

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Alessandro Brancaccio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 227/2011 -

(DATA PROSSIMA UDIENZA G.E. 15/10/2013)

 PARTE RICORRENTE (Creditore procedente):

BANCA della CAMPANIA spa

Rappr. Legale: Avv. MALINCONICO Raffaele

Corso Garibaldi 194 84122 SALERNO

Tel. 089/2580438 Fax 089/2580949

 CUSTODE Giudiziario:

CONTROPARTE (Debitore):



Salerno, li 15 ottobre 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell. 340/5903734 tel. 089/228425



INDICE degli ARGOMENTI

Premessa e formulazione quesiti	Pag.4
Individuazione Lotto	Pag.7
Cronologia Operazioni Peritali	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.11

Quesiti 1-2-3	Pag.11
---------------	--------

- *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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;*
- *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 ;*
- *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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 (DESCRIZIONE) *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;* Pag.12

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'..... pag23*

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'..... pag24*

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 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'..... pag.24*

- 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.;'* pag25
- 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 notazione'* pag25
- 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 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 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 nonchè le eventuali obbligazioni propter rem'* pag25
- Quesito 11:** *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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'* pag26
- Quesito 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'* pag27
- 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 ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono'* pag29
- 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 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.' pag31

Quesito 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.' Pag35*

Quesito 16: *'Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché .Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 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, alla partita 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'aste)' pag36*

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' .. pag35*

RIEPILOGO SINTETICO pag 36

CONGEDO C.T.U......pag40

Elenco Allegati Pag.41

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

Dott. ALESSANDRO BRANCACCIO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 227/2011**

*PROMOSSA DALLA BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A. CONTRO LA SOCIETA'
E ISCRITTA AL REGISTRO IMPRESE IL*

DEL SIG. NATO

A

C.F.

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfonso D'Arco, nato a Vallo della Lucania (SA) il 22/06/1969, C.I. n°AR0801785, C.F. DRCLNS69H22L628R, P.IVA n°04314280654 iscritto all'Albo *degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez.A* (laurea conseguita in Ingegneria Civile secondo l'ordinamento previgente) col n°d'ordine 4464, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno dal 3/6/2004, domiciliato in Salerno alla Via R. Cavallo n°15 tel. 089/228425, cell.340/5903734, e-mail: darcoing@alice.it, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data **30/04/2013** (cfr. All.1b e Atti del Procedimento), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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 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 però 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;*

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, 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 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 all'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, 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 notazione;*
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 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 nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
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 ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
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 nonchè 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.

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 supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 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, alla partita 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'aste;
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.

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Acquisita ed analizzata la documentazione raccolta e riportata in Volume allegati, Il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima** (due subalterni sub.4 e sub.5) con il nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 227/2011)

Due locali deposito, a struttura in cls armato, sovrapposti, **allo stato grezzo, da ultimare**, entrambi interrati e ubicati in loc. Via San Bernardino nel Comune di Serre (Sa):

- ❖ **LOCALE DEPOSITO SUPERIORE** (al 1° piano seminterrato (quota = -3.50 m; h = 5.15 m; sup. Utile Tot. 305 m²) in Catasto N.C.E.U. al Fl. 21, P.IIa. 114, **Sub 4**, Zona Catastale 1, Cat. D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), **rendita catastale 1.084,00 €**.
- ❖ **LOCALE DEPOSITO INFERIORE** (al 2° piano seminterrato (quota = -7.00 m; h = 3.25 m; sup. Utile Tot. 348 m²) in Catasto N.C.E.U. al Fl. 21, P.IIa. 114, **Sub 5**, Cat. F/3 (Fabbricati o loro porzioni in corso di costruz.).

N.B.: L'Accorpamento dei due subalterni in un unico lotto, si rende opportuna in quanto i due vani deposito risultano sovrapposti ed intercomunicanti.

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali: .

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEGUE CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI:→

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Per ottemperare all'incarico del G. E. lo scrivente esaminava preliminarmente il fascicolo di parte con tutta la documentazione agli atti e comunicava la **data di accesso del 1° sopralluogo**, effettuato **il giorno 06/08/2013 alle ore 10,30** (cfr. Verb. Sopralluogo in All.8), sui luoghi oggetto di causa.

La data dell'accesso veniva notificata al Debitore Sig. titolare della Società debitrice a mezzo consegna a mano in data 10/07/2013: detta data di accesso era stata già precedentemente concordata con il debitore Sig. , e notificata tramite comunicazioni a mezzo fax al Custode Giudiziario, e all'Avv. Malinconico per il Creditore procedente Banca della Campania spa, che in ogni caso non presenziavano alle operazioni di accesso, avendo il Custode Dott.ssa già effettuato separato e precedente accesso. Quindi in tale data 06/08/2013, come predetto, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato dalla collaboratrice di fiducia, **arch. Marina Lupo**, si recava si recava sui cespiti oggetto d'esecuzione, siti nel Comune di Serre (Sa) alla via San Bernardino, identificati **in NCEU al fl. 21, p.lla. 114, sub 4 e sub.5 (LOTTO UNICO)**, e, alla **presenza della parte debitrice nella persona del Sig.** **procedeva** all'ispezione dei luoghi, al rilievo plano altimetrico ed all'estrazione della documentazione fotografica (cfr. All. N. 8: Verbale di sopralluogo).

