



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Luisa BUONO

E.I. 133/2019

(udienza fissazione modalità di vendita 30/01/2020)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEBITORE ESECUTATO:

OMISSIS

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Vito Piemonte

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Vito Piemonte**, nato ad Omissis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6697, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno a partire dalla data del **12.07.2017**, con studio in Eboli in via Gaetano Salvemini 27, con decreto in data 25 Febbraio 2019 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Luisa BUONO quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva **R.G.E. n. 133/2019**. Il conferimento dell'incarico è avvenuto in data **08 Giugno 2019**. Il sottoscritto, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti:

Quesiti 1-2-3:

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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 senza 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 e 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”*

Quesito 4:

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

Quesito 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.”

Quesito 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.”

Quesito 7:

“Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'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. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."

Quesito 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."

Quesito 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."

Quesito 10:

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem."

Quesito 11:

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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."

Quesito 12:

"Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato."

Quesito 13:

"Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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 ricorrere ai 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

Quesito 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 agenzia 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 forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise."

Quesito 15:

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

Quesito 16:

"Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft).

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), 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 e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le

generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato."

Quesito 17:

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

Quesito 18:

"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."

Quesito 19:

"Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."

INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

In seguito ad una attenta analisi della documentazione ipocatastale relativa ai cespiti oggetto dell'esecuzione immobiliare N.133/2019, lo scrivente C.T.U. ha provveduto all'individuazione del LOTTO UNICO:

- **LOTTO UNICO (E.I. 133/2019):** diritto di piena proprietà del **Locale Deposito/Cantinato Piano Interrato** sito nel **Comune di Eboli in Frazione Corno d'Oro**. Il locale deposito/cantina presenta una superficie utile complessiva di 786,00 mq. Al Lotto Unico si accede da viale del Pino attraverso cancello pedonale e carrabile ed area di uso condominiale nonché rampa comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite nella presente E.I.133/2019. Il locale deposito andrebbe completato relativamente alle finiture ed all'impiantistica dei vani di servizio. Il suddetto Lotto Unico risulta attualmente censito in catasto fabbricati.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Eboli, Foglio 40, Particella 1606 Sub 94, Categoria C/2 (Magazzini e depositi), Classe 6, Superficie Catastale 796 mq, Rendita Catastale 1.644,40 €*

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO UNICO): 290.000 €

NOTE CTU su Configurazione Lotto: Il sottoscritto esperto ha inteso configurare un lotto unico in quanto il cespite esecutato è individuato dall'unico Sub 94, fermo restando la possibilità di variare la categoria catastale da deposito (C/2) ad autorimessa (C/6) eventualmente frazionando il locale in più subalterni al fine di conseguire maggiori possibilità di vendita.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

dott. ing. Vito Piemonte

- Quesiti 1-2-3:**
1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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 senza 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 e 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, indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12."

All'esito di un'attenta analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento E.I.133/2019 nonché dal confronto con l'Atto di Pignoramento immobiliare del 26/03/2019 (cfr. All.2a, nonché Atti del Procedimento), con la Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 19/04/2019 R.G.16057 R.P. 12407, a favore di OMISSIS (creditore procedente) contro la società OMISSIS, in persona del legale rappresentante sig. OMISSIS, per l'importo di € 343.282,83, oltre interessi e spese, sul Lotto UNICO (All.2b) e con la Nota di iscrizione a ruolo della procedura esecutiva E.I. 133/2019,

si deduce che:

la documentazione stessa relativa al LOTTO UNICO come sopra individuati risulta in regola, completa, idonea e congrua per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (All. 1b).

In ogni caso si ritiene opportuno evidenziare che non è stata pignorata l'area pertinenziale di accesso al locale deposito identificata come Sub 67 (area di manovra antistante le saracinesche di ingresso) e Sub 70 (rampa di accesso) della particella 1606 Foglio 40 del Comune di Eboli (Partita Speciale A – Bene Comune Non Censibile) nonché tutto il piazzale di accesso alla rampa indicato in parte come Sub 71 della Particella 1606 (Partita Speciale A – Bene Comune Non Censibile) ed in parte come Sub 16 della Particella 1609 (Bene Comune Non Censibile ai Sub 15-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-62-72-73-74-75-76-77-78-79-80) in Elaborato Planimetrico.

Risulta doveroso evidenziare che il Sub 16 della Particella 1609 risulta essere di uso comune all'intero condominio ed in particolare destinato ad area di manovra di parcheggio scoperto, in piazzale antistante la rampa di accesso al lotto unico su cui di fatto lo stesso Lotto Unico esercita una servitù di passaggio. Si precisa inoltre che la rampa e l'area di manovra servono oltre le due saracinesche di ingresso al Lotto Unico anche altre due saracinesche laterali di ingresso ad altri comparti interrati non eseguiti nella presente E.I.133/2019, e solo in parte eseguiti nella precedente E.I.85/2016.

Poiché detta aree ha carattere eminentemente pertinenziale (beni comuni non censibili o ente urbano privi di rendita), la procedura esecutiva non risulta inficiata dato che il pignoramento si intende normalmente inteso esteso ad accessioni e pertinenze, anche se sarebbe preferibile, secondo facoltà del creditore procedente, l'eventuale estensione del pignoramento anche a detti identificativi sopra menzionati (Sub 67, Sub 70 e Sub 71 della Particella 1606, e Sub 16 della Particella 1609). Tali beni si ribadisce risultano normalmente in uso anche a soggetti terzi diversi dalla società debitrice.

Inoltre si ritiene opportuno evidenziare che al catasto il bene riporta l'ubicazione in Via Pino Amato s.n.c. mentre la corretta ubicazione è Viale del Pino, tale lieve discrasia toponomastica è da considerarsi dato catastale minore rispetto ai principali identificativi del cespite.

Quesito 4: *“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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.”*

DATI CATASTALI:

- **LOTTO UNICO (E.I. 133/2019):** diritto di piena proprietà del **Locale Deposito/Cantina Piano Interrato** sito nel **Comune di Eboli in Frazione Corno d'Oro**. Il locale deposito/cantina presenta una superficie utile complessiva di 786,00 mq. Al Lotto Unico si accede da viale del Pino attraverso cancello pedonale e carrabile ed area di uso condominiale nonché rampa comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite nella presente E.I.133/2019. Il locale deposito andrebbe completato relativamente alle finiture ed all'impiantistica dei vani di servizio. Il suddetto Lotto Unico risulta attualmente censito in catasto fabbricati.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Eboli, Foglio 40, Particella 1606 Sub 94, Categoria C/2 (Magazzini e depositi), Classe 6, Superficie Catastale 796 mq, Rendita Catastale 1.644,40 €*

Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 133/2019 né altro pignoramento;
- La mappa catastale Wegis riporta correttamente l'identificativo della particella 1606;
- La visura storica per immobile riporta la correttamente l'intestazione ma presente una discrasia toponomastica già evidenziata nei quesiti iniziali;
- L'elaborato planimetrico è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio e consente una agevole ricostruzione dei confini e delle parti in comune;
- La planimetria catastale del cespite è conforme allo stato attuale dei luoghi per quel che attiene la conformazione del cespite e la posizione degli accessi e degli elementi strutturali.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEL LOTTO UNICO:

IL **LOTTO UNICO** di cui alla presente **E.I.133/2019** è ubicato sulla S.S.18 in **località Corno d'Oro del Comune di Eboli**, nelle adiacenze di Viale del Pino, e dunque in zona a carattere prevalentemente ancora agricolo, ma comunque urbanizzato con viali interni, attività commerciali e terziarie, ed aree attrezzate a parcheggio e al verde. L'unità immobiliare del **LOTTO UNICO** è facilmente raggiungibile a partire dalla strada comunale Viale del Pino alla quale si perviene percorrendo la principale arteria di collegamento strada statale S.S.18 Tirrenia Inferiore. La suddetta area è suscettibile di incremento produttivo e ben collegata infrastrutturalmente alle principali vie di comunicazione come traspare dal seguente stralcio toponomastico. Infatti dista circa 4 km dal centro del comune di Battipaglia, circa 10 km dal centro del comune di Eboli e circa 20 km dal centro del comune di Paestum.

