

**Tribunale Ordinario di Salerno**  
**Terza Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**



**N.R.G.E. 214/2021**

**IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:**  
**Dott.ssa Enza Faracchio**



CREDITORE PROCEDENTE:



SOGGETTO ESECUTATO:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

**ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA**  
*Via Piave 1, 84122 - Salerno (SA)*

**RELAZIONE DI STIMA**

**Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di**  
**Eboli (SA) in Via Marbella, 19 e riportato in catasto**  
**N.C.E.U. al Foglio n.10 Particella n. 146.**



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. n° 214/2021

## Sommario

1. Mandato.
2. Premessa.
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.
4. Cronologia delle principali operazioni peritali.
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.:
6. Conclusioni del processo estimativo
7. Raccomandazioni generali, riepilogo e descrizione finale
8. Elenco allegati.
9. Congedo C.T.U.





5. *“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;*
6. *“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;*
7. *“Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;*
8. *“Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ.”;*
9. *“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”;*
10. *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le 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 spese 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 destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n°380, nonché le notizie di cui all’art.46 di detto T.U. e di cui all’art.40 della L. 28/02/85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art.46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”;*
14. *“Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili della 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”;*

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, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta”;

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

L’Esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l’udienza di determinazione e modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed il debitore – e a quest’ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l’udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest’ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice dell’esecuzione, altresì, l’esperto ad allegare all’originale della perizia da depositare in Cancelleria l’attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n° 214/2021

## 2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, e dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- \_ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- \_ CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- \_ RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- \_ ELENCO ALLEGATI;
- \_ CONGEDO C.T.U.

## 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

I giorni precedenti le operazioni peritali di primo accesso ai luoghi, mi sono recato presso l'Agenda del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno con Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Agenda delle Entrate di Salerno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Palomonte, per le verifiche del caso, e, presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente gli immobili in oggetto.

Con l'invio alle parti di regolare avviso, è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data **29/04/2022** alle ore **15:30**; Si precisa che l'avviso d'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato ai debitori [REDACTED], al rappresentante del creditore procedente [REDACTED] e degli altri aventi titolo.

Il giorno ed all'orario comunicato, coadiuvato dal mio collaboratore di fiducia, mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Eboli, per adempiere all'incarico ricevuto. Durante il sopralluogo è stato possibile effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico, acquisendo gli elementi necessari per le successive fasi di stima e valutazione.

Il sottoscritto, con riserva di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 18.00 ha dichiarato concluse le operazioni relative al primo accesso, verbalizzate e sottoscritte solo dallo scrivente CTU e dal suo collaboratore in quanto i soggetti aventi titolo non erano presenti al sopralluogo. (Allegato n. 2.1)

#### 4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- \_ **15/04/2022:** Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
- \_ **19/04/2022:** Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato dal portale web.
- \_ **19/04/2022:** Richiesta all' Ufficio Tecnico Comunale di Eboli: accesso agli atti;
- \_ **19/04/2022:** Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Richiesta eventuale copia di contratti di locazione ed eventuali somme residue da versare.
- \_ **19/04/2022:** Invio comunicazioni primo accesso.
- \_ **20/04/2022:** Richiesta all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa.
- \_ **29/04/2022:** Primo accesso ai luoghi presso l'immobile sito in Eboli (SA).
- \_ **12/05/2022:** Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Eboli (SA).
- \_ **13/05/2022:** Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.
- \_ **14/05/2022:** Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell'Agenzia delle Entrate.
- \_ **15/05/2022:** Restituzione grafica del rilievo in CAD.
- \_ **16/05/2022:** Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n° 214/2021

## 6. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.



### VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

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

Dal confronto incrociato tra:

**\_ Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo** iscritta il 12.06.2007 ai nn. [REDACTED], nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08.06.2007 ai rogiti del [REDACTED] da Battipaglia, [REDACTED], a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nato a Eboli (SA) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a Eboli (SA) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per un montante ipotecario di € 240.000,00 ed un capitale di € 120.000,00.  
Durata 30 anni avente per oggetto;

**\_ Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 06.10.2021 ai nn. [REDACTED], nascente da verbale di pignoramento immobili del 08.09.2021, Tribunale di Salerno, rep. n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] e  
contro i signori [REDACTED] nato a Eboli (SA) il 28 ottobre 1974 codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a Eboli (SA) il 16 settembre 1986 codice fiscale [REDACTED]



4. “Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.”;

