 130.000,00
LOTTO 1	Archivio Sub 18	0,4	€ 9.083,99	€ 10.000,00
	UFFICI - sub 18 2 uffici	0,6	€ 26.381,13	€ 25.000,00
	UFFICI - SUB 6	0,7	€ 114.068,69	€ 100.000,00
	UFFICI - Sub 5	0,6	€ 60.911,76	€ 60.000,00
	ALTRI UFFICI	0,6	€ 56.303,33	€ 55.000,00
	Pensilina distributore vicino Uffici	0,2	€ 5.808,66	€ 6.000,00
	N. 2 Pensiline Isola distribuzione - ZONA CENTARLE PIAZZALE	0,2	€ 12.598,37	€ 15.000,00
	BASCULA + manufatto bascula	0,15	€ 3.930,39	€ 5.000,00
	TETTOIA ricovero automezzi e Gruppo elettrico	0,15	€ 7.050,49	€ 10.000,00

	Pompa isolata vicino Uffici in c.d.c.	0,2	€ 465,69	€ 1.000,00
	Cisterne		€ 124.533,00	€ 130.000,00
	TOTALE LOTTO 1		€ 1.136.122,79	€ 1.217.000,00

In sostanza i valori ottenuti, rispecchiano quanto già estrapolato sia col metodo MCA, sia facendo il paragone con quanto ottenuto dall'agenzia delle entrate, il LOTTO 1, tenenda conta dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **€ 1.217.000,00** (euro unmillione duecentodiciassettemila), valore arrotondato.

LOTTO 2: Cortile industriale ospitante strutture di conservazione e distribuzione petrolifere, collegato con soluzioni di continuità con il lotto 1, distinto al Catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, Foglio 32, Particella 800, Natura E/3 - "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Piano T.

Il **Lotto 2**, è parte del restante cortile, afferente la particella 800, della superficie di 5.000,00 mq circa, è utilizzato interamente per il deposito di carburante al sottosuolo, e per la distribuzione dello stesso.

Il procedimento di stima approntato, come ampiamente sopra esposto, è stato quello di stimare l'elemento di maggiore valore e pregio all'interno del compendio immobiliare, nel nostro caso la villa del Lotto 1, con il metodo di stima scientifico del Market Comparison approach, considerando il resto degli elementi presenti nel lotto come "accessori", e a seguire, avendo ottenuto il valore unitario di euro al mq, praticando gli opportuni decurtamenti e/o aggiustamenti dei prezzi (eventualmente

applicando coefficienti di omogeneizzazione), stimare il valore dei singoli beni su elencati.

Per quel che riguarda la stima dei serbatoi interrati di carburanti – oli minerali (posizionati al di sotto della Particella 181, Foglio 32 sub. 18 – ricadenti dunque sia nel Lotto 1 che nel Lotto 2), essendo manufatti per i quali è alquanto complesso reperire beni oggetto di paragone, si è considerata il valore di mercato a nuovo, facendo delle opportune decurtazioni e/o maggiorazioni come sarà approfondito a seguire nella trattazione particolare.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, quindi, si è valutato ogni componente del compendio pignorato (Giardino; Piazzale asfaltato; Area agricola (seminativa); Serbatoi interrati; Manufatti (Uffici - Appartamento - Archivio)) secondo un rapporto mercantile, prendendo come prezzo base d'origine quello scaturito dalla stima dell'intero Lotto 1.

Le superfici secondarie rispetto alla principale, entrano a far parte della stima con una valutazione che si basa sui rapporti mercantili che non sono altro che i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Si riportano a seguire i risultati sintetici ottenuti e opportunamente tabellati:

LOTTO 2	DESCRIZIONE		RAPPORTO MERCANTILE	VALORE	VALORE ARROTONDATO
			E		
PIAZZAL E P.IIa 800	Isola distribuzione		0,2	€ 11.007,27	€ 12.000,00
	Torre faro illuminazione		0,15	€ 232,84	€ 500,00

Disoleatore	0,15	€ 285,23	€ 500,00
Manufatto ricovero autornezzi	0,5	€ 34.313,32	€ 35.000,00
Area a verde	0,1	€ 41.135,62	€ 40.000,00
Area pavimentata	0,15	€ 94.065,13	€ 95.000,00
Cisterne		€ 44.538,00	€ 45.000,00
TOTALE LOTTO 2		€ 225.577,42	€ 228.000,00

Concludendo dunque, il valore dell'intero lotto è di **euro**

228.000,00 (duecentoventottomila euro) valore arrotondato

PARTICELLA 570: Stazione di carburante corredata di ampio spazio esterno, collegato con soluzioni di continuità con il lotto 1, distinto al Catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, Foglio 32, Particella 570, Natura E/3 - "costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche", Piano T.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO Stazione di carburante

Per comprendere al meglio il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, ci si avvale di quanto afferma Simonotti, illustre studioso della materia estimativa: "(...) Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (a stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario) si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile".