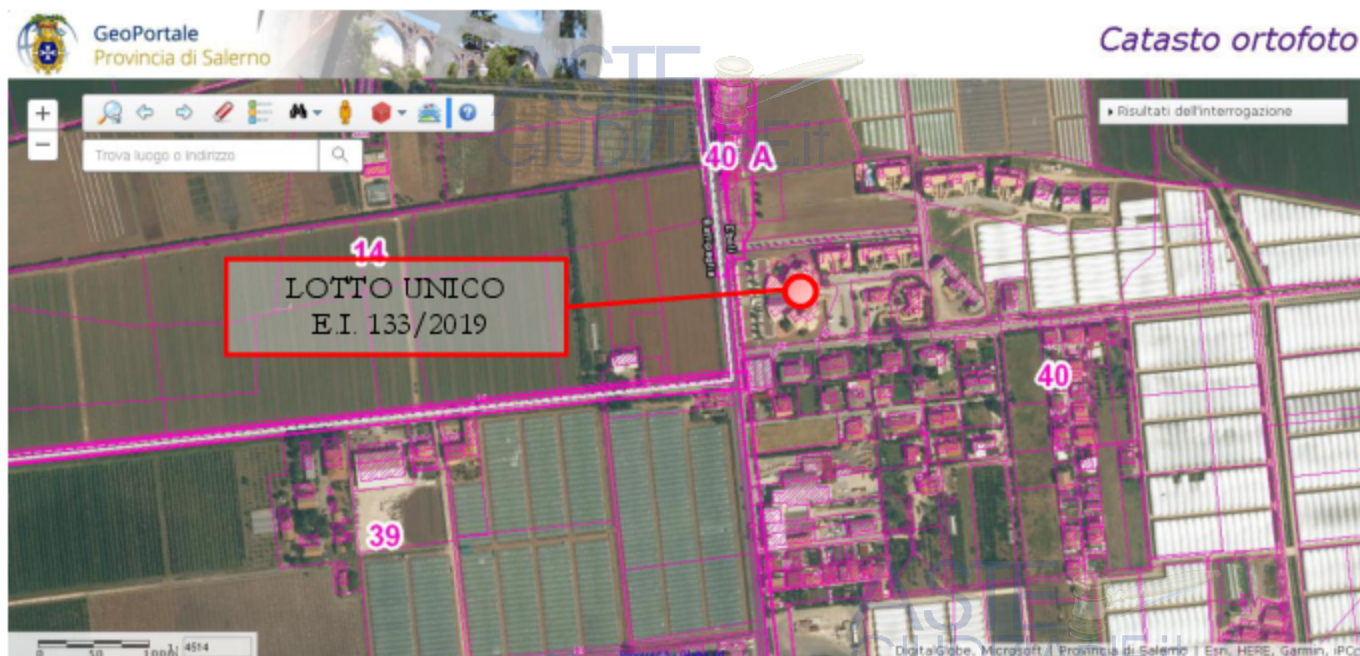
**Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNICO (stradario)**

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



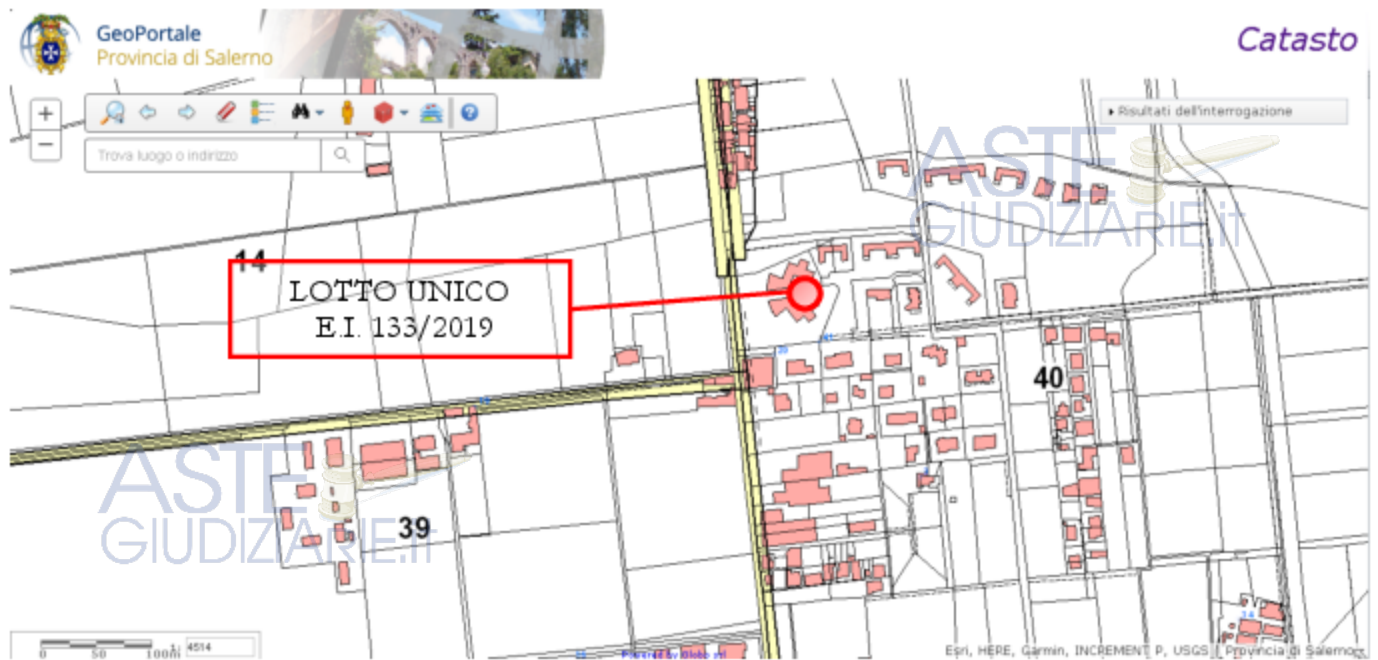
Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNICO
(ortofoto)

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTO UNICO

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Catastale con indicazione LOTTO UNICO

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



**Visione d'Insieme del Complesso Edilizio Part.1606 ed
Accesso al Piano Interrato di Ubicazione del LOTTO UNICO**

N.B. : Per ulteriori illustrazioni si rimanda alla relazione grafico-fotografica interni/esterni del lotto Unico.

dott. ing. Vito Piemonte

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare del **LOTTO UNICO**, è ubicata in Viale del Pino nella località Corno d'Oro del Comune di Eboli (SA). Fa parte di un complesso edilizio costituito da due corpi di fabbrica entrambi di 3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) ed un piano interrato, costituito da varie unità immobiliari quali locali commerciali, box auto e depositi/cantine. Il complesso edilizio è in uno buono stato di conservazione e manutenzione.

Il Locale Deposito/Cantina Piano Interrato è disposto su un unico livello al di sotto del piazzale - area comune - compreso tra i due corpi di fabbrica del complesso edilizio. Detta unità immobiliare di grande metratura ed a forma di "ventaglio" si compone di doppio ingresso (doppia saracinesca di accesso), doppio servizio igienico, con relativo antibagno, doppio vano tecnico ed un unico ambiente per il deposito del materiale. I pavimenti dell'unità immobiliare sono del tipo industriale con la sola esclusione dei bagni e antibagni che risultano ancora in uno stato grezzo (presenza della sola predisposizione dell'impiantistica idraulica ed elettrica). Le saracinesche di ingresso sono in alluminio con apertura elettrica. L'impianto di illuminazione è garantito dalla presenza di faretti distribuiti sulla superficie del deposito. Inoltre è garantita l'illuminazione naturale per la presenza di N.8 bocche di lupo che captano la luce naturale dal piazzale antistante il complesso edilizio dei due corpi di fabbrica. Sono presenti segni di vecchie infiltrazioni di acqua dal piazzale superiore, risolti in superficie con l'impermeabilizzazione e tralasciando il ripristino dell'intonaco nella parte del soffitto del locale deposito.

