

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. A. BRANCACCIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
nella procedura esecutiva N ° 150/2015 promossa dalla
GE Capital Servizi Finanziari S.p.A.
CONTRO

Salerno, 22 Febbraio 2016

 **IL C.T.U.**
(Ing. Gaetano Ruocco)



Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Indice:

Premesso:	3
1° - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
2 - RISPOSTA AI QUESITI RIPORTATI NEL MANDATO	10
QUESITI n° 4) e 5)	11
QUESITO n° 6)	19
QUESITO n° 7)	20
QUESITO n° 8)	21
QUESITO n° 9)	22
QUESITO n° 10)	23
QUESITO n° 11)	24
QUESITO n° 12)	26
QUESITO n° 13)	27
3 - STIMA DEGLI IMMOBILI.	29
QUESITO n° 14)	29
QUESITO n° 15)	31
4 - RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI.	32



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. A. BRANCACCIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
nella procedura esecutiva N ° 150/2015 promossa dalla
GE Capital Servizi Finanziari S.p.A.
CONTRO

Ill.^{mo} G.E. Dott. A. Brancaccio,

Premesso:

- che, il sottoscritto Ing. Gaetano Ruocco residente in Salerno, alla Via Paolo De Granita n°15/E, veniva nominato il 5.11.2015 esperto per la stima nella procedura esecutiva in epigrafe;
- che, in data 12.11.2015 lo scrivente compariva presso la cancelleria del G.E., dove veniva redatto il verbale di conferimento dell'incarico giusto decreto di nomina del 5.11.2015;
- che venivano formulati i seguenti quesiti :

Verifichi, innanzitutto, il C.T.U. a quale delle seguenti tipologie è riconducibile il caso in esame:

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco@tiscalinet.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 089224637 - 335492407

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



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 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 sussistono 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. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorata sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- 8) determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art.2923, comma 3, cod. civ.;
- 9) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 10) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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, quanto 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 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

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

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 la 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, 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 DPR 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 dell'Art 46, comma 5. DPR 6.6.01. n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 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 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 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 nonché il loro presumibile valore di mercato;

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

- 16) *corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto 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 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, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla partita, 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; La relazione dovrà essere redatta in duplice versione l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato, l’altra diretta a fini pubblicitari priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato;*
- 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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



1° - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminata, presso la cancelleria del Tribunale di Salerno la documentazioni in atti ed acquisite le copie lo scrivente effettuava le seguenti attività:

- con lettera raccomandata n° 14605169771-4 del 23.11.2015 comunicava al Sig. l'inizio delle operazioni stabilita per il giorno 10.12.2015 (Cfr. All.1);
- con nota inviata via pec del 23.11.2015 (Cfr. All. 1) comunicava al procuratore della parte creditrice Avv. Gabriele Vitale l'inizio delle operazioni fissate per il giorno 10.12.2015 invitando lo stesso a prendervi parte;
- con nota del 9.12.2015 lo scrivente richiedeva al Sig. Dott. [REDACTED] copia dell'atto notarile Repertorio n° 30908/7331 del 31.12.2008 con cui il Sig. aveva acquistato l'Immobile; (Cfr. All. 1)
- il 10.12.2015 venivano svolte le operazioni peritali durante le quali lo scrivente alla presenza dell'esecutato Sig. , che consentiva l'accesso all'immobile, effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento (Cfr. All. 2);
- con nota inviata via pec il 16.12.2015 lo scrivente effettuava richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Eboli (SA) al fine di poter verificare la conformità urbanistica degli immobili in esame e le eventuali pratiche di condono (Cfr. All. 1);
- il giorno 14.01.2016 lo scrivente effettuava richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Caposele dell'estratto dell'atto di matrimonio relativo ai Sigg. e (Cfr. All.1) al fine di verificare il regime patrimoniale dell'esecutato;
- che le operazioni peritali proseguivano i giorni 13.01.2016 c.a. presso gli uffici del Comune di Eboli al fine di estrarre copia della documentazione Urbanistica degli Immobili in esame (Cfr. All.3);
- che successivamente lo scrivente acquisiva gli ulteriori elementi tecnico-economici necessari per l'espletamento dell'incarico, quali visure catastali ed

Ing. Gaetano Ruocco

ipotecarie, estratti di mappa e schede planimetriche presso l'Ufficio del Territorio di Salerno (*Cfr. All.3 e All. 4*).