Al fine inoltre di effettuare al meglio le indagini e l'accesso all'immobile esecutato, lo scrivente C.T.U. aveva, precedentemente al sopralluogo, proceduto come di seguito descritto:

- in **date 02/07/2013 e seguenti** si recava presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Salerno (**U.T.E. in Via dei Principati**) per estrarre le **planimetrie catastali di base** per il rilievo ed effettuare le necessarie **visure per soggetto e per immobili** (cfr. All. N. 5 – *Dati catastali e toponomastici*).
- in **data 09/07/2013** si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliare al fine di effettuare le **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore** (di) relative all'ultimo ventennio, nonché per acquisire le **trascrizioni, iscrizioni e formalità pregiudizievoli del ventennio** relative ai beni esecutati in oggetto **NCEU al fl. 21, p.lla. 114, sub. 4 e sub. 5** e poter effettuare un confronto incrociato (cfr. All. N. 3d e All. N. 6 – *Formalità pregiudizievoli*).
- in **data 09/07/2013** si recava presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Salerno per acquisire il titolo di Proprietà (PROVENIENZA: **Atto per Notaio Aristide Parisi in All.3b**) dei Cespiti esecutati (cfr. All. N. 3 – *Titoli di Proprietà*).

- in **data 16/07/2013** si recava presso lo *Studio Notarile Barela in C.so Garibaldi 195 (SA)* per acquisire il **titolo di Proprietà Principale** dell'immobile (*Area di sedime Lotto*, riportata nel Catasto Terreni del Comune di Serre al Foglio 21 Part.IIIa 33, 114 (cfr. *All. N. 3c – Titoli di Proprietà*)).
- Sempre in **data 16/07/2013** estraeva da fonte internet della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Salerno copia di **visura camerale della società** di (cfr. *Allegato 4*).
- in **data 29/07/2013** si recava presso l'*Ufficio Tecnico del Comune di Serre (SA)* ed effettuava richiesta per prendere visione ed estrarre copia di Concessioni Edilizie, Pratiche di Condono, Certificati di Agibilità, DIA ed altri titoli edilizi relativamente agli immobili eseguiti in oggetto *NCEU al fl. 21, p.IIIa. 114, sub 4 e sub 5* (cfr. *All. N. 7*).
- in **data 16/09/2013** dopo reiterate insistenze, si recava presso l'*Ufficio Tecnico del Comune di Serre (SA)* per ritiro copia della documentazione richiesta e riportata in Volume Allegati agli *All.ti N. 7*).

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, prima di passare a relazionare dettagliatamente quanto richiesto dal G.E. si riportano cronologicamente tutte le attività svolte al fine di ottemperare all'incarico ricevuto:

QUADRO RIEPILOGATIVO PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U

- **12/04/2013**: Decreto di Nomina C.T.U. e convocazione (cfr. *Allegato 1a*);
- **30/04/2013**: Conferimento Incarico e Giuramento C.T.U. (cfr. *Allegato 1b*);
- **02/05/2013 – 30/06/2013**: Lettura, acquisizione in copia, studio e analisi fascicolo, certificazione notarile e atti presso Cancelleria inerenti l'E.I. 227/11 (cfr. *Allegati 2*);
- **02/07/2013**: Indagini catastali presso l'U.T.E. della Provincia di Salerno con acquisizioni delle visure ed estratti di mappa (cfr. *Allegati 5*);
- **09/07/2013**: Indagini ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno – Ufficio Pubblicità (cfr. *Allegato 3d e Allegati 6*);
- **09/07/2013**: ritiro copia titolo di proprietà del debitore presso Archivio notarile (PROVENIENZA ultraventennale: Atto di divisione e compravendita notaio Parisi Aristide rep. 23060/racc.6157 del 03/04/1981) (cfr. *Allegato 3b*);
- **10/07/2013**: comunicazione a mano in Via Ravenna 20 della **data 1° sopralluogo**, fissata per il 06/08/2013 alle ore 9.30 (cfr. *Allegati Istanza di Liquidazione e Verbale Sopralluogo in All.8*);

- **16/07/2013**: ritiro copia titolo di proprietà principale della Società Debitrice debitore (atto di compravendita notaio Barela Sergio rep. 57858/racc.16724 del 19/09/2002) (cfr. Allegato 3c);
- **16/07/2013**: acquisizione presso fonte internet di Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Salerno copia visura camerale della società (cfr. Allegato 4);
- **29/07/2013**: richiesta documentazione edilizia agli atti presso il Comune di Serre (SA) (cfr. Allegati 7 e istanza di liquidazione);
- **06/08/2013**: primo sopralluogo e primo accesso all'immobile esecutato alla presenza del debitore sig. (cfr. Verbale sopralluogo in Allegato 8);
- **16/09/2013**: ritiro documentazione edilizia agli atti presso il Comune di Serre (SA) (cfr. Allegati 7 e istanza di liquidazione);
- **17/09/2013 ÷ 13/10/2013**: indagini OMI (FASE ESTIMATIVA: (cfr. Allegati 10)), digitalizzazione del rilievo metrico e fotografico, stesura definitiva perizia C.T.U. e riordino Allegati;
- **14/10/2013**: deposito relazione peritale C.T.U. in cancelleria Esecuzioni Immobiliari e invio copia alle Parti;
- **15/10/2013**: udienza G.E. di fissazione modalità di vendita nel *procedimento E.I. n. 227/11*.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato c.t.u.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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 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 però 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'*