I singoli ambienti vengono di seguito descritti:

- **Deposito:** all'area di deposito vi si accede dalle due saracinesche in alluminio motorizzate. L'area di notevoli dimensioni consente l'alloggiamento e lo stoccaggio dei materiali impiegati dalla società debitrice per le normali attività di edilizia. La pavimentazione è del tipo industriale, l'impianto di illuminazione è garantito dalla presenza di punti luce puntuali (faretti) mentre quella naturale è garantita dalla presenza di N.8 bocche di lupo nella parte Ovest.
- **Vani Tecnici:** di piccole dimensioni ubicati sulle pareti laterali dell'area deposito sono stati ricavati per ospitare i macchinari per i sistemi di aerazione e condizionamento ancora da installarsi. La pavimentazione è del tipo industriale, l'impianto di illuminazione è garantito dalla presenza di punti luce puntuali (faretti).
- **Servizi Igienici:** di piccole dimensioni ubicati sulle pareti laterali dell'area deposito sono costituiti da una vano antibagno e da un W.C.. I servizi igienici risultano in uno stato grezzo con assenza di pavimentazione e la presenza dello sola predisposizione degli impianti elettrici e idrico-scarico.

CONSISTENZA METRICA:

dott. ing. Vito Piemonte

Per la determinazione della superficie utile abitabile (S.U.A.) o superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, si è definita la superficie di ogni singolo ambiente. In particolare si ha:

SUPERFICIE APPARTAMENTO	
<i>Deposito</i>	<i>737,50 mq</i>
<i>Vani Tecnici (14,90 mq x 2)</i>	<i>29,80 mq</i>
<i>Servizi Igienici (9,35 mq x 2)</i>	<i>18,70 mq</i>
TOTALE	786,00 mq

CONFINI LOTTO UNICO:

Il bene staggiato, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Nord**, risulta confinante tramite setto murario cieco con i Sub 54, 63, 62 e 61 (*non eseguiti e rientranti in altro comparto interrato accessibile da altra saracinesca*);
- a **Est**, risulta confinante tramite porte due porte di accesso munite di saracinesche avvolgibili con area comune di manovra (Sub 67), che serve anche due comparti interrati non eseguiti, e rampa di ingresso al piano interrato (*Sub. 70 ugualmente comune e non esplicitamente eseguita*);
- a **Sud**, risulta confinante tramite setto murario cieco con i Sub 34, 42, 41 e 33 (*non eseguiti e rientranti in altro comparto interrato accessibile da altra saracinesca*);
- a **Ovest**, risulta confinante tramite muro di confine e intercapedini di illuminazione naturale con terrapieno sottoposto all'area di parcheggio e di viabilità generale dell'intero complesso edilizio Particella 68 a sua volta comunicante con la S.S.18.

NOTA: I Confini dell'immobile sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a muri e saracinesche di ingresso, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto sui luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Come confermato dal sig. **OMISSIS**, figlio del Legale Rappresentante **OMISSIS**, in sede di sopralluogo del 28/06/2019, **il Lotto Unico risulta attualmente occupato dalla società OMISSIS come deposito per le proprie attività e materiali prevalentemente edili e prodotti agricoli.**

Quesito 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.*

TITOLI DI PROPRIETÀ E VINCOLI:

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che l'area di sedime del complesso edilizio entro cui è ubicato il **LOTTO UNICO** (N.C.E.U. di Eboli, Foglio 40, Particella 1606 Sub 94, Categoria C/2 (Magazzini e depositi), Classe 6, Superficie Catastale 796 mq, Rendita Catastale 1.644,40 €) è pervenuta alla società debitrice **OMISSIS** (società tra l'altro costruttrice del complesso edilizio) in virtù del seguente titolo di proprietà principale che costituisce di per sé provenienza quasi ultraventennale (cif.to. All.3a Vol. Allegati e relativa trascrizione cif.to All.3b Vol. Allegati):

- **All. 3b) Atto di compravendita** (acquisizione aree di sedime N.C.T. Foglio 40 all'epoca Particelle **1563, 1568, 1557, 1554, 1559, 1561**) **del 30/12/1999 a firma notaio Raimondo Malinconico Rep. 47266/16780**, registrato a Salerno il 18/01/2000 al N.411, soggetto a triplice trascrizione, e trascritto a Salerno il 24/01/2000 ai num.ri R.G.1805 R.P.1425 (relativamente alla Compravendita da **OMISSIS** / **OMISSIS** / **OMISSIS** a la Società **OMISSIS** (società debitrice)), trascritto ai num.ri R.G.1806 R.P.1426 (relativamente alla servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla **Part.1563**) e trascritto ai num.ri R.G.1806 R.P.1426 (relativamente alla servitù di passaggio sulle Part.1554 e 1556).

Le molteplici trascrizioni dello stesso Atto Malinconico 1999, ineriscono sia la compravendita vera e propria, sia i vincoli permanenti di servitù di passaggio pedonale e carrabile che regolano la viabilità di quartiere, trascrizioni di seguito sintetizzate:

- ✓ **All.3c) 1ª Nota di trascrizione atto Malinconico Rep. 47266**: nota del **24.01.2000** trascritta ai num.ri R.G. 1805, R.P. 1425 a favore di **OMISSIS** (Società Debitrice) e contro **OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS** (Danti Causa del Debitore) relativa alla compravendita;
- ✓ **All.3d) 2ª Nota di trascrizione atto Malinconico Rep. 47266**: nota del **24.01.2000** trascritta ai num.ri R.G. 1806, R.P. 1426 a favore di **OMISSIS, OMISSIS** (Danti Causa del Debitore) e contro **OMISSIS** (Società Debitrice) relativa alla servitù di passaggio pedonale e carrabile cui assoggettare le Part.1563 e 1491 (realizzazione viabilità locale di quartiere);

A ciò si aggiungono ulteriori trascrizioni di vincoli di asservimento viabile ed acquedottistico successivi al 1999 e inerenti anche ad altre porzioni dell'intero complesso edilizio in località Corno d'Oro, nel seguito specificati:

- ✓ **All.3e) Nota di trascrizione atto di Costituzione Servitù di passaggio pedonale e carrabile** con Atto Malinconico 10.07.2007 rep.62051 racc.24724: nota del **16.07.2007** trascritta ai num.ri R.G. 37749, R.P. 23107 a favore di **OMISSIS** (Società Debitrice) e contro **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS** (Danti Causa del Debitore) relativa alla servitù di passaggio pedonale e carrabile cui assoggettare le Part.1823, 1864, 1866, 1868, 1869, 1557, 1561 e 1609 (realizzazione viabilità locale di quartiere);
- ✓ **All.3f) Nota di trascrizione atto di Costituzione Servitù di Acquedotto coattivo** con Atto Amministrativo del 01.04.2008 rep.12027: nota del **23.04.2008** trascritta ai num.ri R.G. 16708, R.P. 11534 a favore di **Demanio pubblico dello Stato** e contro **OMISSIS** (Società Debitrice) relativa alla servitù di passaggio di acquedotto coattivo cui assoggettare la Part.1559.

Relativamente poi alle ulteriori **Provenienze Ultraventennali** (*Atto Malinconico del 1991*) delle aree di sedime, si rimanda a quanto già riportato nel Certificato Ipotecario Speciale Prot. N.SA65525 del 24.04.2019 (*cfr. All.to 3a e Atti telematici del Procedimento*), in quanto già il titolo di proprietà diverrà a breve esso stesso provenienza ultraventennale.

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETÀ:

- ✓ Da confronti incrociati tra Dati Catastali, Atto di pignoramento e sua Trascrizione, Titoli di Proprietà e relative Trascrizioni, nonché Certificato Ipotecario Speciale, **il C.T.U. non ha riscontrato alcuna altra sostanziale incongruenza**, ferme restando la presenza di parti di uso comune non esplicitamente pignorate che consentono l'accesso e le manovre di ingresso al Lotto Unico, già evidenziate nei quesiti iniziali;
- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli All.ti 3 del Volume Allegati ed a quanto già ampiamente contenuto nel Certificato Ipotecario Speciale Prot. N.SA65525 del 24.04.2019, agli Atti del Procedimento e peraltro riportata anche in All.3a (*cfr. Volume Allegati*);

Quesito 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.”*

Il cespite esecutato di cui al **LOTTO UNICO risulta pignorato nella sua interezza e per il diritto di proprietà piena ed esclusiva**, in capo alla società debitrice **OMISSIS** (in liquidazione), ovvero il Pignoramento aggredisce l'intero, per cui non si pone il problema di una sua divisione, non sussistendo alcun regime di comproprietà.