Tanto premesso, dopo aver esaminato attentamente la documentazione acquisita, gli immobili pignorati, e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente espone la presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



2 - RISPOSTA AI QUESITI RIPORTATI NEL MANDATO

Con riferimento ai quesiti 1 e 2 lo scrivente ritiene che il beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta è idonea, risulta infatti in atti la Certificazione Storica Ipotecaria e catastale e pertanto il sottoscritto procederà secondo i quesiti posti da 4 a 12.

L'immobile oggetto della presente relazione viene così identificato.

Villino ubicato nel Comune di Eboli, alla via Giulia Rossa - Contrada Cioffi senza numero civico riportato al N.C.E.U. al Foglio 50, particella 1207

Vengono indicati, nella sottostante tabella, i dati salienti tratti della visura catastale dell'Immobile richiesta dallo scrivente. (Cfr. All 8);

Ubicazione - Comune di Eboli - Provincia di Salerno								
N.C.E.U.	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup. catastale	Rendita
Villino	50	1207		A/7	5 vani	1	113 mq	€ 684,31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUESITI n° 4) e 5)

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento; 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;

L'immobile pignorato, oggetto della presente relazione, è ubicato nel Comune di Eboli in zona agricola a circa 12 km del centro cittadino (Sa) precisamente alla contrada Giulia Rossa, località Cioffi.

L'immagine che segue mostra la vista aerea dell'area in cui è ubicato il cespite pignorato.



Trattasi di un villino costituito dal solo piano terra con corte pertinenziale di circa 1100 mq, confina a Nord con la particella di terreno 290 a Est con canaletta consortile, a Sud con la particella 1051 e immobile entrostante e ad Ovest con la strada di accesso privata di cui alla particella 1050.

Per quanto attiene la provenienza dei beni pignorati al debitore esecutato sig. si precisa che lo stesso è **divenuto proprietario** per atto di compravendita stipulato in data 31.03.2008 per notaio Rosa Barra n° di repertorio 30908/7331 trascritto a Salerno il 4 Aprile 2008 al n° 13919 RG e al 9583 di Rep. registrato a Eboli il 3.04.2008 al n° 2626 serie 1^a (Cfr. All. 5).

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U





Foto n° 1- vista del villino dall'interno della proprietà

Il Villino è stato realizzato con strutture portanti in c.a., le tompagnature esterne sono di tipo tradizionale realizzate con blocchi in laterizio, intonacate e tinteggiate con rivestimento plastico murale, alla base della muratura perimetrale è presente un rivestimento in pietra naturale. La copertura è a tetto con falde inclinate con tegole. L'immobile, all'esterno, si presenta in buone condizioni di manutenzione. Tanto premesso si entra nel merito della descrizione :

-Unità Immobiliare (Quota di proprietà pari al 100%) alla via Giulia Rossa snc riportato al N.C.E.U. al Foglio 50, particella 1207, cat A/7 classe 1, consistenza 5 vani.

L'unità immobiliare è composta da tre ambienti oltre il servizio igienico, e un locale di deposito con accesso dall'esterno rispetto all'unità immobiliare (*cfr All. 6*). L'ingresso (come illustra la foto seguente) immette direttamente nella cucina soggiorno dell'abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U





Foto 2- La foto illustra la cucina -soggiorno dell'appartamento

Da detto locale percorrendo un breve corridoio ci si immette agli altri ambienti quali il servizio igienico e le due camere da letto.