Il procedimento per capitalizzazione dei redditi o procedimento analitico per la stima del valore di mercato è stato considerato per lungo tempo un po' come lo spartiacque tra l'ottocentesco "estimo empirico" ed il moderno "estimo razionale" che si è andato formando nella prima metà del Novecento.

Tale procedura, risulta essere di profonda valenza storica cancellando la razionalità del procedimento, avallato dal supporto

matematico, come afferma Simonotti: *“(...) Un’antica applicazione del processo di stima per capitalizzazione del reddito è riportata nell’antico testamento, secondo cui l’antica legge ebraica stabiliva per l’acquisto della terra un prezzo pari al numero dei raccolti degli anni mancanti all’anno sabbatico. La proprietà della terra infatti passava di mano ogni sette anni in corrispondenza dell’anno sabbatico, per questo se un contadino intendeva cedere il proprio diritto prima della scadenza, gli spettava una somma pari alla perdita dei raccolti fino all’anno sabbatico. L’antica legge ebraica fissava nel numero dei raccolti futuri la somma che anche per l’acquirente era ritenuta equa, in quanto avrebbe potuto fruire di questi raccolti fino al settimo anno. (...)”*

Nella società moderna, la stima sintetica, considerata per la sua semplicità concettuale, è stata messa da parte per lasciare spazio alle più moderne metodologie scientifiche, non per questo, perdendo la sua capacità esplicativa.

Infatti, la prassi valutativa basata sul moltiplicatore del reddito è molto diffusa nelle cessioni di attività commerciali e terziarie, come nel caso in specie.

Il **reddito di esercizio**, infatti, costituisce la base della stima del valore capitale.

Continuando a citare Simonotti: *“(...) In sostanza, se in un segmento di mercato immobiliare non esistono immobili simili o quello da stimare (assenza di offerta), oppure se esistono immobili simili (offerta potenziale) ma non si sono verificati contratti (assenza di domanda) e conseguentemente non possono essere rilevati i prezzi di mercato, allora si può ricorrere alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito”.*

La simulazione del mercato avviene attraverso la costruzione

della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

La stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti degli immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare.

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (*Income Capitalization Approach*) comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale (*Appraisal Institute*).

L'*income capitalization approach* può anche essere utilizzato per stimare il valore di investimento di un immobile, ossia il valore che un particolare soggetto investitore attribuisce razionalmente all'immobile secondo il proprio saggio di redditività.

L'*income capitalization approach* si articola in tre metodi:

- la *direct capitalization*;
- la *yield capitalization*;
- la *discounted cash flow analysis*.

La *direct capitalization* converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione, oppure moltiplicandolo per un fattore (*Gross Rent Multiplier*), che esprime il numero di volte per il quale il valore è maggiore del reddito dell'immobile.

Il metodo può prescindere dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione.

Nella pratica estimativa italiana si preferisce dividere per il tasso piuttosto che applicare il *gross rent multiplier*, che è considerato uno strumento di misura del tempo di ritorno dell'investimento immobiliare espresso in anni.

La *direct capitalization* converte istantaneamente il reddito atteso di un singolo anno nel valore di stima di un immobile.

Il reddito è moltiplicato per un fattore (come a esempio il *Gross Rent Multiplier, GRM*) o diviso per un saggio.

La *direct capitalization* è un procedimento semplice, la cui formalizzazione in termini elementari è la seguente:

$$V=R \times GRM \text{ oppure: } v = \frac{R}{i}$$

Ove:

V = valore dell'immobile da stimare (euro)',

R = reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

GRM = *gross rent multiplier*,

i = saggio annuo di capitalizzazione.

In pratica si tratta di moltiplicare il reddito dell'immobile per il fattore o di dividerlo per il saggio.



Figura 18.1 - *Direct capitalization*

Il fattore di moltiplicazione del reddito è inutilizzato nella pratica professionale estimativa italiana.

In termini finanziari per la rendita a rate annuali R, illimitate,

costanti, posticipate, immediate, il valore attuale V della rendita finanziaria al saggio di sconto i è il valore di stima.

La relazione funzionale del valore di stima rispetto al saggio di capitalizzazione è rappresentata geometricamente da un'iperbole equilatera (figura 18.1).

Per $i \rightarrow 0$ il valore di stima è indeterminato, o ragionando in termini finanziari al tasso nullo il valore è infinitamente grande essendo innumerevoli le rate che entrano nella somma; per $i \rightarrow \infty$ il valore tende asintoticamente a zero.