Semmai si potrebbe valutare il frazionamento del Lotto Unico Sub 94 in più subalterni alienabili come posti auto, una volta effettuato il cambio di categoria catastale da C/2 a C/6, al fine di conseguire maggiori opportunità di vendita.

Resta inteso che, pur dichiarandosi il sottoscritto C.T.U. disponibile ad effettuare tali variazioni catastali, la loro effettiva attuazione rientra nelle facoltà del G.E. sentito il creditore procedente, ed in ultima analisi, comunque, le stesse potrebbero essere anche demandate all'Acquirente finale se non ci fosse l'esigenza di incrementare il valore del cespite.

Quesito 7: *“Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’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. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”*

Per quanto attiene alla situazione di possesso, il **LOTTO UNICO** risulta attualmente nel **possesso materiale della società debitrice OMISSIS.**

Come confermato dal sig. **OMISSIS**, figlio del Legale Rappresentante della società debitrice Amm. **OMISSIS**, in sede di sopralluogo del 28/06/2019, il **Lotto Unico** risulta attualmente privo di **contratto di locazione in essere** e, pertanto lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I.133/2019.**

Relativamente ai vincoli di asservimento al passaggio attraverso l’area comune (i cui identificativi sono stati già enucleati in premessa: subb 67, 70, 71 e 16 della particella 1609) nonché agli asservimenti che coinvolgono proprietà terze (ad esempio il piazzale Sub 16 è contiguo al sub 15 per il tramite di un cancello carrabile delimitato da sbarra che configura una mutua servitù di passaggio), tali questioni sono state già ampiamente trattate nei quesiti iniziali ed illustrate nella relazione grafico-fotografica.

Quesito 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.”*

In relazione al carattere del cespite esecutato di cui al LOTTO UNICO e considerato che i valori locativi ad uso deposito coincidono con la fascia bassa dei valori locativo ad uso autorimessa, nonché tenendo conto della sua ubicazione in zona periferica di Eboli (Frazione Corno d’Oro), dai riscontri avuti mediante la consultazione del **Borsino Immobiliare** nonché delle **Quotazioni Metro Quadro** (cfr. All.ti 9b e 9c), si può congruamente attribuire alla tipologia di immobile il seguente **VALORE UNITARIO MEDIO DI LOCAZIONE:** che scaturisce dalla media degli usi tra deposito ed autorimessa comune considerata nei valori minimi poiché priva di servizi.

VALORE UNITARIO MEDIO DI LOCAZIONE LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unitario medio di locazione - Deposito}} = \frac{1,70 + 3,00}{2} = \mathbf{2,35 \text{ €/mq X mese}}$$

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale utile – effettivamente utilizzabile a deposito - si ottiene il **più probabile canone mensile di locazione del LOTTO UNICO eseguito.**

❖ **Canone Locativo Mensile LOTTO UNICO = 2,35 (€/mese) / mq x (737,50) mq = 1.733,13 €/mese (locazione riferita ad uso deposito);**

Nel ribadire che allo stato attuale il cespite pignorato risulta privo di qualsiasi contratto di locazione, è stato determinato **il più probabile canone di locazione del LOTTO UNICO nella misura pari in cifra tonda ad 1.700,00 €/mese.**

Si precisa altresì che, in caso di eventuale nomina di Custodia Giudiziale, durante il transitorio temporale che precede la vendita, sarebbe opportuno anche sotto l'aspetto tecnico pattuire una indennità di occupazione direttamente con la stessa società debitrice che detiene all'interno dell'autorimessa notevoli quantità di beni mobili, per altro non confinabili all'interno di una porzione più ristretta del deposito stesso che consiste in un ambiente unico. Tale opportunità è dettata anche dal fatto che il locale attualmente accatastato in categoria C/2 deve essere ancora attrezzato sotto il profilo dell'impiantistica della normativa antincendio e delle finiture per poter essere effettivamente adibito ad autorimessa comune locabile e fruibile da terzi con canoni eventualmente più elevati.

Quesito 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.”***

Nell'ambito della presente E.I. 133/2019 in oggetto:

- il debitore è la società OMISSIS, con sede legale in OMISSIS (OMISSIS) - OMISSIS - in OMISSIS, N.REA: OMISSIS, C.F./P.IVA.: OMISSIS e p.e.c.: OMISSIS con Amministratore Unico Sig. OMISSIS.

Per ulteriori dettagli inerenti la società debitrice si rimanda direttamente alla **Visura Storica Camerale** (Allegato 4 del Volume Allegati).

Quesito 10: *“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.”*

Sul complesso edilizio di cui ai Corpi di Fabbrica “A” e “B” entrambi particella 1606, entro cui ricade il Lotto Unico, insiste regime condominiale. L'amministratore condominiale è la società Omissis. Dal resoconto su pendenze condominiali del **09/09/2019**, inerente il Lotto Unico (Condominio scale A e B Viale del Pino 92/110; cfr. All.11 Volume Allegati), emerge la seguente **pendenza condominiale**, per altro suscettibile di essere saldata in itinere di procedura:

- **LOTTO UNICO - Locale Deposito/Cantina Piano Interrato:** oneri condominiali pendenti per complessivi **480,25 €**.

Detti oneri pendenti, quand'anche irrisori, saranno prudenzialmente temperati come detrazioni in fase estimativa di formazione del prezzo base di vendita al successivo Quesito 14.

Infine sui vincoli derivanti dagli asservimenti viabili e acquedottistici, tutti regolarmente trascritti, si è già detto al precedente Quesito 5 cui si rimanda.

Quesito 11: *“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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.”*

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure.it, si evince che non è presente sul cespite alcun altra procedura esecutiva né altro pignoramento diverso dalla presente E.I.133/2019. Risultano quindi gravare sul **LOTTO UNICO** le formalità pregiudizievoli riportate di seguito, in ordine cronologico crescente, unitamente agli estremi del pignoramento (cif.to: All.ti 6):

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL LOTTO UNICO:

- **All.6b) Iscrizione Ipoteca Volontaria** del 12 luglio 2012 R.G.27616 R.P.2338, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (debitore terzo datore di ipoteca);
- **All.6c) Iscrizione Ipoteca Giudiziale** del 21 ottobre 2014 R.G.4091 R.P.400, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (debitore);
- **All.6d) Iscrizione Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** del 31 maggio 2016 R.G.22667 R.P.2898, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (debitore);
- **All.6e) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili** del 19/04/2019 R.G. 16057 R.P. 12407, a favore di **OMISSIS** (creditore procedente) contro **OMISSIS** (in liquidazione) (soggetto debitore) sul Lotto Unico per il diritto di proprietà piena ed esclusiva;

Relativamente al calcolo dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra riportate si procede come segue:

QUADRO GENERALE COSTI PER LE CANCELLAZIONI:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziana (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-		-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO DEI COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Da Quadro Generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente e inerente la presente Procedura Esecutiva E.I. 133/2019, sono quantificati nel prospetto di seguito riportato.

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di	Tassa ipotecaria	Totale
-------------------	--------------------	------------	------------------	--------

		bollo		
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	€ 0	€ 0	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	=0,5% di 120.000 (somma totale) = €600	€ 59,00	€ 35,00	€ 694,00
Ipoteca Legale	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni: € 1.023,00.

importo che il sottoscritto C.T.U. ritiene comunque prudenzialmente di detrarre dal valore del Lotto Unico nonostante l'importo sia esiguo, in quanto lo stesso potrebbe ricadere a carico dell'Acquirente.