Dall'Analisi della documentazione agli Atti del Procedimento contenente Certificazione notarile ex Art.567, comma 2 c.p.c del Notaio Raimondo Malinconico, datata 24/10/2011 e riportata in copia in All.3a, e per confronto di questa con Atto di Pignoramento (riportato in copia anche in All.2a) del **12/04/2011** depositato in Cancelleria il 13/04/2011 e nota di trascrizione dello stesso, riportata in All. **6e**) (Trascrizione Pignoramento Immobiliare del 16/05/2011 R.G. 19181 R.P. 14385 a favore di Banca della Campania spa (Creditore Procedente) e contro di (Società Debitrice)) sui soli **sub.4 e sub.5** (Lotto Unico) : **pignoramento del 12/04/2011** connesso alla presente E.I. 227/2011); si deduce, pertanto, che La documentazione stessa relativa ai predetti beni (NCEU al fl. 21, p.IIIa. 114, sub 4 (Locale al 1° Piano seminterrato) e sub 5 (Locale al 2° Piano seminterrato)), **è in regola, completa, idonea e congrua**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 12 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. *Mandato e Raccomandazioni in Allegati 1b e 1c*).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425

SEGUE DESCRIZIONE LOTTO:→

Quesito 4: *'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'*

DATI CATASTALI:

Il *Lotto Unico* come sopra delineato risulta attualmente identificato in Catasto Fabbricati N.C.E.U. dai seguenti **dati catastali attuali**:

LOTTO UNICO (E.I. 227/2011)

Due locali deposito, a struttura in cls armato, sovrapposti, **allo stato grezzo, da ultimare**, entrambi interrati e ubicati in loc. *Via San Bernardino nel Comune di Serre (Sa)*:

- ❖ **LOCALE DEPOSITO SUPERIORE** (al 1° piano seminterrato (quota = -3.50 m; h = 5.15 m; sup. Utile Tot. 305 m²) in Catasto N.C.E.U. al Fl. 21, P.Ila. 114, **Sub 4**, Zona Catastale 1, Cat. D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), *rendita catastale 1.084,00 €*).
- ❖ **LOCALE DEPOSITO INFERIORE** (al 2° piano seminterrato (quota = -7.00 m; h = 3.25 m; sup. Utile Tot. 348 m²) in Catasto N.C.E.U. al Fl. 21, P.Ila. 114, **Sub 5**, Cat. F/3 (Fabbricati o loro porzioni in corso di costruz.).

Sul LOTTO non insistono altre procedure esecutive, ad eccezione della presente E.I. 227/2011

Note Catastali CTU(cfr. Allegati5):

- **Non risulta alcuna incongruenza** tra dati riportati in visure catastali, e i dati contenuti sia in *Atto di Pignoramento*, sia nella *nota di trascrizione* dello stesso
- Le **visure storiche** delle Part.33 e 114 riportano correttamente gli identificativi catastali, i Repertori e le Date sia dell'atto di Donazione Barela (*titolo di Proprietà principale*), e sia dell'Atto Parisi di provenienza, nonché l'intestatario catastale attuale Ditta Debitrice ;
- La **mappa catastale sia Wegis, sia cartacea** non riporta la sagoma del fabbricato, per cui con opportuno foglio di osservazioni, occorrerebbe richiedere all'U.T.E. l'immissione in mappa del Fabbricato di cui alla Part.114.
- L'**Elaborato Planimetrico** dei Subalterni della **Part.114** presente all'U.T.E., permette un'agevole comprensione della dislocazione planimetrica dei subalterni.
- La **planimetria Catastale del Sub. 5 (deposito Inferiore)** risulta assente presso l'U.T.E. in quanto il cespite è giustamente classificato come **ancora in corso di costruzione**;