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile (o l'inverso per il moltiplicatore): il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. (...)” Marco Simonotti, *Metodi di Stima Immobiliare*, 2006 Dario Flaccovio Editore.

Il reddito reale della stazione di carburante, si è ottenuto valutando il guadagno di una stazione avente caratteristiche del tutto comparabili con quella in esame.

Nello specifico la stazione presa a riferimento è dotata n. 3 erogatori, rispettivamente 2 Diesel e una di benzina, ubicato in un centro urbano con una popolazione di circa 2.000 abitanti.

L'aliquoto di guadagno per il gestore è stata determinata consultando le statistiche energetiche del Ministero dello sviluppo economico, i quali, per l'appunto mostrano quali sono i margini, i risultati

sintetici ottenuti sono stati:

STIMA REALE DEL GUADAGNO DI UNA STAZIONE DI CARBURANTE SIMILE A QUELLA OGGETTO DI STIMA					
Dal	Al	Prodotto	Volume Lt	Aliquota euro/Lt	Importo euro/mese
01/06/2017	01/07/2017	BENZINA	12.000	0,038	€ 456,00
01/06/2017	01/07/2017	DIESEL	13.500	0,04	€ 540,00
TOTALE					€ 996,00
TOTALE REDDITO ANNUO					€ 11.952,00

Si sono considerate inoltre le spese medie annue, infatti, occorre rilevare che esse dipendono, in linea di massima, da:

- a) spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene;
- b) spese per servizi;
- c) detrazione per sfitti ed inesigibilità;
- d) assicurazioni (dalla parte del proprietario-locatore del bene);
- e) ammortamento;
- f) amministrazione;
- g) imposte.

La sottoscritta per la valutazione delle spese ha adottata una percentuale che in genere è veritiera e capre tutto il fabbisogno, ossia ha posto le stesse pari al 30% del reddito annuo.

Al termine, quindi, eseguendo il procedimento di capitalizzazione del reddito sopra descritto, impostando un saggio annuo di capitalizzazione $i = 4\%$ applicando la *direct capitalization* (capitalizzazione del reddito) si perviene:

$$V = \frac{€11.952,00 - 3.585,60}{0,04} = € 209.160,00$$

La stima con capitalizzazione del reddito produce un valore di mercato, quindi, pari a **€ 200.000,00** (valore arrotondato).

CONSIDERAZIONI SUI VALORI OTTENUTI E AGGIUSTAMENTO DEI PREZZI

Così per come ampiamente illustrato nelle risposte ai quesiti precedenti, i lotti hanno mostrato tutta una serie di particolarità che influiscono direttamente sui valori finali e che di seguito si riassumono brevemente.

LOTTO N. 1

Come descritto ai quesiti precedenti, il complesso immobiliare è caratterizzato da tutta una serie di manufatti abusivi, sparpagliati lungo il terreno e lo corte dei fabbricati, per lo più precari e rabberciati che dovranno essere demoliti.

La zona Est dell'edificio destinato ad ufficio ed il cespite censito al catasto urbano al foglio di mappa N. 32, particella 181, sub. 18 (archivio, wc, caldaia ad un livello), per come detto, probabilmente erano tra quelli da demolire per far posto alla villa e, soprattutto, per utilizzare la volumetria occorrente alla nuova edificazione.

Inoltre, come ampiamente argomentato, il cespite censito al catasto urbano di Altavilla Silentina al foglio di mappa N. 32, particella 824, sub. 3, ossia l'autorimessa al piano seminterrato è abusiva ed illegittima, così come i locali e le oree al sottotetto (non accatastato).

Relativamente agli abusi, è necessario un consistente esborso economico da parte dell'aggiudicatario per la regolarizzazione del cespite dal punto di vista urbanistico (senza peraltro assicurare, in questo fase, l'ottenimento delle autorizzazione in sanatoria).

Considerato che il bene è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile,

dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore più probabile a base d'asta è pari ad **euro 1.400.000,00** (un milionequattrocentomila/00 euro), compreso il cespite censito al foglio 32, particella 570 – distributore.

La sottoscritta, comunque, per come ampiamente anticipato nelle risposte ai quesiti precedenti ha offerto una valutazione specifica per tale cespite ed il valore venale assurge ad euro 200.000,00 [duecentomila euro].

LOTTO N. 2

Come già trattato, per il bene in esame non sono state individuate particolari discrasie urbanistiche, fero restando che l'intero complesso di serbatoi interrati presenti sulla particella 800, seppure autorizzati dalla prefettura (tra l'altro le autorizzazioni sono tutte scadute) dovranno essere rivisti alla luce delle nuove normative tecniche.