Per ulteriori dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

Quesito 12: *“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.”*

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale SISTER, si evince che, sono state compiute tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure catastali per immobili, estratto del foglio di mappa e Planimetrie catastali del Lotto Unico) qui ripetuti per comodità di lettura:

VISURE CATASTALI:

- **All.5a) Visura storica per immobile con attuali identificativi:** N.C.E.U. di Eboli, Foglio 40, Particella 1606, Sub 94 (ex.52 e 53);
- **All.5b) Mappa catastale Wegis:** N.C.E.U. di Eboli, Foglio 40 Particella 1606, dove si evince la presenza del complesso edilizio di ubicazione del LOTTO UNICO (scala 1:4000);
- **All.5c) Elenco Immobili N.C.E.U. Eboli Foglio 40 Particella 1606:**
- **All.5d) Planimetria catastale:** N.C.E.U. di Eboli, Foglio 40, Particella 1606, Sub 94 (scala 1:500);
- **All.5e) Visura storica per immobile con attuali identificativi:** N.C.E.U. di Eboli, Foglio 40, Particella 1609, Sub 16;

Dagli accessi effettuati sulla piattaforma SISTER con particolare riferimento alla *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore.

Tale documentazione è riportata in *Allegati N. 6- visure ipotecarie:*

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO E PER IMMOBILE:

- All.6a) **Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. di Eboli, Foglio 40 Particella 1606 Sub 94 (già 52 – 53);
- All.6b) **Iscrizione Ipoteca Volontaria** del 12 luglio 2012 R.G.27616 R.P.2338, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (debitore terzo datore di ipoteca);
- All.6c) **Iscrizione Ipoteca Giudiziale** del 21 ottobre 2014 R.G.4091 R.P.400, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (debitore);
- All.6d) **Iscrizione Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** del 31 maggio 2016 R.G.22667 R.P.2898, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (debitore);
- All.6e) **Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili** del 19/04/2019 R.G. 16057 R.P. 12407, a favore di **OMISSIS** (creditore procedente) contro **OMISSIS** (in liquidazione) (soggetto debitore) sul Lotto Unico per il diritto di proprietà piena ed esclusiva;

All'esito di un accurato controllo incrociato, **non risultano altre incongruenze sostanziali**, salvo quanto già specificato nelle note catastali al precedente *Quesito 4* sulla discrasia toponomastica e sugli aspetti delle parti in comune non esplicitamente pignorate.

Quesito 13: *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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 ricorrere 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”*

Il complesso edilizio entro cui ricade il Lotto Unico oggetto della presente E.I.133/2019 è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi originari (cfr. All.ti 7 titoli Edilizi, tutti rinvenuti all'archivio UTC del Comune di Eboli):

- **All.7a) Concessione Edilizia n°2/2000 del 18/01/2000** inerente il complesso edilizio di cui ai Corpi A e B Part.1606 entro cui è ubicato il **LOTTO UNICO**. La concessione, intestata alla Società Debitrice **OMISSIS**, reca proroga annuale prot.n°23683 del 30/07/2003, e grafici progettuali a firma Ing. **OMISSIS**;

Il complesso edilizio ha poi subito delle modifiche per il tramite di successive D.I.A., le cui caratteristiche si riepilogano nel seguito:

- **All.7b) D.I.A. prot.20471/3952 del 15.07.2002** inerente il complesso edilizio di cui ai Corpi A e B Part.1606 entro cui è ubicato il **LOTTO UNICO**. La D.I.A. concerne **lievi modifiche al piano interrato ed ai sottotetti**, è intestata alla società debitrice **OMISSIS**, e reca grafici progettuali a firma Ing. **OMISSIS**;
- **All.7c) D.I.A. prot.2761 del 24/01/2006 e D.I.A. prot.13300 del 24/04/2006** inerenti il complesso edilizio di cui ai Corpi A e B Part.1606 entro cui è ubicato il **LOTTO UNICO**. Le due D.I.A. concernono **recinzione, muretti, finiture e sistemazione pergolato e impiantistica a pianterreno e nelle aree pertinenziali**, è intestata alla società debitrice **OMISSIS**, e reca grafici progettuali a firma Ingg. **OMISSIS** e **OMISSIS**;

- **All.7d) D.I.A. prot.12781 del 19/04/2006** inerente il complesso edilizio di cui ai Corpi A e B Part.1606 con riferimento a **locali commerciali/bancari non eseguiti subb.24 e 25**. La D.I.A. concerne **impiantistica, infissi e rifiniture di controsoffittatura**, è intestata all'Avv. **OMISSIS**, e reca agibilità e grafici progettuali a firma Ing. **OMISSIS**;

In prosecuzione è stata presentata una **D.I.A. in sanatoria Prot.27195 del 23.07.2008** dalla ditta "**Omissis**" relativamente agli interventi eseguiti in località Corno d'Oro in difformità dalle concessioni edilizie nn.2079/1197, 2/2000, 3/2000 e 17/2000 con particolare riferimento alla realizzazione di vuoti tecnici e completamento con modifiche esterne ed interne. In merito alla suddetta D.I.A. in sanatoria il Dirigente Area Sviluppo del Territorio, con propria nota Prot.4997 del 02.02.2009, ha espresso parere sul merito del trasferimento delle volumetrie assentite considerando le stesse rientranti in un unico intervento unitario, ritenendo corretto il ricalcolo della volumetria complessiva per l'intero complesso edilizio realizzato. Con nota Prot.6881 del 11.02.2009 il Responsabile del Settore Urbanistica ha riscontrato gli ulteriori punti ritenendo non valida la suddetta D.I.A. in sanatoria. In riscontro alla precedente nota la ditta "**Omissis**", per il tramite dei tecnici Ingg. **Omissis** e **Omissis**, ha presentato una **integrazione alla D.I.A. Prot.27195 del 23.07.2008**.

Per quanto attiene infine il **requisito di Agibilità** vi è da sottolineare che il deposito nel suo stato attuale **non possiede le caratteristiche di agibilità** soprattutto nell'ipotesi in cui venga variato ad autorimessa categoria C/6 e ciò in quanto occorrerà completare, a carico dell'acquirente finale, tutta l'impiantistica, la segnaletica antincendio nonché i vani di servizio igienico e tecnici. Tali fattori di minusvalenza, legati agli adempimenti necessari per l'ottenimento dei requisiti di agibilità, sono stati temperati dal sottoscritto C.T.U. al successivo *Quesito 14* di stima del Lotto Unico.

Quesito 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 agenzia 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 forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise."*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI:

Entrando nel merito della **stima del LOTTO UNICO eseguito**, preso atto di plusvalenze e minusvalenze del cespite (posizione centrale rispetto all'intero complesso edilizio e tuttavia stato grezzo da ultimarsi), valutata la consistenza superficiale, analizzate le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione, che vede il contesto condominiale in cui si inserisce tale cespite, che potrebbe trovare maggiore appetibilità se frazionato in box auto, considerata la posizione, ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi (che vede un attuale utilizzo a deposito, attesi i completamenti a farsi), preso atto delle aree esterne pertinenziali scoperte e della rampa di uso comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite, e considerata d'altra parte **la perifericità**

della zona Corno d'Oro rispetto all'abitato di Battipaglia, e d'altro canto la sua buona infrastrutturazione e sistemazione delle aree unite alla immediata prossimità alla S.S.18, è stato, nella fattispecie, adottato un procedimento di stima metodo analitico indiretto di seguito illustrato e consistente nella mediazione tra i valori d'uso a deposito ed a box, quest'ultimo decurtato di una opportuna aliquota legata alla necessità di completamento dei sistemi di aerazione, dei servizi igienici, della eventuale compartimentazione, della segnaletica e dei dispositivi per la corretta circolazione e protezione antincendio.

LOCALE DEPOSITO/CANTINATO SITO IN EBOLI (SALERNO) AL VIALE DEL PINO –

LOCALITA' CORNO D'ORO (FOGLIO 40 – PARTICELLA 1606 – SUB 94)

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO:

Il criterio di **stima sintetico-comparativo** è stato applicato effettuando sia consultazioni di banche dati (OMI, Bollettino immobiliare, quotazioni immobiliari) che ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (ricognizione delle varie agenzie immobiliari più prossime alla zona di ubicazione).

1. CONSULTAZIONI BANCHE DATI (OMI, Borsino Immobiliare, Quotazioni Metro Quadro):

Una prima valutazione è stata effettuata dal C.T.U. mediando i valori desumibili dai dati dell'“Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare” dell'Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it dove la fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie, dalla rivista “Borsino Immobiliare” nonché dalla rivista “Quotazione Metro Quadro”.