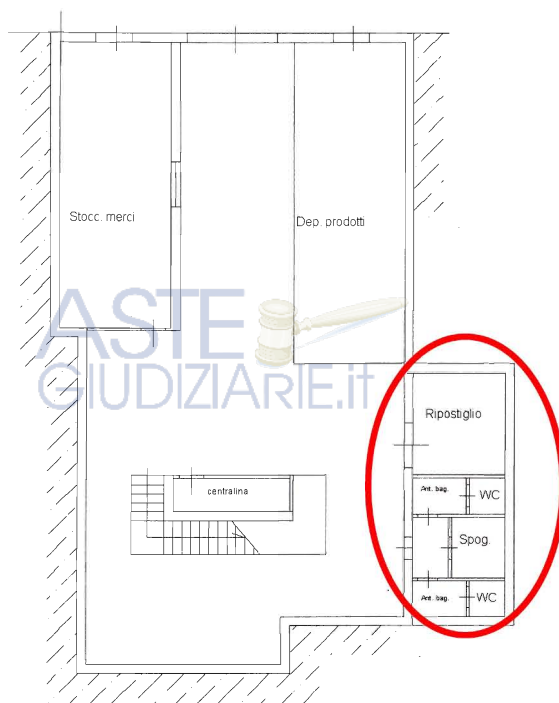
- La **planimetria Catastale del Sub. 4 (deposito Superiore)** risulta presente presso l'U.T.E. quand'anche detto subalterno sia anch'esso **ancora in corso di costruzione**. Detta **planimetria**, sotto riportata per maggiore chiarezza espositiva, è tuttavia **difforme sia dallo stato dei luoghi che vede la totale assenza di partizioni interne** (il sub.4 è attualmente un unico vano (cfr. rilievo fotografico)), sia dalla planimetria assentita presso l'U.T.C. del Comune di Serre per quanto attiene l'**ampliamento superficiale e volumetrico della porzione sagomata lato Nord Est** (v. a tal proposito anche foto sotto e Volume Allegati).

Si richiederebbe pertanto una regolarizzazione in corso d'opera dei cui oneri si terrà conto nella stima, nonché, a lavori ultimati, di un riaggiornamento della Planimetria, tramite opportuna **Procedura DOCFA**, (si precisa non ostativa tuttavia all'alienazione allo stato di attuale accatastamento, pur difforme!).

Di tali oneri eventualmente a carico dell'Acquirente, il C.T.U. terrà conto in ogni caso, con opportune detrazioni, dal valore finale di stima del Lotto Unico da porre a base d'Asta.

PLANIMETRIA CATASTALE Sub.4 attualmente censita all'U.T.E.

(difforme dall'attuale stato dei luoghi e dai titoli edilizi)



- ✓ Si noti in particolare la **distribuzione interna dello stato dei Luoghi difforme dalla Planimetria Catastale che riporta corpo scala in realtà assente e partizioni interne inesistenti.**
- ✓ In **cerchiato rosso** è poi lo **spigolo difforme dalla planimetria assentita presso il Comune di Serre** (v. anche foto sotto: →



Foto 14 INTERNI SUB. 4 (deposito superiore): piccola **Porzione Nord Est del vano deposito fuori sagoma e difforme** dai grafici assentiti presso l'U.T.C. di Serre, quand'anche non oggetto di contestazioni di regolarità allo stato attuale.

Tale difformità in ampliamento superficiale e volumetrico della porzione sagomata lato Nord Est, è peraltro agevolmente sanabile in quanto i due depositi sono da considerarsi di fatto ancora in corso di costruzione e si possono ad esempio, facilmente ed economicamente realizzare opportuni setti che ripristinino le planimetrie già assentite, giustificando i cavedi creati con funzione strutturale di contenimento dei terrapieni.

Di tali oneri aggiuntivi eventualmente a carico dell'Acquirente è stato tenuto conto nella valutazione del Lotto.

Confini:

Il **Locale Deposito Superiore sub.4** confina (cfr. Rilievo C.T.U. in All.9a):

- **a Sud** con terrapieno tramite muro di sostegno;
- **a Est** con terrapieno tramite muro di sostegno;
- **a Nord** tramite **3 accessi non interclusi** con la copertura laterocementizia) del locale sottostante sub.5;
- **a Ovest** con **area esterna** (P.Ila 114, non eseguita, ma asservita al passaggio di accesso al Lotto), tramite **3 affacci** privi di infissi (*luci aperte*).
- **inferiormente** (*tramite vuoto tecnico circolare di alloggiamento montacarichi a farsi, ubicato in corrispondenza del massetto di calpestio spigolo sud-ovest*), con il **locale deposito inferiore sub.5**, ugualmente eseguito e rientrante nello stesso Lotto Unico.

Il **Locale Deposito Inferiore sub.5** confina (cfr. Rilievo C.T.U. in All.9b):

- **a Sud** con terrapieno tramite muri di contenimento;
- **a Est** con terrapieno tramite muri di contenimento;
- **a Ovest** con terrapieno tramite muri di contenimento;
- **a Nord** con area esterna (P.Ila 114 non eseguita) tramite tompagnatura perimetrale esterna in blocchi alleggeriti di cls a 2 fori (attualmente dotata solo di piccoli e angusti varchi).
- **superiormente** (*tramite vuoto tecnico circolare di alloggiamento montacarichi a farsi, ubicato in corrispondenza del soffitto, spigolo sud-ovest*), con il **locale deposito superiore sub.4** ugualmente eseguito e rientrante nello stesso Lotto Unico.

NOTE C.T.U. sui confini:

I Confini del Lotto Unico risultano nel loro complesso, nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari e affacci, anche se **non interclusi**.

Peraltro **il Lotto E.I. 227/2011 è ubicato all'interno della Part. 114 non eseguita nella sua totalità** di proprietà del Debitore recintata ed interclusa da cancello metallico e nel Possesso materiale dello stesso Sig. .