In sostanza, tenuto conto che il cespite è sottoposto od espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che il cespite è occupato, tenuta conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla

regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad **euro 200.000,00** (settecentomila/00 euro), valore arrotondato.

CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riassumendo, il valore dei singoli lotti sono:

PROGRESSIVO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE DI STIMA
LOTTO 1	F. 32 PART. 824 e F. 32 PART. 181	€ 1.200.000,00
LOTTO 2	F. 32 PART. 800	€ 200.000,00
	F. 32 PART. 570	€ 200.000,00



QUESITO N. 15

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato

Lo sgombero di unità immobiliari, di qualsivoglia destinazione d'uso, è ormai diventata cosa frequente, agevole e veloce.

Nel dare risposta al quesito avanzato, la scrivente si interfacciava con più società attive nel settore dei traslochi, al fine di conteggiare la spesa occorrente a sostenere tali operazioni.

Nel caso in esame si tratta di quantificare la spesa relativa alle suddette operazioni di sgombero, ascrivibili ad un complesso immobiliare industriale-abitativo, provvisto di vasta corte a corredo, esteso su tutti i lati.

Foglio 32, Particella 570 e 181 → Così per come già relazionato

nella risposta ai quesiti precedenti, allo stato l'attività ospitata è

sospesa, gli arredi sono stati alienati, ad eccezione degli uffici e parte delle strutture.

Tenuto conto del tipo di settore di cui trattasi, attivo nel campo della distribuzione di carburante ed oli di lubrificazione per autotrazione, seppur posta in disuso, appare remota l'eventualità di uno sgombero coatto del medesimo; nel caso dovesse verificarsi, tali operazioni risultano complicate e necessitano di particolari accorgimenti.

Per quanto concerne, invece, il manufatto di vecchia edificazione, in muratura e multipiano, collocato nell'estremità Nord - Ovest della particella 181, e costituito da più unità immobiliare, diverse per destinazione, in quanto l'estremità occidentale del piano terra, è destinata ad uffici, mentre il versante opposto, ed il piano primo, presentano destinazione residenziale, è possibile riferire che, i mobili che arredano lo stesso sono di discreta fattura, normale composizione e struttura che agevola e favorisce lo smontaggio.

Il tempo occorrente al trasloco degli arredi non eccede la classica giornata lavorativa.

In considerazione di quanto affermato, il costo necessario per sostenere tali operazioni è pari a 1.000,00 euro circa.

La somma complessiva per eseguire il carico sulle macchine preposte (che sosterrà nella corte prospiciente l'accesso) ed il trasporto in altro loco, ammonta a circa 500,00 €.

In definitiva, per procedere alla rimozione e dismissione dei beni mobili, con successivo trasporto e scarico ad altra sede, la spesa ammonta a **1.500,00 €** circa, tenendo conto che non è stata

quantificata alcuna spesa inerente le strutture petrolifere e relativi accessori.

Foglio 32, Particella 824 → Relativamente facile risulta lo sgombero della villa distinta alla particella 824, sebbene si tratti di ben tre livelli fuori terra ed uno seminterrato.

Da quanto appena formulato, la somma relativa alla dismissione della mobilia di ottima fattura, sulla base dei riscontri effettuati, avrà un costo sommario pari a circa 5.000,00 €.

In tale somma è conteggiato il carico della merce sulla macchina preposta all'operazione di trasporto a terza sede, che sosterrà nella corte esclusiva del manufatto, e gli oneri per lo scarico della medesima.

In definitiva, per procedere alla rimozione e dismissione dei beni mobili, con successivo trasporto e scarico ad altra sede, la spesa ammonterà a **5.000,00 €** circa.