Il soggiorno-cucina dell'appartamento ha una superficie di circa mq 35, il locale è ben aerato ed illuminato. La zona cucina presenta il rivestimento maiolicato alle pareti. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in maiolica. Si riportano di seguito le foto, delle due camere da letto e del servizio igienico al fine di dare una visione complessiva dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 3-Vista del corridoio che immette alle camere da letto

Sul lato sinistro, per chi percorre il corridoio entrando dal soggiorno, sono ubicate le due camere da letto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 4-Interno della camera da letto

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



La camera qui illustrata, ha una superficie in pianta pari a circa mq 21. Le pareti sono regolarmente intonacate e tinteggiate. Sulla parete esterna, in prossimità dell'inferriata, sono presenti evidenti tracce di umidità da risalita.



Foto 5- Parete con evidenti segni di infiltrazioni



Foto 6- Camera da letto matrimoniale



La camera da letto matrimoniale sopra illustrata, ha una superficie in pianta pari a circa mq 11. Le pareti sono regolarmente intonacate e tinteggiate, la porta è in legno e l'infisso esterno è in alluminio anodizzato, protetto da persiane alla romana e grate esterne in ferro.



Foto 7- Servizio Igienico

Il servizio igienico illustrato nelle foto, presenta una superficie di circa 6 mq, il bagno è completo di tutti gli apparecchi sanitari, in esso è presente la vasca da bagno.

Gli impianti idricosanitari sono tutti realizzati sottotraccia, gli apparecchi igienici sono completi di rubinetteria di tipo corrente. Le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle maiolicate. Il locale è dotato di finestra che consente l'illuminazione e l'aerazione del locale.

Tutti gli ambienti dell'immobile sono serviti da normali impianti di luce e f.m.; L'appartamento è dotato d' impianto citofonico nonché da impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato da termocamino.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



Il villino complessivamente presenta opere di finimento di media qualità esso infatti è dotato di pavimentazione tipo maiolica, porte interne in legno di media fattura.

Si riporta di seguito la foto della zona esterna del villino dove è presente l'ingresso al locale di deposito di circa 9 mq e un ulteriore manufatto.



Foto n° 9- Vista del deposito

Il villino presenta parte della corte pavimentata, come illustrato nella foto, ed per la maggior consistenza la corte è sistemata a verde. Si rimanda alla visione della documentazione fotografica (Cfr. All. 7)

L'immobile complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione, le opere di finimento sono di media qualità, le tre camere sono ben arieggiate ed illuminate. Gli infissi esterni sono protetti da grate in ferro, lungo le pareti esterne del villino è stato realizzato idoneo impianto di illuminazione. La superficie utile dell'appartamento è pari a circa 92 mq oltre i circa 1100 mq di corte esterna che risulta completamente recintata e al cui ingresso principale è installato cancello carrabile;

Nota sulla corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Come illustrato nel precedente capitolo per il bene in questione (vedi pag. 10) i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e non vi è dubbio per la sua precisa identificazione.

Si riportano nuovamente nella sottostante tabella, i dati catastali dell'immobile prima descritto ed i dati metrici rilevati dallo scrivente.



Immobile ubicato alla contrada Giulia Rossa del Comune di Eboli (SA) privo di numero civico riportato al **N.C.E.U.**

Ubicazione - Comune di Eboli -Provincia di Salerno								
N.C.E.U.	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup.catastale	Rendita
Villino	50	1207		A/7	5 vani	1	113 mq	€ 684,31

Calcolo della superficie calpestabile dell'immobile	
Destinazione d'uso	Superficie
Soggiorno – cucina	Mq 35,0
Camera da letto	Mq 11,0
Camera da letto	Mq 21,5
Wc	Mq 6,70
Corridoio	Mq 8,30
Deposito	Mq 9,72
Superficie netta Totale	Mq 92,22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO n° 6)

valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistono 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 Sig. risulta essere l'unico proprietario dell'Immobile infatti esso risulta da lui acquistato in regime di separazione dei beni dalla moglie (Cfr. All. 3), per cui non occorre predisporre un progetto di divisione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



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 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 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;

Sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti, risulta che il bene staggito è occupato dalla famiglia del proprietario così composta: dai coniugi Sig. e dalla moglie e dei due figlioli (Cfr.