OMI: Banca dati delle quotazioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	980	L	2	3	L
Box	NORMALE	700	940	L	2,6	3,8	L

Effettuando una media tra i due valori di riferimento (minimo e massimo), si determina il seguente **Valore di Mercato Medio (O.M.I.)**:

$$V_{O.M.I.(\text{box})} = \frac{700 + 940}{2} = 820 \text{ €/m}^2$$



dott. ing. Vito Piemonte

Pag. 24 a 34.

Borsino Immobiliare

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Comune				Eboli			
Zona				Periferia -			
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	854	1.068	1.281	1,7	1,7	1,7	1,9%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	666	803	940	0,9	1,3	1,7	1,9%
Ufficio	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	752	803	854	3,4	3,4	3,4	5,1%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	461	555	649	1,7	2,1	2,6	4,6%
Box (In buono stato)	572	675	777	1,7	2,6	3,4	4,6%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eumq			Valori di Locazione Eumq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni tipici (In buono stato)	333	384	436	1,7	1,7	1,7	5,3%
Negozi (In buono stato)	700	820	940	2,6	3,0	3,4	4,4%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, capoganti e qualunque derivante da qualsiasi contenuto presente sul sito derivato dal Sito.

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Borsino Immobiliare)** in misura pari a:

$$V_{\text{borsino immobiliare (box)}} = 675 \text{ €/m}^2$$

Listino Quotazioni Metro Quadro

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SINGOLI	VILLE E VILLINI	BOX	IMBOTTITI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
EBOLI										
CENTRALE - TRATTO COMPRESO TRA SALITA VIA RIPA, STRADA COMUNALE CAPPUCCINI EX ALVEO TORRENTE TIRANA ED IL LARGO PEUDIO										
Valore €/mq Vendita	900	750	1100	1150	580	650	700	850	800	
Valore €/mq Locazione	3	2,5	4	4,5	3,5	5	7	4,5	7	
CENTRALE - VIE: RIPA, S. BERARDINO, GONZAGA, MATTEOTTI, TRATTO S.S.19, E TRAVERSE										
Valore €/mq Vendita	1300	1100	1500	1400	850	1000	1200	1350	1300	
Valore €/mq Locazione	4	3	5	5	4	5	6	5,5	4	
CENTRALE - VIE: AMENDOLA, P.ZZA DELLA REPUBBLICA E TRAVERSE										
Valore €/mq Vendita	1400	1200	1700	1700	1050	1300	1500	1400	1500	
Valore €/mq Locazione	4	3,5	5	7	5	6	10	5	6	
SEMICENTRALE - P.ZZE: 25 APRILE-BORGO-VIE: CUOMO-SANTO-LEPPATO-TRATTO S.S.19 E TRAVERSE										
Valore €/mq Vendita	1150	950	1400	1250	800	600	1200	1200		
Valore €/mq Locazione	3,5	3	4	4	4	4	6	4,5		
SUBURBANA - CENTRO STORICO-C.SO GARIBOLDI-LATO SUD SALITA RIPA-VIE: S. SOFIA-BARBA-VALLONE PARADISO-PARTE VIA S. ANTONIO										
Valore €/mq Vendita	850	650	1000	1000	500	500	700		500	
Valore €/mq Locazione	3	2	4	5	4	4	5		3	
SUBURBANA - TERRITORIO COMPRESO TRA LE VIE: GIOVANNI XXIII-FONTANELLE-S.GIOVANNI- FERROVIA NAPOLI-BRINDISI- TRATTO SUD S.S.19										
Valore €/mq Vendita	1150	950	1300	1450	700	500	850	850	500	700
Valore €/mq Locazione	3,5	3	4	4	4	4	6	4	4	7
SUBURBANA - SPALBONICO E SPALIA										
Valore €/mq Vendita	1000	750	1150	1200	350	400	850	900	700	600
Valore €/mq Locazione	4	3	4,5	5	3	3	6,5	4,5	5	6

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Quotazioni Metro Quadro)** in misura pari a:

$$V_{\text{quotazioni metro quadro (deposito)}} = 400 \text{ €/m}^2$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse banche dati, effettuando una media dei due primi valori unitari ad uso box è possibile individuare il **Valore di Mercato (Banche Dati)** in euro a m² per i box al finito, in buone condizioni interne di conservazione e manutenzione, che risulta essere pari a:

$$V_{banche\ dati\ (box)} = \frac{820 + 675}{2} = 747,50\ \text{€}/\text{m}^2$$

Considerata la Superficie Commerciale Equivalente, precedentemente determinata in misura pari a:

$$S_{eq.com} = 737,50\ \text{m}^2$$

È possibile determinare un futuribile **Valore di Mercato del LOTTO UNICO** se fosse trasformato a box secondo il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo tenendo conto di tutte le necessità di completamento per l'uso a box/autorimessa:

$$V_{LOTTO\ UNICO(box)} = 747,50\ [\text{€}/\text{m}^2] \cdot 737,50\ [\text{m}^2] \cong 551.281,25\ \text{€}$$

che rappresenta il valore del bene trasformato e può essere di utile indicazione per l'acquirente sul plusvalore conseguibile rispetto all'attualità.

Considerando dunque lo stato attuale effettivo ad uso deposito del bene, ipotizzando un uso tal quale a deposito si otterrebbe un **Valore di Mercato realisticamente praticabile all'attualità** non molto discosto:

$$V_{LOTTO\ UNICO(deposito)} = 400,00\ [\text{€}/\text{m}^2] \cdot 737,50\ [\text{m}^2] = 295.000\ \text{€}$$

Detto valore rappresenta circa il 53,5% del valore di trasformazione ad uso box, ed è per altro in linea con l'attuale redditività stimata al precedente Quesito 8, come può evincersi da un controllo analitico considerando un saggio del 5% estrapolabile dalle fonti indirette, una redditività mensile di 1.700 € ed una incidenza degli oneri fiscali del 25%. Sulla base di tali valori si otterrebbe un valore capitale pari a:

$$V_{capitale} = \frac{1.700\ \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times \text{mese} \times 12\ \text{mesi} \times 0,75}{0,050} = 306.000,00\ \text{€}$$

Come si evince la stima analitica indiretta conduce ad un valore non molto discosto dalla stima monoparametrica superficiale per valori unitari, mostrando una perfetta congruenza tra i due procedimenti.

AGGIUNTE LE DETRAZIONI AI VALOR CAPITALI – COEFFICIENTI DI MERITO

dott. ing. Vito Piemonte

Venendo dunque alla formazione del Valore a Base d'Asta, tenendo conto degli oneri di cancellazione delle formalità e delle pendenze condominiali (circa 1.500 € in cifra tonda), della necessità di sgombero e pulizia dell'ambiente (circa 3.500 €), detraendo dai 295.000,00 € di Valore di Mercato per la formazione prezzo base di vendita, si perviene al seguente risultato:

$$V_{BASE\ D'ASTA(deposito)} = 295.000\text{ €} - 1.500\text{ €} - 3.500 = 290.000$$

Si precisa che detto valore a base d'asta prescinde da tutte le opere di completamento che condurrebbero ad un bene trasformato in box/autorimessa il cui valore di mercato è stato indicativamente già prospettato nelle righe precedenti.

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO UNICO): 290.000 €
(duecentonovantamila/00 €)

Quesito 15: *“Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.”*

All'esito del sopralluogo effettuato in data 28/06/2019 all'interno del locale deposito il sottoscritto Esperto del Giudice ha rilevato la presenza di quantità consistenti di beni mobili tra materiali edili (in prevalenza) e prodotti e imballaggi a destinazione agricola i cui costi per un probabile sgombero (stimabili in complessivi 3.500 €), potrebbero essere effettuati in economia dall'impresa debitrice, ma sono stati prudenzialmente detratti dal sottoscritto C.T.U. nella formazione del valore a base d'asta del lotto Unico.

Relativamente al valore di tali bene mobili per esso si demanda ad opportuno inventario che la stessa società debitrice ha piena facoltà di esibire nell'ambito della presente procedura esecutiva.

Quesito 16:

"Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft.

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), 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 e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato."