QUESITO N. 16

Riepilogo finale descrittivo dei singoli beni

LOTTO 1

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un complesso immobiliare a diversa destinazione, costituito da una moderna villa corredata da un'ampia corte esterna e da una serie di manufatti afferenti l'attività di distribuzione carburanti ed oli per autotrazione, quali un edificio di remota costruzione a due livelli più sottotetto, un fabbricato in corso di costruzione, con probabile destinazione amministrativa, varie tettoie ed una serie di serbatoi interrati per la distribuzione e conservazione di carburanti. Il complesso immobiliare si colloca nella frazione di Cerrelli, Comune di Altavilla Silentina (SA). L'area in questione, è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale N. 314, ossia una delle principali arterie stradali della zona, che permette la comunicazione con le località più importanti prossime all'area investigata, quali il centro urbano di Altavilla Silentina, Battipaglia, Eboli e quindi, i viciniori svincoli autostradali sull'autostrada A2 SA-RC. Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente PRG del Comune di Altavilla Silentina, l'area investigata, è individuata alla "zona B2 - area di completamento, indice di fabbricabilità medio". L'intera proprietà è totalmente delimitata, lungo i lati Sud ed Est, mediante la messa in opera di muretti in calcestruzzo, mentre il confine Ovest è individuato da pannelli in cemento, ancorati a dei paletti in c.a. Il livello qualitativo, architettonico e di conservazione della villa è ottimo, le finiture gradvoli e l'estensione maestosa, seppure le soluzioni tecniche a volte sono troppo ardite. Anche il fabbricato a due livelli più sottotetto, posto nell'estremità Nord - Ovest della particella 181, in generale, è risultato in discreto stato di conservazione, seppure "datato" dal punto di vista costruttivo e delle finiture, mentre il sottotetto è allo stato rustico. La restante porzione di lotto consta in un cortile pavimentato in materiale bituminoso sul quale insistono pensiline, pozzetti, pompe carburanti e varie tettoie, nonché una serie di serbatoi interrati, tutti afferenti all'attività di distribuzione carburanti, allo stato inattiva, collegato senza soluzione di continuità con il Lotto 2: infine la porzione Est del lotto è a verde e consta in un giardino/orto sul quale sono

allocati dei manufatti abusivi ed illegittimi.

Composizione: L'elemento edilizio principale è rappresentato dalla villa, distinta al mappale 824 e corredata da un'ampia corte esterna sul lato Ovest, in parte a verde e in parte pavimentata. L'accesso principale all'abitazione è offerto da un portoncino in legno di buona fattura che immette direttamente nell'ampio salone; al piano è possibile accedere, inoltre, anche da porte - finestre scorrevoli in alluminio e vetro antisfondamento. Il corpo scale di collegamento verticale, di forma tronco conica, è posto in posizione centrale rispetto al soggiorno e unisce il piano terra con il primo piano. L'accessorio in questione, "maestoso" dal punto di vista dimensionale, è stato realizzato in c.a. rivestito in marmo chiaro e dotato di corrimano in ferro. Il piano seminterrato è raggiungibile sia da una rampa esterna di collegamento posta sul retro dell'abitazione che da una scala di collegamento di forma irregolare ricavata in posizione Nord-Est del fabbricato, nonché dall'ascensore. Dal cortile esterno si apre una porta a due battenti in vetro che, oltre a permetterne l'accesso, garantisce l'aerazione e l'illuminazione naturale del locale; il piano si compone di un ampio soggiorno, meglio definibile come taverna, alla quale è collegata una cucina in muratura ed un magazzino. Nell'estremità Nord-Est del piano terra, oltre all'accesso principale, sono collocati due accessi esterni secondari. Nel versante orientale è collocato un ufficio, al quale è anteposto un breve corridoio prossimo ad uno degli accessi secondari posteriori, ed in cui è stato installato un ascensore, che permette il collegamento tra i vari piani dell'immobile. Sul lato Ovest è collocata la sala da pranzo, direttamente comunicante con la cucina; lungo la parete Sud del locale è presente l'accesso che immette al locale palestra, dal quale si dipanano gli accessi al ripostiglio ed alla lavanderia, sul lato Ovest, ed alla camera da letto matrimoniale, nel versante opposto, il bagno esclusivo, di forma rettangolare. Con l'ausilio della scala posta nella parte centrale del salone, nonché usufruendo dell'ascensore già menzionato, si raggiunge il piano primo, interamente destinato a "zona notte", in cui trovano collocazione tre ampie camere da letto ed un grande bagno ospitante una vasca idromassaggio; tutti i locali sono accessibili dal disimpegno prospiciente il corpo scala; sul lato Sud - Est si accede ad una camera