All. 3) per cui non sussistono contratti a favore di terzi. Sulla corte di pertinenza risulta esserci una servitù permanente di attraversamento di condotte irrigue costituita con atto del 14 Marzo 1989 a rogito notaio M Gentile come dettagliatamente riportato sull'atto di acquisto per Notaio Rosa Barra (Cfr. All. 5) nonché una servitù a favore dei Sigg. e come da atto del notaio Capobianco del 05.06.1997 TR 13800/97;

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 sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art.2923, comma 3, cod. civ.;

Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore attivi a livello locale, nonché avvalendosi anche del contributo fornito dai borsini immobiliari. Per immobili simili a quello in esame, nel comune di Eboli i valori sono compresi fra un valore minimo pari ed €/mq 2,7 e un massimo pari ad €/mq 3,5. Si stabilisce quale più probabile valore di locazione 3,0 €/mq x mese in base al quale si determina un canone mensile pari ad in cifra tonda ad EURO 300,00; Il canone di locazione annuale per l'immobile in esame è pari quindi ad € **3.600,00** (*leggasi euro tremilaseicento/00*);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO n° 9)

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato:

I coniugi **Sig e**
risultano essere coniugati in regime di
separazione dei beni come riportato dall'estratto dell'atto di Matrimonio (*Cfr. All. 5*);



Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO n° 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

In base a quanto è stato possibile accertare sulla base delle informazioni acquisite presso gli uffici Comunali per l'immobile in questione non vi sono vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente di natura paesaggistica o storico-artistica e simili. Vedasi il precedente punto 7 per quanto attiene le servitù a favore e contro sulla corte pertinenziale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO n° 11)

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente, indicando i creditori iscritti e i costi per le relative cancellazioni;

Si riportano di seguito le formalità gravanti sul bene in esame, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti) (Cfr. All.8):

1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 04/04/2008

Registro Particolare 9583 – Registro Generale 13919
Pubblico Ufficiale ROSA BARRA. Repertorio 30908 del 31/03/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
Immobili siti in EBOLI (SA)
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 6/05/2018

Registro Particolare 3180 – Registro Generale 18355
Pubblico Ufficiale ROSA BARRA. Repertorio 46855/7612 del 30/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Immobili siti in EBOLI (SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2010

Registro Particolare 4343 – Registro Generale 23692
Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 109600/100 del 03/06/2010
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca per debito d'imposta.
Immobili siti in EBOLI (SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/2015.

Registro Particolare 18999 – Registro Generale 23633

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Pubblico Ufficiale: CORTE DI APPELLO Repertorio 2489/2014 del 16/04/2015.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

Immobili siti in Eboli (SA)

Nota disponibile in formato elettronico.



SPESE PER LA CANCELLAZIONI DELLE FORMALITA'



Il costo da sostenersi per la cancellazione delle sopra esposte “formalità” sarà pari:

- ad € 35,00 per la cancellazione della IPOTECA VOLONTARIA del 31/03/2008 tr. N. 2380/08 a favore di General Electric Capital Bank S.A. contro per € 340.000,00;
- ad € 304,00 per la cancellazione della IPOTECA LEGALE del 03/06/2010 tr. N. 4343/10 a favore di Equitalia Polis S.p.A. contro per € 41.821,82;
- ad € 294,00 per la cancellazione della trascrizione del pignoramento VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/04/2015 tr. N. 18999/15 a favore di GE Capital Servizi Finanziari S.p.A. contro .



Le spese quindi per la cancellazione delle formalità ammontano a € 633,00 cui occorrerà aggiungere il compenso professionale da corrispondere al professionista eventualmente incaricato, valutabile in circa € 300,00. In totale pertanto l'importo necessario per la cancellazione delle formalità ammonta a complessive € 933,00 circa.