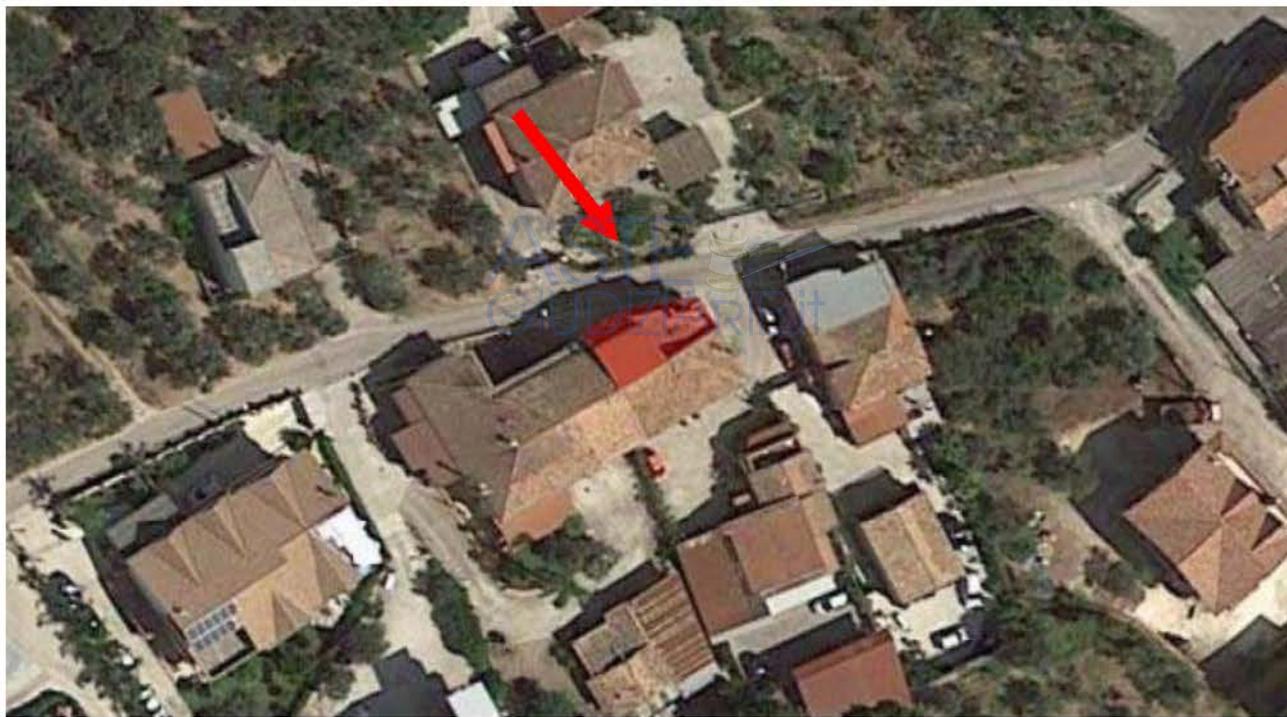
#### ***Dati toponomastici e catastali***

Complesso immobiliare ubicato nel Comune di Eboli (SA) in Via Mirabella n.19, e precisamente:

(Allegati n. 6.1 – 6.2 – 6.3)

**Abitazione di tipo civile** su più livelli composta da piano terra, piano primo e piano terraneo, riportato al Catasto dei Fabbricati del citato Comune al **Foglio 10, Particella 146**, categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita di euro 542,28;

#### Individuazione degli immobili



#### ***Identificazione del bene:***

A seguito di verifica del bene, si può affermare che le consistenze metriche e volumetriche **non coincidono** con quanto rilevato sui luoghi in data 29/04/2022.

(Allegati n. 4.1 - 6.1 – 6.2 – 6.3)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ***Confini del lotto e descrizione dello stato dei luoghi.***

Il fabbricato sito nel comune di Eboli confina, a Nord strada di accesso carrabile (via Mirabella), a Sud ed Ovest in aderenza ad un fabbricato per civili abitazioni (e rispettivamente censiti al foglio 10 particelle 144 e 145), e ad Est con strada d'ingresso al fabbricato per civili abitazioni (foglio 10 particelle 144).

L'immobile di forma irregolare composto da tre livelli, ed in evidente stato di abbandono, è da considerarsi al rustico; in quanto risulta essere stato oggetto di opere edili di ristrutturazione edilizia, mai ultimate, che hanno messo a nudo la struttura con la rimozione degli intonaci e degli impianti esistenti.