da letto, molto ampia, anteposta da un breve corridoio e dotata di bagno esclusivo. Ad Ovest del piano è stato ricavato un terrazzo, nella cui estremità Sud - Est, è collocata una scala metallica a chiocciola che permette di raggiungere il piano sottotetto - abusivo ed illegittimo - questo livello risulta raggiungibile anche dall'ascensore, e si compone di un ampio locale e da un piccolo bagno. La particella 181, come detto, si compone di una serie di manufatti di differente consistenza. La zona orientale della particella è "inglobata" alla perimetrazione afferente la villetta, in quanto la recinzione si estende fino al confine meridionale del terreno in questione; detta porzione di terreno, anch'essa a verde ed ospitante varie piante tra le quali alberi di mandarino e palme è occupata da una serie di manufatti abusivi, realizzati in metallo. Nell'estremità Nord - Ovest, a ridosso della stazione carburanti (p. lla 570), è collocato un manufatto a più livelli, suddiviso in più unità immobiliari, diverse per destinazione, ma facenti parte ugualmente un unico complesso immobiliare. L'estremità occidentale del piano terra, destinata ad uffici, si compone di due locali entrambi accessibili sia dall'esterno e sia dal corpo scale distinto al sub. 6. Con accesso dall'ufficio ed esternamente dalla porta metallica, si accede all'abitazione, attualmente dismessa; il piano risulta occupato da un soggiorno di discreta estensione, da un bagno, da una stanza da letto e dalla cucina direttamente collegata al portico, posto sul lato Est. Mediante il vano scala, sub. 6, si perviene al piano primo, anch'esso a destinazione residenziale, ma allo stato inutilizzato, in cui sono collocati, muovendosi dal lato Sud - Ovest, una cucina, una lavanderia, una camera da letto, un bagno, un'altra camera da letto, uno studiolo ed il soggiorno. Sia dalla cucina che dalla camera da letto, è possibile accedere al balcone, prospiciente il versante meridionale, direttamente collegato all'ampio terrazzo, occupante il versante orientale del piano. Sempre dal corpo scale, infine, si perviene al sottotetto, costituito da tre locali, tutti allo stato rustico. Tra l'edificio amministrativo/residenziale e la villetta è collocato un distributore di carburante agricolo, composto da due colonnine, ancorate ad un cordolo in cemento, rialzato rispetto alla sede stradale di circa 90 cm e dotato di copertura metallica. In sequenza è posto un manufatto a pianta rettangolare e limitrofo alla recinzione

della villa, suddiviso in tre ambienti, ossia un bagno, di limitate dimensioni un locale tecnico ed un piccolo archivio. L'intero settore meridionale della proprietà, invece, è occupato dagli impianti di deposito carburanti, afferenti la ditta eseguita, tra i quali una pesa metallica, direttamente controllata da specifici attrezzature depositate all'interno della bascula, varie tettoie, ed un manufatto a due livelli, in corso di costruzione. Quest'ultimo, nello specifico, presenta l'accesso sulla parete Est del medesimo, al quale è anteposto un porticato in metallo, installato su un cordolo in cemento; al piano terra sono stati ricavati due locali ed una scala metallica con piano di calpestio in legno, realizzata nell'estremità Nord - Ovest, che permette il collegamento con il piano primo, anch'esso suddiviso in più locali e predisposto ad ufficio, seppur al momento della visita, risultava ancora in fase di completamento e privo di arredi. Infine, fronte Strada Provinciale N. 174 è collocato il distributore carburanti, composto complessivamente da tre pompe, ubicato sulla particella 570 del foglio 32, che rappresenta l'unica attività commerciale attualmente attiva e produttiva.

Proprietà: La proprietà dei cespiti eseguiti spetta ai signori XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

Possesso: La particella 181 si compone del cortile industriale ospitante varie strutture di distribuzione carburanti ed oli lubrificanti industriali, nonché i corpi di fabbricati a destinazione amministrativa (uffici), tettoie in metallo e serbatoi interrati; il tutto, fatto esclusione per gli uffici a ridosso della stazione di benzina (particella 570), sono posti in disuso. La villa, distinta al mappale 824, invece, è a completa disposizione della famiglia XXXXXXXX, in quanto utilizzata come abitazione principale dal signor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e dalla madre (vedova XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX) XXXXXX XXXXX.

Provenienza del bene: Accettazione tacita di eredità del 29/10/2008 rep. N.

50091/18217, a rogito del Notaio Monica Giuseppe, trascritto a Salerno il 04/11/2008, RP. N. 92014, R.G. N. 44205, seguita alla dichiarazione di successione aperta il [REDACTED] registrata ad Eboli il 03/07/2007 al protocollo N. 2007015289 e trascritta a Salerno il 27/08/2005 al N. 44123 R.G. e N. 27098 R.P. seguita alla morte dei signor XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Ubicazione: Strada Provinciale 174, frazione Cerrelli, Altavilla Silentina (SA).

Individuazione Catastale: Catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, Foglio 32, Particella 824, Sub. 1, b.c.n.c. ai sub. 3 e sub. 4 – corte, via del Dopolavoro snc, Piano T; Sub. 2, b.c.n.c. ai sub. 3 e sub. 4 – locale impianti - via del Dopolavoro snc, Piano S1; Sub. 3, categoria C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, classe 1, consistenza 46 mq, superficie catastale 53 mq, rendita 47,51 €, via del Dopolavoro snc, Piano S1; Sub. 4, categoria A/7 – “abitazione in villini”, consistenza 24.5 vani, superficie catastale totale 582 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 568 mq, rendita 3.100,03 €, via del Dopolavoro snc, Piano S1-T-1; Foglio 32, Particella 181, Sub. 5, categoria A/4 – “abitazione di tipo popolare”, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 121 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 117 mq, rendita 232,41 €, via del Dopolavoro snc, Piano T; Sub. 6, categoria A/4 – “abitazione di tipo popolare”, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 169 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 159 mq, rendita 325,87 €, via del Dopolavoro snc, Piano T-1; Sub. 16, “area urbana”, consistenza 1645 mq, via del Dopolavoro N. 85, Piano T; Sub. 18, categoria E/3 – “costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche”, rendita 7.812,00 €, via del Dopolavoro snc, Piano T; Foglio 32, Particella 570, categoria E/3 – “costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche”, rendita 511,29 €, via del Dopolavoro, piano T.