Descrizione dello Stato dei Luoghi

Entrambi i locali sono ubicati nel territorio comunale di Serre (SA), raggiungibili dall'uscita autostradale A3 SA-RC per Campagna, percorrendo la SS. 19 e successivamente la SP. 88 dalla quale si devia per la via comunale San Bernardino.

I due locali deposito del debitore sono entrambi ubicati all'interno della P.Ila 114, proprietà non eseguita e interclusa da cancello metallico (sulla quale giocoforza dunque si creerebbe a vantaggio dell'Acquirente eventuale servitù di passaggio per l'accesso al lotto eseguito).

Attraverso una rampa sterrata, dal cancello di accesso alla P.Ila 114 si accede al **locale deposito superiore (Sub. 4, leggermente meno esteso del sub.5)** e dall'interno di questo al **locale deposito inferiore (Sub. 5, leggermente più esteso del sub.4)**.

La **rampa laterale di accesso** ai piani interrati, strutturata in cls armato, si presenta in molti punti fessurata, in quanto **cedimenti e riassetamenti hanno sconnesso i giunti e creato delle**

fratture ai muri di contenimento. A tal proposito è in corso un contenzioso tra il proprietario debitore e l'impresa esecutrice.

Entrambi i locali risultano allo stato attuale non fruibili ed inagibili.

Risulta ad oggi realizzata la sola parte strutturale con telaio in cls armato, solai laterocementizi a travetti e blocchi di cemento alleggerito a due fori (mancano del tutto infissi, intonaci, pavimenti, rivestimenti, impiantistica). Di tale stato, il C.T.U. ha naturalmente tenuto conto nella valutazione.

Il **locale deposito superiore** risulta non intercluso ed occupato da materiale di cantiere e da due carrozzerie di vecchie auto fuori uso da smaltire e rottamare, i cui oneri sono stati portati in detrazione dalla valutazione del Lotto.

Il **locale deposito inferiore** risultaompagnato lungo tutto il perimetro e attualmente accessibile solo attraverso uno stretto varco nella muratura o attraverso un vuoto tecnico circolare creato nel solaio e dunque nello spigolo sud-ovest del locale superiore. Detto vuoto tecnico è stato creato per consentire l'alloggiamento del montacarichi a farsi, tuttavia non ancora realizzato.

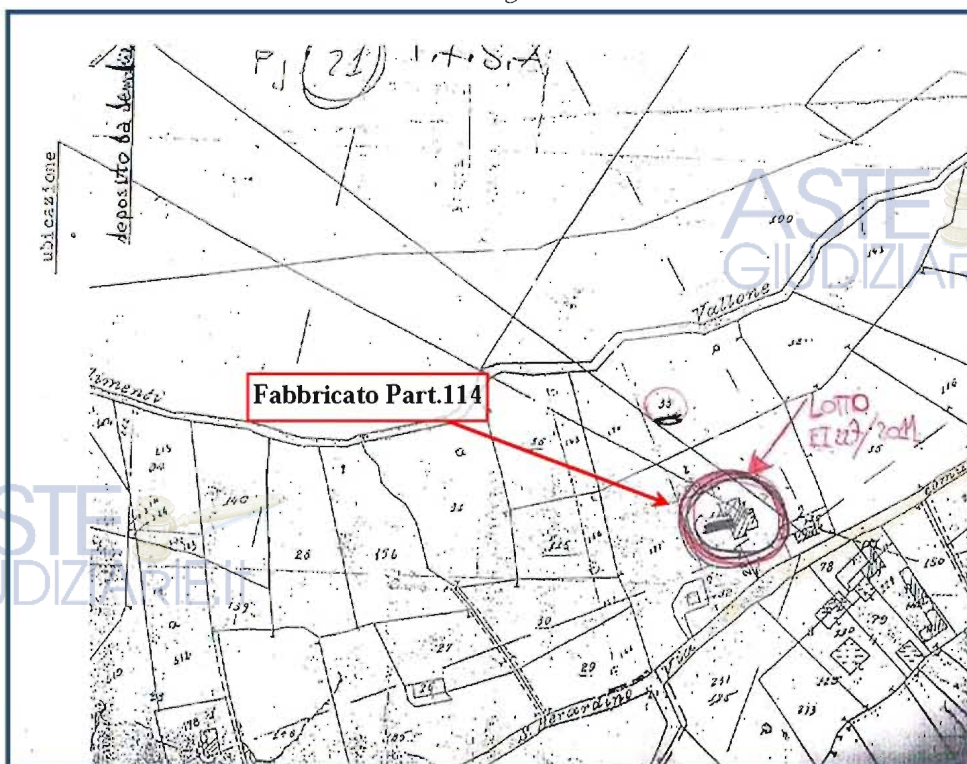
La **planimetria catastale**, riportando corpo scala e partizioni interne inesistenti, risulta non perfettamente rispondente allo stato dei luoghi: in ogni caso trattasi di manufatti in costruzione e pertanto non è obbligatorio un preventivo accatastamento e si può sempre riaccatastarli tramite opportuna procedura DOCFA, i cui oneri sono stati portati in detrazione dalla valutazione del Lotto.

Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda ai *rilievi fotografico e metrico* rispettivamente in *Allegati 11 e 9*, di cui si riporta qui di seguito in relazione solo uno stralcio significativo:



Ortofoto di inquadramento territoriale del LOTTO – (fonte: google maps):

Entrambi i locali deposito sub.4 e sub.5 costitutivi del Lotto Unico sono ubicati in **zona periferica debolmente infrastrutturata** del *territorio comunale di Serre (SA)*, raggiungibili dall'uscita autostradale A3 SA-RC per Campagna, percorrendo prima la SS. 19 e successivamente la SP. 88 dalla quale si devia per la ***via comunale San Bernardino***.



Stralcio Mappa Catastale con sagoma Fabbricato Part.114

(Fonte U.T.C. Serre - incartamenti titoli edilizi)



Cancello di ingresso alla Part.114 dalla Via Comunale San Bernardino.

All'interno della Particella sono ubicati i due Locali deposito eseguiti sub.4 e sub.5.

Il Lotto E.I. 227/2011 è ubicato all'interno della Part. 114 non eseguita nella sua totalità di proprietà del Debitore recintata ed interclusa da cancello metallico e nel Possesso materiale dello stesso Sig. titolare della Ditta

I due locali deposito del debitore sono entrambi ubicati all'interno della P.lla 114, proprietà non eseguita e interclusa da cancello metallico (sulla quale giocoforza dunque si creerebbe a vantaggio dell'Acquirente eventuale servitù di passaggio per l'accesso al lotto eseguito).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INTERNI SUB. 4 (deposito superiore), allo stato grezzo e non intercluso.

Risulta ad oggi realizzata la sola parte strutturale con telaio in cls armato, solai laterocementizi a travetti e blocchi di cemento alleggerito a due fori (mancano del tutto infissi, intonaci, pavimenti, rivestimenti, impiantistica).

Di tale stato, il C.T.U. ha naturalmente tenuto conto nella valutazione estimativa del Lotto.



ESTERNI LATO NORD SUB. 5 (deposito inferiore): Visibile la tompagnatura a blocchi cementizi alleggeriti a due fori, che interclude anche il prospetto principale di tale vano deposito inferiore, lasciando solo piccoli e angusti varchi coperti da vegetazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



INTERNI SUB. 4 (deposito superiore): Visibile, nello spigolo sud Ovest del vano deposito, il **foro nel calpestio sub.4 ovvero nel solaio sub.5** di intercomunicazione tra i due locali deposito, chiuso provvisoriamente da tavole di legno.

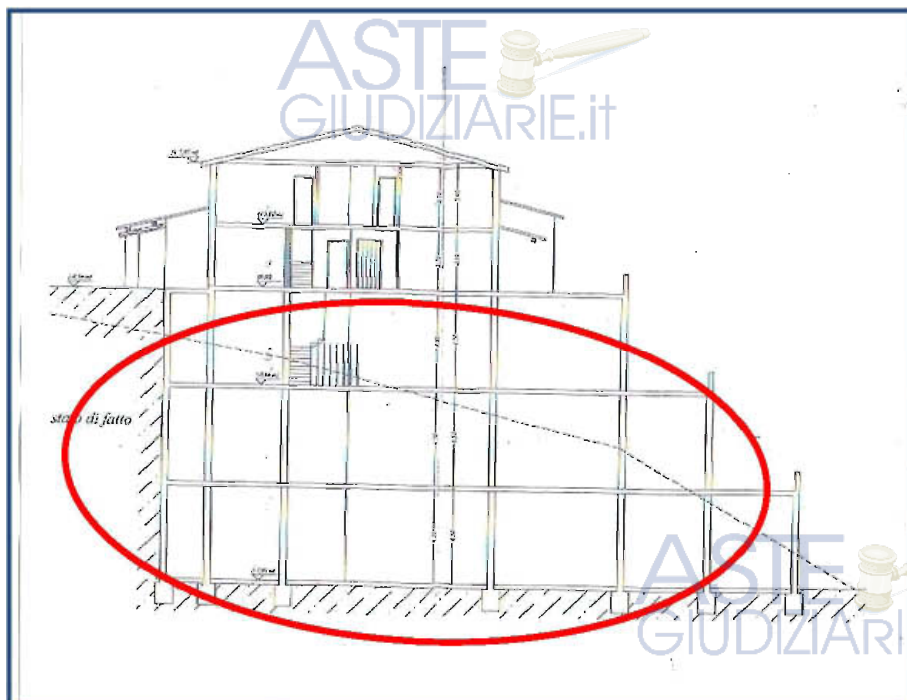
In detto foro è previsto un montacarichi a farsi. Attualmente detto varco rappresenta l'unico accesso al Locale deposito inferiore sub.5, altrimenti non accessibile se non con piccoli e angusti fori nella tompagnatura lato Nord, che dà sull'area esterna part.114.