L'accesso al piano terraneo del fabbricato, avviene attraverso un varco nella muratura posto a quota strada; Tale locale è oggi utilizzato come deposito degli scarti delle lavorazioni edili effettuate e non vi è alcun collegamento con l'abitazione sovrastante.

Al piano primo, (porzione di fabbricato con destinazione residenziale), si ha accesso da un ballatoio tramite una scala esterna con due alzate posta sul lato nord prospiciente la strada comunale.

Il piano risulta composto da due vani comunicanti tra loro, oggetto di lavori che hanno interessato lo spostamento della scala di accesso al piano secondo, di cui il fabbricato ne è oggi sprovvisto.

Il piano secondo composto da diversi vani, è stato oggetto della realizzazione di una nuova apertura sul balcone prospiciente via Mirabella oltre che di lavorazioni che hanno interessati i diversi vani con la rimozione degli intonaci.

Il tetto di copertura, risulta essere stato modificato nell'inclinazione, alzandone il fronte di circa 1,50 metri. Il fabbricato è costruito in muratura portante dello spessore variabile da 65-70 cm, con cordolo perimetrale ai piani in calcestruzzo per l'alloggiamento dei solai realizzati con travi in ferro e pignatte in laterizio, risulta essere privo di intonaci e finiture, sia per la parte interna che esterna.

Le solette dei balconi, evidenziano il rigonfiamento dei ferri di armatura ed il relativo distacco dell'intonaco. L'immobile presenta delle superfetazioni come: la realizzazione di una pensilina di copertura al piano primo, di un parapetto in mattoni nell'angolo nord-est sul solaio di copertura. Non sono presenti infissi e porte.

**(Allegato n. 4.1 – 5.1 – 6.1 -6.2 – 6.3)**

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati attraverso la trilaterazione dei vani.

**Piano terra – tot. 29,80 mq lordi**

- Locale deposito: 29,80 mq

**Piano primo – tot. 57,74 mq lordi**

- Vano 1: 28,34 mq
- Vano 2: 29,40 mq

**Piano secondo – tot. 57,74 mq lordi**

- Vano 1: 20,11 mq
- Vano 2: 14,71 mq
- Vano 3: 9,46 mq
- Wc: 6,07 mq
- Corridoio: 7,37 mq



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 provenienza del bene.**

Il cespite oggetto di esecuzione immobiliare (**Lotto 1**) e censito in catasto fabbricati del Comune di Eboli (SA), al Foglio n.10 Particelle n. 146, detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED]

[REDACTED] nato a Eboli (SA) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] nata a Eboli (SA) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la

quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di

compravendita del [REDACTED] in notar [REDACTED]

rep. n. [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED] nato a Campagna (SA) il 23 marzo 1926 codice fiscale [REDACTED] e

[REDACTED] nata a Campagna (SA) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED], ai quali l'immobile era pervenuto per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena

proprietà, giusta atto di compravendita del [REDACTED] in notar [REDACTED] di Eboli (SA) rep.

n. [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere del signor [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]



(Allegato n. 8.1)

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”;*

#### **Possibilità di divisione.**

Per i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare, **non si ravvisa** il presupposto per un progetto di divisione.

7. *“Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, 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”;*

#### **Titolo di occupazione degli immobili.**

L’immobile identificato come (LOTTO 1 - Foglio 31, Particella 146);

**Risulta oggi libero** in quanto non agibile né abitabile.

#### **Contratti di locazione attualmente in essere.**

**Non risultano registrati**, contratti di locazione, per il cespite oggetto di pignoramento (Lotto 1), come da nota del 10/05/2022 dell’Agenzia delle Entrate. (Allegato n. 7.1)

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.”;*



**Canone di locazione.**

Risulta impossibile definire un canone locativo per l’immobile in oggetto, in quanto non abitabile ed agibile.



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”;*

**Atto di matrimonio.**

Con dichiarazione consensuale all’atto di matrimonio gli sposi in data [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Salerno n. [REDACTED] in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all’atto di matrimonio controscritto. Eseguita in data [REDACTED].