Confini: Nord: Altra Ditta – P.lle 822 e 182; **Est:** Altra Ditta – P.lle 839 e 821;

Sud: Altra Ditta – P.lla 821; **Ovest:** Stessa Ditta – P.lla 570; Altra Ditta – P.lla 821.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: *IPOTECA LEGALE*, del 02/03/2005, R.P. N. 1899, R.G. N. 10387, a favore di [REDACTED] *IPOTECA VOLONTARIA*, del 04/11/2008, R.P. N. 7110, R.G. N. 44206, a favore di XXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX; *IPOTECA VOLONTARIA*, del 04/11/2008, R.P. N. 7111, R.G. N. 44206, a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX; *IPOTECA VOLONTARIA*, del 05/05/2009, R.P. N. 2361, R.G. N. 20176, a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX; *IPOTECA GIUDIZIALE*, del 17/06/2016, R.P. N. 3195, R.G. N. 24581, a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (tale ipoteca interessa anche la particella 570); *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*, del 22/02/2017, R.P. N. 5478, R.G. N. 7044, a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 3.663,21 al quale bisogna aggiungere gli onorari tecnici e le spese varie per almeno altri 1.000,00 euro.

Altre formalità di riferimento: *SEQUESTRO CONSERVATIVO*, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, del 03/03/2014, R.P. N. 5969, R.G. N. 7053, derivante da Atto Giudiziario del 11/02/2014, Repertorio N. 997/13, emesso dal Tribunale di Napoli a favore della XXXXX XXXXXXXXXXXX.

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: La cifra è stata stimata pari a complessivi euro 6.000,00. Tenendo conto, altresì, che trattasi di un'attività di distribuzione di carburante, seppur posto in disuso, appare remota l'eventualità di uno sgombero coatto della medesima; nel caso dovesse verificarsi le operazioni risultano complicate e necessitano di particolari accorgimenti.

Regolarità edilizia: L'edificio a due livelli, oltre sottotetto, in aderenza al distributore di carburanti sito sulla particella 570, è stato edificato in epoca remota, antecedente al 01/09/1967. Ad ogni modo compare negli elaborati a corredo della concessione edilizia N. 33/96, protocollo N. 4164/95 del 27 maggio 1996 per la "costruzione di un fabbricato e la demolizione di un fabbricato più demolizione parziale di altro fabbricato in località Cerrelli sul

mappale 184 Foglio 32". Il 14 gennaio 1997 seguiva variante alla concessione edilizia N. 33/96, iscritta al registro costruzioni N. 163/96 e al prot. N. 5982/96. Sono stati rilevati dei manufatti precari abusivi ed illegittimi che dovranno essere demoliti dall'acquirente sub-asta, sono state individuate delle superfetazioni che potranno essere sanate e difformità interne, sanabili.

Abitabilità e Agibilità: Non è stato identificato alcun certificato.

Canone probabile di mercato: euro 6.000,00 mensile anticipato, comprensivo della stazione di servizio distinta al mappale 570.

PARTICELLA 570, FOGLIO 32: Con relazione al G.E. dott. Alessandra Brancaccio del 30/05/2017, la sottoscritta ha ritenuto di includere nel verbale di pignoramento del 22/02/2017, R.G. N. 7044 R.P. N. 5478 anche il cespite censito al catasto urbano di Altavilla Silentina, al foglio di mappa N. 32, particella 570, categoria E/3 - stazioni di distribuzione carburanti - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, rendita € 511,29, riservando al medesimo, una valutazione di stima distaccata dagli immobili pignorati.