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 accurato controllo incrociato;

Si riportano allegate alla presente (Cfr. All. 8) gli aggiornamenti delle visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto. Dall'esame delle stesse non sono emerse discrasie che possano interessare l'immobile in questione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



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 la 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;

Con nota inviata via pec il 14.12.2015 (Cfr. All. 1) lo scrivente ha fatto richiesta agli uffici Comunali di Eboli al fine di verificare la Conformità Urbanistica nonché eventuali pratiche di Condono Edilizio relative all' immobile di proprietà del sig. Sigg. ubicato alla via Giulia Rossa ;

Presso gli archivi del Comune è stata reperita la documentazione relativa alla pratica edilizia presentata dal Sig. per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per l'immobile in esame in particolare con richiesta n° 21482 del 3.06.2013.

Detta pratica edilizia è stata respinta con il "**DINIEGO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**" emesso dal Comune di Eboli con Protocollo n° 2810 del 27 Gennaio 2015 e n° 00001-2015;

Lo scrivente ritiene che, per il potenziale acquirente, non sussistano i presupposti a procedere alla sanatoria dei vari abusi commessi sull'Immobile e che pertanto non sia applicabile il comma 6 dell'Art. 40 della legge 47/85;

Dalla ricostruzione storica delle varie pratiche edilizie effettuate sull'Immobile risulta essere stata rilasciata la Concessione Edizia n° 3/2001 in variante alla Concessione Edilizia n° 39/99. L'acquirente, ai fini della regolarizzazione dell'immobile dovrebbe procedere al ripristino dello stato dei luoghi rendendo l'edificio conforme ai grafici allegati alla Concessione Edilizia in Variante n° 3 del 2001. Il che comporta la trasformazione dell'attuale locale soggiorno in porticato-tettoia, non residenziale, mediante la demolizione di taluni pareti di tomagno e opere accessorie.



Appare utile segnalare che sulla particella oggetto di pignoramento insiste un ulteriore piccolo manufatto (*cfr. Foto n° 9*) di cui non è stato riscontrato alcuna autorizzazione edilizia e pertanto completamente abusivo e quindi da demolire.

Lo scrivente ritiene utile precisare che i grafici allegati al C.E. n°3/2001 (*Cfr. All.11*) non sono sufficienti ad identificare in maniera dettagliata ed univoca tutti gli ambienti dell'immobile.

Si precisa inoltre che, per l'immobile in questione, non sussiste ovviamente il
Certificato di Agibilità.



3 - STIMA DEGLI IMMOBILI.

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 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

CRITERIO E METODO DI STIMA

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione.

Alla luce delle considerazioni svolte lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore attivi a livello locale nonché avvalendosi anche del contributo fornito dai borsini immobiliari visionabili sui riviste e siti specializzati quali www.attico.it, www.immobiliare.it, www.casa.it per individuare i valori medi praticati in zona.

Oltre a tali dati si è fatto riferimento anche alle Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (Cfr. All. 9), relative all'anno 2015. Come riscontrabile sull'allegato 11 i valori riportati per civili abitazioni (ville e villini) oscillano fra un Min di €/mq 950,00 ed un Max di €/mq 1.400,00 da applicare alla superficie lorda;

Dall'analisi dei dati raccolti si evince che per immobili simili a quello in esame e nella stessa zona i valori oscillano tra un minimo di 1.200,00 e un massimo di 1.400,00 €/mq. Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobile in questione e delle reali condizioni in cui lo stesso si trova al momento della

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

stima per ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, posizione ed esposizione, accessibilità, e possibilità di essere venduto ha applicato i coefficienti correttivi tali da considerare come valore unitario da applicare all' appartamento in questione il valore di **1.000,00 €/mq**. Il dati sopra riferito verrà applicato alla superficie commerciale dell' immobili determinata ai sensi della norma UNI 10750 e successive integrazioni; In base, alle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti non risulta essere stato costituito il condominio e quindi non vi soni oneri da corrispondere in tal senso.