[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

(Allegato n. 7.2 – 7.3 – 7.4)

10. *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese*





**Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 59,00. per imposta di bollo; € 35,00 per tassa ipotecaria, oltre imposta ipotecaria nella misura dello 0,50%, con un minimo di €. 200,00 da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Salerno del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED] al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] in favore di [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] avente per oggetto beni di [REDACTED] per 1/2 ciascuno di piena proprietà: Abitazione di tipo civile (A2) in Eboli foglio 10 particella 146.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 299,00 (di cui: € 200,00 per imposta ipotecaria; € 59,00 per imposta di bollo; € 40,00 per tassa ipotecaria)**

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";

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

***Elenco sintetico delle formalità:***

Dall'accesso effettuato presso l'Agenzia del Territorio è stata estratta dallo scrivente la seguente documentazione: visura storica, planimetria, estratto del foglio di mappa, elaborato planimetrico per l'immobile (Allegato n. 8.1 – 8.2)

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] - Pubblico Ufficiale [REDACTED] - Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] – ATTO TRA VIVI derivante da COMPRAVENDITA.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Immobili siti in EBOLI (SA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] - Pubblico Ufficiale [REDACTED] - Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Immobili siti in EBOLI (SA)

**TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] – TRIBUNALE DI SALERNO - Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in EBOLI (SA)

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. 06/06/01 n°380, nonché le notizie di cui all’art.46 di detto T.U. e di cui all’art.40 della L. 28/02/85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art.46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”;*

**LOTTO 1 - Foglio 10, Particella 146;** - Abitazione di tipo civile

**Concessione edilizia e successive integrazioni**

Il fabbricato identificato come Lotto 1, come da dichiarazione asseverata del tecnico [REDACTED], risulta essere stato realizzato in data antecedente il 1967 e posteriore il 1943. Tale considerazione giustifica l’assenza presso il Comune di Eboli, di titolo abilitativo o Licenza Edilizia in merito all’autorizzazione edilizia del fabbricato.

In data 19 aprile 2007 con prot. 13626, fu presentata Dichiarazione Inizio Attività in Sanatoria (ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 380/01) per la realizzazione di piano interrato (non eccedente il 40% del volume dell’edificio esistente), di tramezzature divisorie e servizio igienico sanitario, e per le quali opere sono stati versati i relativi oneri di urbanizzazione e costi di costruzione.

La Dichiarazione Inizio Attività in Sanatoria è stata regolarmente e positivamente istruita dal

Comune Di Eboli che ne ha determinato anche gli oneri versati a titolo di oblazione.

(Allegato n. 9.1)

### ***Opere realizzate in assenza di autorizzazione***

Come precedentemente evidenziato, risultano essere presenti delle superfetazioni in costruzione al rustico sulle facciate consistenti nella realizzazione di una pensilina di copertura del ballatoio al piano primo, e di un parapetto in mattoni nell'angolo nord-est sul solaio di copertura.

Tuttavia appare doveroso precisare che il tetto di copertura risulta essere stato oggetto di demolizione e ricostruzione con aumento di circa m.1,50 delle altezze rispetto allo stato ante, come pur rilevasi dal taglio di intonaco ancora presente in facciata. Di tali opere lo scrivente non ha potuto riscontrare in Comune alcun titolo legittimante e di conseguenza, sono prive di autorizzazione e quindi abusive.

(Allegato n. 9.1)

### ***Certificato di Agibilità***

In considerazione dello stato in cui versa l'immobile, risulta oggi privo del Certificato di Agibilità, in quanto non più fruibile senza la realizzazione di opere.

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 della 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.”;*

Per la stima del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio applicato è di **tipo sintetico per comparazione**: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di

mercato, per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Si è tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione, delle finiture interne, di tutte le caratteristiche descritte, dalla consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione. Per l'analisi dei valori di mercato, di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di Agenzie immobiliari che operano in zona.

**In considerazione dello stato dell'immobile, del degrado e delle lavorazioni occorrenti per renderlo agibile ed abitabile si considera una riduzione sul prezzo minimo di 1/3 del valore.**

LOTTO 1 - Foglio 10, Particella 146; - FABBRICATI - **PIANO TERRA (DEPOSITO)**

LOTTO 1	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
<b>Borsino Immobiliare</b>	250,00 Euro/mq	300,00 Euro/mq	350,00 Euro/mq
<b>Osservatorio del Mercato Immobiliare</b>	450,00 Euro/mq	680,00 Euro/mq	910,00 Euro/mq
<b>Agenzie di Zona</b>	250,00 Euro/mq	300,00 Euro/mq	350,00 Euro/mq