Valore a base d'asta: Euro 1.400.000,00 (euro unmilionequattrocento), comprensivo del distributore carburanti collocata sulla particella 570 del foglio 32, il cui valore è pari ad Euro 200.000,00 (euro duecentomila).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un cortile pavimentato in materiale bituminoso, sul quale insistono pensiline, pozzetti, pompe carburanti, serbatoi interrati e varie tettoie, tutti afferenti all'attività di distribuzione carburanti ed oli lubrificanti per l'industria, allo stato inattiva, collegato senza soluzione di continuità con il Lotto 1, ubicato nella frazione di Cerrelli, Comune di Altavilla Silentina (SA). L'area in questione è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale N. 314, ossia una delle principali arterie della zona, che permette il collegamento con le località più importanti prossime all'area investigate, così come i servizi essenziali ed i centri di lavoro: Altavilla Silentina, Battipaglia, Eboli e, quindi, i principali svincoli autostradali A2 SA-RC. Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente PRG del Comune di Altavilla Silentina, l'area investigata è individuata alla "zona B2 - area di completamento indice di fabbricabilità medio". Il lotto è accessibile dal cancello carrabile afferente la particella 181 anche se, per come esplicitato nel quesito apposito, il cespite è dotato di accesso esclusivo da via del Dopolavoro, fermo restando che da tempo immemore sulle due strisce di terreno (particella 821 e 511) la ditta XXXXXXXX esercita un possesso continuato, pubblico, ininterrotto e pacifico, ovvero un usucapione di fatto. Lo stato conservativo del cespite, dall'esame visivo, è parso buono, risultando pulito ed ordinato, seppur inutilizzato.

Composizione: il piazzale si compone da un'unica particella, con giacitura piana della superficie complessiva di 1.500,00 mq. Il lotto è pavimentato, fatto esclusione per l'estremità Sud - Est, a verde, ed ospita una serie di manufatti, precipuamente realizzati in metallo, afferenti l'attività di distribuzione carburanti ed oli lubrificanti per il settore dell'autotrazione.

Proprietà: La proprietà dei cespiti eseguiti spetta alla società XXXXXX XXXXX XXXXX. con sede in [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per l'intera quota.

Possesso: Il lotto è inutilizzato ed improduttivo.

Provenienza del bene: Atto di compravendita del 27/07/1999, Rep. N. 5571 a

rogito del notaio Capobianco Luigi, registrato ad Eboli il 09/08/1999 al N. 1880 e trascritto a Salerno il 09/08/1999, R.P. N. 18815, R.G. N. 24804.

Ubicazione: Strada Provinciale 174, frazione Cerrelli, Altavilla Silentina (SA).

Individuazione Catastale: Catasto urbano del Comune di Altavilla Silentina, Foglio 32, Particella 800, Natura E/3 – “costruzioni e fabbricati per esigenze pubbliche”, rendita 6.863,00 €, via del Dopolavoro, piano T.

Confini: **Nord:** Altra Ditta – P.lla 511; **Est:** Altra Ditta – P.lla 745; **Sud:** Altra Ditta – P.lla 930; **Ovest:** Altra Ditta – P.lle 347 e 988.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni: **IPOTECA VOLONTARIA**, del 04/11/2008, R.P. N. 7110, R.G. N. 44206, a favore di XXXXXXXX -XXXXXXXXXX -XXXXXXXXXX; **IPOTECA VOLONTARIA**, del 04/11/2008, R.P. N. 7111, R.G. N. 44206, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX; **IPOTECA GIUDIZIALE**, del 22/10/2015, R.P. N. 4723, R.G. N. 35973, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX; **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 07/03/2017, R.P. N. 6883, R.G. N. 8835, a favore di XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX; **IPOTECA GIUDIZIALE**, del 13/03/2017, R.P. N. 1211, R.G. N. 9606, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX.

Costo cancellazioni Formalità: Il costo di cancellazione delle formalità ammonta ad euro 2.744,96, al quale bisogna aggiungere gli onorari tecnici e le spese varie per almeno altri 1.000,00 euro

Spese rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili: La cifra è stata stimata pari a 1.500,00 €, inerenti gli arredi presenti all'interno dei manufatti; considerato, però, che trattasi di immobili destinati alla distribuzione di carburante, seppur posti in disuso, appare remota l'eventualità di uno sgombero coatto; nel caso dovesse verificarsi le operazioni risultano eomplicate e necessitano di particolari accorgimenti.

Regolarità edilizia: Il giorno 16/02/2006 il settore tecnico manutentivo del comune di Altavilla Silentina (SA) rilasciava il permesso di costruire N. 8, pratica

edilizia n. sett. 5-283-05, prot. N. 12927. Il 09/07/2008, presso il Comune di Altavilla Silentina, al prot. N. 6602 veniva presentata una DIA – Denuncia di Inizio Attività. Non sono state rilevate difformità evidenti.

Abitabilità e Agibilità: Non è stato identificato alcun certificato.

Canone probabile di mercato: euro 2.000,00 mensili anticipati.

Valore a base d'asta: Euro 200.000,00 (euro duecentomila).



Nel ringraziarla per la fiducia accordatami rimanga a disposizione per eventuali chiarimenti.

SALERNO 18/09/2017