ESTERNI INTERO FABBRICATO Part.114:

Visibili dal basso verso l'alto:

- il sub.5 Deposito inferiore eseguito,
- il sub.4 Deposito superiore eseguito,
- l'abitazione sub.2 e 3 di due livelli fuori terra , rifinita e non oggetto della procedura esecutiva 227/2011.



Sezione Altimetrica estrapolata in D.I.A., seppure orientativa ed imprecisa sul numero dei livelli effettivamente presenti (attualmente effettivamente solo quattro livelli e non cinque come rappresentato), tuttavia utile in questo contesto semplicemente alla comprensione della **dislocazione altimetrica dei subalterni.**

Rilievo metrico C.T.U.

Il **rilievo metrico del Lotto UNICO costituito da entrambi i subalterni catastali 4 e 5** è stato effettuato dal C.T.U., in data sopralluogo 06/08/2013 coadiuvato dal collaboratore tecnico di fiducia quale **arch. Marina Lupo (iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 2748)** con l'ausilio di **distolaser Modello Leika D2 (portata max 60 metri lineari)** e **rollina metrica tradizionale (portata max 10 metri lineari)** e **planimetrie U.T.C. assentite come base di appoggio delle misure in scala 1:100.**

Sono state rilevate talune difformità già accennate in precedenza e trattate anche nel quesito successivo n°13 sulla regolarità edilizia cui si rimanda.

Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato digitale grafico (cfr. *Allegati 9a e 9b*) anche avvalendosi della collaborazione dell'Ing. Aldo Tisi, ottenendo il seguente

COMPUTO DELLE SUPERFICI:

LOCALE DEPOSITO SUPERIORE:

N.C.E.U. Comune di **Serre (Sa)**; foglio **21**; particella **114**; **sub 4**; categoria **D/8**; rendita **1.084,00** euro;

❖ **Unico vano di Superficie Utile: 305 m²**

LOCALE DEPOSITO INFERIORE:

N.C.E.U. Comune di **Serre (Sa)**; foglio **21**; particella **114**; **sub 5**; categoria **in corso di costruz.;**

❖ **Unico vano di Superficie Utile: 348 m²**

Il dettaglio della disposizione planimetrica dei due subalterni è riportato negli elaborati grafici in *Allegati 9*, riprodotti in scala 1:200, e ripetuti qui di seguito anche in relazione per comodità di lettura e confronto con la Planimetria Catastale:

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425



NCEU FL.21 PART.114 SUB.5
Lotto Unico in Via San Bernardino (Serre)
All.9b):Pianta LOCALE DEPOSITO INFERIORE (h= 3,25 metri)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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'

TITOLO di PROPRIETA' PRINCIPALE

I cespiti oggetto di E.I. 227/11 ovvero un locale deposito allo stato grezzo da ultimare, ubicato al primo piano seminterrato e sito in Serre (Sa) alla Via San Bernardino, identificato in NCEU al fl. 21, p.la. 114, sub.4 cat D/8 nonché un locale deposito allo stato grezzo da ultimare, ubicato al secondo piano seminterrato e sito in Serre (Sa) alla Via San Bernardino, identificato in NCEU al fl. 21, p.la. 114, sub.5 cat in corso di costruz., appartengono **interamente per diritto di proprietà piena ed esclusiva** alla, C.F.

, come

risultante dall'**atto del 19/09/2002, rep. 57858 racc.16724**, per notar Barela Sergio registrato a Eboli il 24/09/2002 al n°2737, trascritto ai RR.II. di Salerno il 23/09/2002 ai nn. 34294 R.G. e 25823 R.P. (cfr. All.ti 3c e 3d - Copia Titolo di Proprietà del Debitore: atto Barela di compravendita rep. 57858 racc.16724 del 19/09/2002 e relativa trascrizione).

PROVENIENZE:

In merito alle **Provenienze**, il titolare della Società debitrice sig. acquistò i terreni (*Area di sedime lotti Part.114 e 33*), su cui insistono i cespiti pignorati, dal Padre (e deceduto il) al quale erano pervenuti per il diritto di piena proprietà in forza di **Atto di Divisione e Compravendita del 03/04/1981, rep. 23060 racc.6157**, per notar Parisi Aristide registrato a Eboli il 14/04/1981 al n°1417, trascritto ai RR.II. di Salerno il 23/04/1981 ai nn. 9228/8019 e 9231/8022 (cfr. All.ti 3b e 3a - Copia Provenienza e Certificato Notarile).

Per ulteriori e più approfonditi dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda direttamente agli *Allegati 3 del Volume Allegati*, richiamati anche qui di seguito per comodità di lettura:

- ❖ **All.3a) Relazione notarile** ex art. 567, 2° comma C.P.C. (*certificazione per Notaio Raimondo Malinconico del 24/10/2011*);
- ❖ **All.3b) Atto di divisione e compravendita** per Notaio Aristide Parisi da eredi (Atto del 03/04/1981 rep. 23060 racc.6157 registrato a Eboli il 14/04/1981 al n°1417 e trascritto ai RR.II. di Salerno il 23/04/1981 ai numeri 9228/8019 e 9231/8022: *PROVENIENZA Area di sedime Lotto Part.33 e Part.114*);
- ❖ **All.3c) Atto di compravendita** del 19/09/2002 del Notaio Sergio Barela (rep. 57858 racc. 16724 registrato a Eboli il 24/09/2002 trascritto ai RR.II. di Salerno il 23/09/2002 ai numeri 34294/25823 del terreno area di sedime lotto con C.E. 64/2001 approvata per fabbricato rurale in zona E: **TITOLO di PROPRIETA' PRINCIPALE**);
- ❖ **All.3d) Nota di trascrizione Atto Barela 19/09/2002** (Nota del 23/09/2002 R.G.34294 R.P. 25823).