Al fine di ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare (VmB), del valore opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VmA) e del valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare (VmO), quindi si determina:

$$Vv = (VmB + VmA + VmO) / 3 = (250,00 + 450,00 + 250,00) / 3 = 316,60 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 29,80 \text{ mq} \times 316,60 \text{ Euro/mq} = 9.434,68 \text{ Euro}$$

$$\text{Valore} = 9.434,68 \text{ Euro} - (1/3 \text{ del valore}) 3.144,89 \text{ Euro} = 6.289,78 \text{ Euro}$$

**LOTTO 1 - VALORE STIMATO = 6.289,78 EURO** Piano Terra (Deposito)

LOTTO 1 - Foglio 10, Particella 146; - FABBRICATI - **PIANO PRIMO E SECONDO**

LOTTO 1	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
<b>Borsino Immobiliare</b>	550,00 Euro/mq	650,00 Euro/mq	750,00 Euro/mq
<b>Osservatorio del Mercato Immobiliare</b>	710,00 Euro/mq	840,00 Euro/mq	970,00 Euro/mq
<b>Agenzie di Zona</b>	570,00 Euro/mq	650,00 Euro/mq	730,00 Euro/mq

Al fine di ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare (VmB), del valore opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VmA) e del valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare (VmO), quindi si determina:

$$Vv = (VmB+VmA+VmO)/3 = ( 550,00 + 710,00 + 570,00)/3 = 610,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 115,48 \text{ mq} \times 285,00 \text{ Euro/mq} = \underline{70.442,80 \text{ Euro}}$$

$$\text{Valore} = 70.442,80 \text{ Euro} - (1/3 \text{ del valore}) 23.480,93 \text{ Euro} = \underline{46.961,87 \text{ Euro}}$$

**LOTTO 1 - VALORE STIMATO = 46.961,87 EURO** Piano Primo e Secondo

**VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE**

**PIANO TERRA - VALORE STIMATO = 6.289,78 EURO** Piano Terra (Deposito)

**PIANO 1° - 2° - VALORE STIMATO = 46.961,87 EURO** Piano Primo e Secondo

Alle sopracitate stime andrà sottratto il costo di sgombero dell'immobile, stimate in Euro 4.000,00 (quattromila/Euro). Pertanto il valore complessivo dei lotti sopra citati, detratti delle spese di sgombero ammonta ad **Euro 49.251,65.**

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”;*

L’immobile pignorato non si presenta libero da beni e/o materiali, pertanto le presumibili spese si quantificano in operazioni di rimozione, dismissione dei beni mobili e trasporto a rifiuto degli scarti delle lavorazioni edili oltre alla pulizia dei locali.

Da indagini di mercato e dall’ispezione dei luoghi in termini di accessibilità e semplificazione delle opere di trasporto è possibile stimare il costo dello sgombero dell’immobile, in **Euro 4.000,00**

(quattromila/Euro).



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”.*

Il reperto fotografico relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione. (Allegato n. 5.1)

Nel consegnare alla S. V. Ill. ma la presente Relazione Tecnica, conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e nell’augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 18/05/2022

*Con osservanza*

*Il Consulente Tecnico d’Ufficio  
Arch. Francesco Maria Catena*



## *Elenco allegati*

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:



### **Allegato 1: Nomina**

1.1 Nomina

### **Allegato 2: Operazioni Peritali**

2.1 Verbale di primo accesso ai luoghi – operazioni peritali



### **Allegato 3: Richieste - Comunicazioni**

3.1 Richiesta estratto di Matrimonio, certificato di residenza e stato di famiglia;

3.2 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione;

3.3 Richiesta accesso agli atti UTC di Eboli;

### **Allegato 4: Elaborati Grafici**

4.1 Rielaborazione in CAD

### **Allegato 5: Documentazione Fotografica**

5.1 Documentazione fotografica



### **Allegato 6: Documentazione Catastale**

6.1 Foglio di mappa

6.2 Planimetrie

6.3 Visura catastale

### **Allegato 7: Documenti acquisiti presso i vari enti**

7.1 Agenzia delle Entrate – risposta contratti di locazione

7.2 Certificato residenza/Stato di famiglia – ██████████

7.3 Certificato residenza/Stato di famiglia – ██████████

7.4 Estratto di matrimonio - ██████████



## **Allegato 8: Certificazione notarile**

8.1 Certificazione notarile

8.2 Ispezioni ipotecarie



## **Allegato 9: Estratto di Dichiarazione Inizio Attività**

9.1 Dichiarazione Inizio Attività