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

IDENTIFICAZIONE LOTTI:

LOTTO UNICO (E.I. 133/2019):

Diritto piena proprietà del Locale Deposito/Cantina Piano Interrato sito nel **Comune di Eboli in Frazione Corno d'Oro**. Il locale deposito/cantina presenta una superficie utile complessiva di 786,00 mq, inclusi i vani tecnici ed i servizi igienici. Al Lotto Unico si accede da viale del Pino attraverso cancello pedonale e carrabile ed area di uso condominiale nonché rampa comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite nella presente E.I.133/2019. Il locale deposito andrebbe completato relativamente alle finiture ed all'impiantistica dei vani di servizio. Il suddetto Lotto Unico risulta attualmente censito in catasto fabbricati.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Eboli, Foglio 40, Particella 1606 Sub 94, Categoria C/2 (Magazzini e depositi), Classe 6, Superficie Catastale 796 mq, Rendita Catastale 1.644,40 €.*

Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 133/2019 né altro pignoramento;
- La mappa catastale Wegis riporta correttamente l'identificativo della particella 1606;

- La visura storica per immobile riporta la correttamente l'intestazione ma presente una discrasia toponomastica già evidenziata nei quesiti iniziali;
- L'elaborato planimetrico è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio e consente una agevole ricostruzione dei confini e delle parti in comune;
- La planimetria catastale del cespite è conforme allo stato attuale dei luoghi per quel che attiene la conformazione del cespite e la posizione degli accessi e degli elementi strutturali.

VALORE A BASE D'ASTA (**LOTTO UNICO**): **290.000,00 €**

(duecentonovantamila/00 €)

TITOLI DI PROPRIETÀ:

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che l'area di sedime del complesso edilizio entro cui è ubicato il **LOTTO UNICO** (N.C.E.U. di Eboli, Foglio 40, Particella 1606 Sub 94, Categoria C/2 (Magazzini e depositi), Classe 6, Superficie Catastale 796 mq, Rendita Catastale 1.644,40 €) è pervenuta alla società debitrice **OMISSIS** (società tra l'altro costruttrice del complesso edilizio) in virtù del seguente **titolo di proprietà principale** che costituisce di per sé provenienza ultraventennale (cif.to. All.3a Vol. Allegati e relativa trascrizione cif.to All.3b Vol. Allegati):

- **All. 3b) Atto di compravendita** (acquisizione aree di sedime N.C.T. Foglio 40 all'epoca Particelle **1563,1568,1557,1554,1559,1561**) del **30/12/1999** a firma notaio **Raimondo Malinconico Rep. 47266/16780**, registrato a Salerno il 18/01/2000 al N.411, soggetto a triplice trascrizione, e trascritto a Salerno il 24/01/2000 ai num.ri R.G.1805 R.P.1425 (relativamente alla Compravendita da **OMISSIS** / **OMISSIS** / **OMISSIS** a la Società **OMISSIS** (società debitrice)), trascritto ai num.ri R.G.1806 R.P.1426 (relativamente alla servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla **Part.1563**) e trascritto ai num.ri R.G.1806 R.P.1426 (relativamente alla servitù di passaggio sulle Part.1554 e 1556).

Le molteplici **trascrizioni dello stesso Atto Malinconico 1999**, ineriscono sia la compravendita vera e propria, sia i vincoli permanenti di servitù di passaggio pedonale e carrabile che regolano la viabilità di quartiere, trascrizioni di seguito sintetizzate:

- ✓ **All.3c) 1ª Nota di trascrizione atto Malinconico Rep. 47266**: nota del **24.01.2000** trascritta ai num.ri R.G. 1805, R.P. 1425 a favore di **OMISSIS** (Società Debitrice) e contro **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS** (Danti Causa del Debitore) **relativa alla compravendita**;
- ✓ **All.3d) 2ª Nota di trascrizione atto Malinconico Rep. 47266**: nota del **24.01.2000** trascritta ai num.ri R.G. 1806, R.P. 1426 a favore di **OMISSIS, OMISSIS** (Danti Causa del Debitore) e contro **OMISSIS** (Società Debitrice) **relativa alla servitù di passaggio pedonale e carrabile cui assoggettare le Part.1563 e 1491 (realizzazione viabilità locale di quartiere)**;

A ciò si aggiungono **ulteriori trascrizioni di vincoli di asservimento viabile ed acquedottistico successivi al 1999** e inerenti anche ad altre porzioni dell'intero complesso edilizio in località Corno d'Oro, nel seguito specificati:

- ✓ **All.3e) Nota di trascrizione atto di Costituzione Servitù di passaggio pedonale e carrabile** con Atto Malinconico 10.07.2007 rep.62051 racc.24724: nota del **16.07.2007** trascritta ai num.ri R.G. **37749**, R.P. **23107** a favore di **OMISSIS** (*Società Debitrice*) e contro **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS** (*Danti Causa del Debitore*) **relativa alla servitù di passaggio pedonale e carrabile cui assoggettare le Part.lla 1823, 1864, 1866, 1868, 1869, 1557, 1561 e 1609** (*realizzazione viabilità locale di quartiere*);
- ✓ **All.3f) Nota di trascrizione atto di Costituzione Servitù di Acquedotto coattivo** con Atto Amministrativo del 01.04.2008 rep.12027: nota del **23.04.2008** trascritta ai num.ri R.G. **16708**, R.P. **11534** a favore di **Demanio pubblico dello Stato** e contro **OMISSIS** (*Società Debitrice*) **relativa alla servitù di passaggio di acquedotto coattivo cui assoggettare la Part.lla 1559**.

Relativamente poi alle ulteriori **Provenienze Ultraventennali** (*Atto Malinconico del 1991*) delle aree di sedime, si rimanda a quanto già riportato nel Certificato Ipotecario Speciale Prot. N.SA65525 del 24.04.2019 (*cfr.All.to 3a e Atti telematici del Procedimento*), in quanto già il titolo di proprietà diverrà a breve esso stesso provenienza ultraventennale.

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETÀ:

- ✓ Da confronti incrociati tra Dati Catastali, Atto di pignoramento e sua Trascrizione, Titoli di Proprietà e relative Trascrizioni, nonché Certificato Ipotecario Speciale, **il C.T.U. non ha riscontrato alcuna altra sostanziale incongruenza**, ferme restando la presenza di parti di uso comune non esplicitamente pignorate che consentono l'accesso e le manovre di ingresso al Lotto Unico, già evidenziate nei quesiti iniziali;
- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli All.ti 3 del Volume Allegati ed a quanto già ampiamente contenuto nel Certificato Ipotecario Speciale Prot. N.SA65525 del 24.04.2019, agli Atti del Procedimento e peraltro riportata anche in All.3a (*cfr.Volume Allegati*);

STATO DI OCCUPAZIONE:

Per quanto attiene alla situazione di possesso, il **LOTTO UNICO risulta attualmente nel possesso materiale della società debitrice OMISSIS**.

Come confermato dal sig. **OMISSIS**, figlio del Legale Rappresentante della società debitrice Amm. **OMISSIS**, in sede di sopralluogo del 28/06/2019, **il Lotto Unico risulta attualmente privo di contratto di locazione in essere** e, pertanto lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I.133/2019**.

CANONE DI LOCAZIONE:

Il più probabile canone di locazione è in cifra tonda pari a **1.700,00 €/mese** per il LOTTO UNICO.