Le irregolarità edilizie presenti sull'Immobile che hanno dato luogo all'emissione da parte del Comune di Eboli del “ **DINIEGO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**” incideranno notevolmente sulla valutazione economica dello stesso. (vedasi al riguardo quanto riportato alla pag. 27 in risposta al quesito n°13;

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobile ubicato alla via Giulia Rossa del Comune di Eboli (SA) snc riportato al **N.C.E.U.**

Ubicazione - Comune di Eboli -Provincia di Salerno								
N.C.E.U.	Foglio	Part.	sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup.	Rendita
Appartamento	50	1207	-	A/7	5 vani	1	113	€ 684,31
Superficie calpestabile						mq 92,22		
Sup. commerciale abitazione						mq 100		
Corte (si considera il 10 % della superficie fino al quintuplo della sup. dell'appartamento e il 2% per la sup. eccedente)						mq 62		
Sup. Complessiva Commerciale Omogeneizzata						mq 162		
Valore Complessivo stimato = 162 mq x €/mq 1.000,00 =						€ 162.000,00		
Detrazione per oneri e lavori necessari al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla C.E. n° 3 del 2001;						€ 33.000,00		
Detrazione per spese Tecniche connesse alla pratica edilizia per la messa in pristino dello stato dei luoghi;						€ 3.000,00		
Detrazioni per spese connesse alla regolarizzazione catastale dell'Immobile;						€ 1.000,00		

Per un totale di **euro 125.000,00** (leggasi centoventicinquemila/00).

QUESITO n° 15)

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o di materiali eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

Lo scrivente, in base ad apposita indagine esperita presso ditte specializzate, quantifica in € **2.000,00** la spesa per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e materiali presenti nell'immobile ispezionato.



Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U



4 - RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI.

La procedura è relativa ad un solo immobile pignorato e conseguentemente si ha la formazione di un lotto unico.

LOTTO UNICO

1-Villino alla via Giulia Rossa snc - Contrada Cioffi - in Eboli (SA) riportato al N.C.E.U. foglio 50, particella 1207, cat A/7 classe 1, sup. catastale 113 mq.

Proprietari: 100 % Sig.

Titolo di provenienza: atto in data 31/03/2008 per notaio Rosa Barra repertorio n° 30908 raccolta n° 7331 registrato ad Eboli il 3.04.20089 al n° 2626 serie I

L'unità immobiliare è composta da due camere oltre il servizio igienico, la cucina soggiorno e un deposito esterno. Risulta inoltre presente una piccola costruzione senza titolo edilizio. La superficie complessiva è pari a circa 92 mq più giardino di 1100. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento confina a Nord con la particella di terreno 290 ad Est con canaletta consortile, a Sud con la particella 1051 e immobile entrostante e ad Ovest con la strada di accesso privata di cui alla particella 1050. Per l'immobile è stato emesso da parte del comune di Eboli Diniego del permesso a Costruire in Sanatoria e non sussistano i presupposti per procedere alla sanatoria dei vari abusi commessi sull'Immobile e che pertanto non sia applicabile il comma 6 dell'Art. 40 della legge 47/85;

Per l'immobile non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Si riportano di seguito le formalità gravanti sul bene:

1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 04/04/2008
Registro Particolare 9583 – Registro Generale 13919
Pubblico Ufficiale ROSA BARRA. Repertorio 30908 del 31/03/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 6/05/2018
Registro Particolare 3180 – Registro Generale 18355
Pubblico Ufficiale ROSA BARRA. Repertorio 46855/7612 del 30/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2010
Registro Particolare 4343 – Registro Generale 23692
Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 109600/100 del 03/06/2010
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca per debito d'imposta.
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/2015.
Registro Particolare 18999 – Registro Generale 23633
Pubblico Ufficiale: CORTE DI APPELLO Repertorio 2489/2014 del 16/04/2015.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il valore complessivo di stima del lotto, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad **€ 125.000,00 (Euro centoventicinquemila/00)**

Ing. Gaetano Ruocco

Con la consegna della presente relazione lo scrivente confidando di aver bene adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.



Salerno li', 22 Febbraio 2016



IL C.T.U.
(Ing. Gaetano Ruocco)



Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