ONERI CONDOMINIALI PENDENTI:

Sul complesso edilizio di cui ai Corpi di Fabbrica "A" e "B" entrambi particella 1606, entro cui ricade il Lotto Unico, insiste regime condominiale. L'amministratore condominiale è la società . Dal resoconto su pendenze condominiali del 09/09/2019 emerge la seguente **pendenza condominiale**, per altro suscettibile di essere saldata in itinere di procedura:

- **LOTTO UNICO - Locale Deposito/Cantina Piano Interrato:** oneri condominiali pendenti per complessivi 480,25 €.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI LOTTI:

- **All.6b) Iscrizione Ipoteca Volontaria** del 12 luglio 2012 R.G.27616 R.P.2338, a favore di OMISSIS contro OMISSIS (debitore terzo datore di ipoteca);
- **All.6c) Iscrizione Ipoteca Giudiziale** del 21 ottobre 2014 R.G.4091 R.P.400, a favore di OMISSIS contro OMISSIS (debitore);
- **All.6d) Iscrizione Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** del 31 maggio 2016 R.G.22667 R.P.2898, a favore di OMISSIS contro OMISSIS (debitore);
- **All.6e) Nota di trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili** del 19/04/2019 R.G. 16057 R.P. 12407, a favore di OMISSIS (creditore procedente) contro OMISSIS (in liquidazione) (soggetto debitore) sul Lotto Unico per il diritto di proprietà piena ed esclusiva;

Costi di cancellazione pari a complessivi: 1.023,00 €.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE

Il complesso edilizio entro cui ricade il Lotto Unico oggetto della presente E.I.133/2019 è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi originari (cfr. *All.ti 7 titoli Edilizi, tutti rinvenuti all'archivio UTC del Comune di Eboli*):

- **All.7a) Concessione Edilizia n°2/2000 del 18/01/2000** inerente il complesso edilizio di cui ai Corpi A e B Part.1606 entro cui è ubicato il **LOTTO UNICO**. La concessione, intestata alla Società Debitrice OMISSIS, reca proroga annuale prot.n°23683 del 30/07/2003, e grafici progettuali a firma Ing. OMISSIS;

Il complesso edilizio ha poi subito delle modifiche per il tramite di successive D.I.A., le cui caratteristiche si riepilogano nel seguito:

- **All.7b) D.I.A. prot.20471/3952 del 15.07.2002** inerente il complesso edilizio di cui ai Corpi A e B Part.1606 entro cui è ubicato il **LOTTO UNICO**. La D.I.A. concerne **lievi modifiche al piano interrato ed ai sottotetti**, è intestata alla società debitrice OMISSIS, e reca grafici progettuali a firma Ing. OMISSIS;
- **All.7c) D.I.A. prot.2761 del 24/01/2006 e D.I.A. prot.13300 del 24/04/2006** inerenti il complesso edilizio di cui ai Corpi A e B Part.1606 entro cui è ubicato il **LOTTO UNICO**. Le due D.I.A. concernono **recinzione, muretti, finiture e sistemazione pergolato e impiantistica a pianterreno e nelle aree pertinenziali**, è intestata alla società debitrice OMISSIS, e reca grafici progettuali a firma Ingg. OMISSIS e OMISSIS;
- **All.7d) D.I.A. prot.12781 del 19/04/2006** inerente il complesso edilizio di cui ai Corpi A e B Part.1606 con riferimento a **locali commerciali/bancari non eseguiti subb.24 e 25**. La D.I.A. concerne **impiantistica, infissi e rifiniture di controsoffittatura**, è intestata all'Avv. OMISSIS, e reca agibilità e grafici progettuali a firma Ing. OMISSIS.

In prosecuzione è stata presentata una **D.I.A. in sanatoria Prot.27195 del 23.07.2008** dalla ditta "Omissis" relativamente agli interventi eseguiti in località Corno d'Oro in difformità dalle concessioni edilizie nn.2079/1197, 2/2000, 3/2000 e 17/2000 con particolare riferimento alla realizzazione di vuoti tecnici e completamento con modifiche esterne ed interne. In merito alla suddetta D.I.A. in sanatoria il Dirigente Area Sviluppo del Territorio, con propria nota Prot.4997 del 02.02.2009, ha espresso parere sul merito del trasferimento delle volumetrie assentite considerando le stesse rientranti in un unico intervento unitario, ritenendo corretto il ricalcolo della volumetria complessiva per l'intero complesso edilizio realizzato. Con nota Prot.6881 del 11.02.2009 il Responsabile del Settore Urbanistica ha riscontrato gli ulteriori punti ritenendo non valida la suddetta D.I.A. in sanatoria. In riscontro alla precedente nota la ditta "Omissis", per il tramite dei tecnici Ingg. Omissis e Omissis, ha presentato una **integrazione alla D.I.A. Prot.27195 del 23.07.2008**.

Per quanto attiene infine il **requisito di Agibilità** vi è da sottolineare che il deposito nel suo stato attuale **non possiede le caratteristiche di agibilità** soprattutto nell'ipotesi in cui venga variato ad autorimessa categoria C/6 e ciò in quanto occorrerà completare, a carico dell'acquirente finale, tutta l'impiantistica, la segnaletica antincendio nonché i vani di servizio igienico e tecnici. Tali fattori di minusvalenza, legati agli adempimenti necessari per l'ottenimento dei requisiti di agibilità, sono stati temperati dal sottoscritto C.T.U. al successivo *Quesito 14* di stima del Lotto Unico.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO ESECUTATO (E.I. 133/2019)

LOTTO UNICO (E.I. 133/2019):

Diritto piena proprietà del **Locale Deposito/Cantina Piano Interrato** sito nel **Comune di Eboli in Frazione Corno d'Oro**. Il locale deposito/cantina presenta una superficie utile complessiva di 786,00 mq, inclusi i vani tecnici ed i servizi igienici. Al Lotto Unico si accede da viale del Pino attraverso cancello pedonale e carrabile ed area di uso condominiale nonché rampa comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite nella presente E.I.133/2019. Il locale deposito andrebbe completato relativamente alle finiture ed all'impiantistica dei vani di servizio. Il suddetto Lotto Unico risulta attualmente censito in catasto fabbricati:

- *N.C.E.U. di Eboli, Foglio 40, Particella 1606 Sub 94, Categoria C/2 (Magazzini e depositi), Classe 6, Superficie Catastale 796 mq, Rendita Catastale 1.644,40 €*

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 290.000,00 €

Quesito 17: *"Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale -, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni."*

In merito al quesito 17 è stata elaborata in un file separato una sintesi con una estesa e puntuale descrizione della consistenza, dello stato dei luoghi e del contesto degli esterni comuni del Lotto Unico.

Quesito 18: *"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."*

Durante il corso delle operazioni peritali e nell'espletamento del mandato non vi è stata la necessità di contattare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione da parte del sottoscritto C.T.U..

Quesito 19: *"Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."*

Allo stato attuale nell'ambito della presente E.I.13/2019 non è stato sinora nominato un custode giudiziale. In ogni caso il sottoscritto C.T.U. si terrà a completa disposizione degli eventuali custodi e/o delegati alla vendita fino al completo perfezionamento della procedura esecutiva.

CONGEDO DELL'ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, in ogni modo il sottoscritto esperto presenzierà all'udienza del 30/01/2020 per fornire eventuali ulteriori delucidazioni e recepire le direttive del G.E. in merito alla prosecuzione della presente E.I. 133/2019.

Con Osservanza

Eboli, 19 Ottobre 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Vito Piemonte

APPENDICE***ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE - E.I. 133/2019***

(n° 10 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, risposte ai quesiti del mandato e presenti Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

ELENCO ALLEGATI: (N.11 gruppi di Allegati fascicolati in questo volume separato dalla relazione di Stima):

- Allegati 1:** Ricevuta Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato G.E. e Raccomandazioni Generali C.T.U. (da All. 1a ad All. 1b);
- Allegati 2:** Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione (All. 2a ed All.2d);
- Allegati 3:** Copia Certificato Ipotecario Speciale, Atto di Compravendita, Note di Trascrizione (da All.3a ad All.3d)
- Allegato 4:** Visura C.C.I.A.A società **OMISSIS** (All.to 4);
- Allegati 5:** Dati Catastali Beni Esecutati (da All. 5a ad All. 5f);
- Allegati 6:** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti ai cespiti eseguiti in E.I. 133/2019 (da All. 6c ad All. 6f);
- Allegati 7:** Titoli Edilizi Cespiti Esecutato (All. 7a e All.7d);
- Allegato 8:** Verbale Sopralluogo C.T.U. del 28/06/2019 (All. 8);
- Allegati 9:** Valori OMI, Valori Borsino, Valori Bollettino Quotazioni Immobiliari, DATI ESTIMATIVI (da All. 9a ad All. 9c);
- Allegati 10:** Planimetria Digitalizzata Locale Deposito (All. 10);
- Allegati 11:** Rendiconto Contabile Pendenze Condominiali (All. 11).

E' presente, inoltre, la seguente documentazione:

- ❖ **Presenti Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
- ❖ **Presenti Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
- ❖ **N° 1 Relazione grafico-fotografica (LOTTO UNICO);**
- ❖ **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Vito Piemonte