NOTE C.T.U.sui TITOLI di PROPRIETA':

- i cespiti pervennero al titolare della Società debitrice sig. quand'era già coniugato dal , in **regime di comunione legale dei beni**.
- Da confronti incrociati tra atto di pignoramento, Titolo di Proprietà principale e certificazione Notarile, **il C.T.U. non ha riscontrato alcuna sostanziale altra incongruenza**

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'*

I Cespiti pignorati di cui al *Lotto Unico Serre (SA) NCEU FL 21 Part.114 Sub.4 e Sub.5* appartengono alla Società Debitrice in **piena ed esclusiva proprietà dell'intero**; pertanto **non si pone il problema di una loro divisione in quanto non sussiste il regime di comproprietà.**

Semmai sussisterebbe in caso di alienazione del Lotto, solo l'**asservimento al passaggio coattivo pedonale e carrabile cui verrebbe ad essere sottoposta la Part.114 di terreno non pignorata ma entro cui ricade il Lotto che comprende i due subalterni.**

Per ulteriori dettagli inerenti tale questione si rimanda in ogni modo ai successivi quesiti ed al riepilogo finale.

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 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'*

Il Lotto Unico E.I. 227/2011 risulta attualmente **allo stato grezzo di cantierazione** e pertanto lo stesso risulta allo stato Attuale **non fruibile, non utilizzabile, non agibile, non abitabile, e privo di collaudo statico e tecnico amministrativo.**

I **Lavori Edili**, al momento **sospesi per vertenza in corso**, sono stati eseguiti dalla sotto la Direzione del Tecnico *Ing. Miano Donato*, con Collaudatore *Ing. De Rosa Francesco*, Lavori assicurati dalla *Milano Assicurazioni* e oggetto di Contenzioso civile tra Impresa e Committente (presso il Tribunale di Eboli, contenzioso inerente la contestazione della buona esecuzione dei Lavori (*ctu del Procedimento, il Tecnico Esperto Daniela Parisi Via Alfonso Grassi 1/B cell.329/2633253*)).

Detto Lotto è dunque **privo di qualsiasi contratto di locazione**, e **per esso non è ipotizzabile una regolare locazione in quanto i Lavori di finitura, per il momento sospesi, andrebbero ultimati in modo da conseguire se possibile, prima l'agibilità e poi l'uso.**

Il **Lotto** è in ogni caso da considerarsi **libero ai fini della Procedura Esecutiva E.I.227/2011.**

L'**intera Tenuta** comprendente il **Terreno (Part.114 sub.1 e Part.33** ipotecato ma non pignorato) e l'**abitazione su due livelli fuori terra (Part. 114 sub.2 e sub.3** non ipotecata e non pignorata) al di sotto della quale sono ubicati i due Depositi sub.4 e sub.5 eseguiti e costituenti il Lotto è nel possesso materiale del **Sig. , Titolare della Ditta Proprietaria Debitrice e ad essa si accede tramite cancello metallico le cui chiavi sono da egli stesso possedute (v. anche rilievo fotografico in All.11 del Volume Allegati).**

Per altre notizie inerenti il Possesso, si rimanda peraltro anche alle relazioni del *Custode Giudiziario Dott.ssa Puteri,*

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.'*

Poiché Il Lotto Unico E.I. 227/2011 risulta attualmente allo stato grezzo di cantierazione e pertanto lo stesso risulta allo stato Attuale non fruibile, non utilizzabile, non agibile, non abitabile, e privo di collaudo statico e tecnico amministrativo, per esso non è ipotizzabile una regolare locazione ed alcun canone di locazione in quanto i Lavori di finitura, per il momento sospesi, andrebbero ultimati in modo da conseguire se possibile, prima l'agibilità e poi l'uso, e ciò naturalmente, indipendentemente dai canoni eventualmente effettivamente percepiti dalla Custodia Giudiziaria già insistente sui Lotti, alle cui relazioni si rimanda per maggiori delucidazioni e dettagli.

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 notazione'*

Dall'Estratto di Sato civile, rilasciato dall'ufficio anagrafico del Comune di in data 24/07/2013 (Cfr. All.4a: Estratto Atto di Matrimonio del in Volume allegati altra procedura esecutiva E.I.223/2011 inerente lo stesso soggetto Debitore su altri beni in altro Comune), risulta che il Titolare della Società debitrice (Socio Accomandatario) è coniugato in regime di comunione legale dei beni, in quanto i sigg.ri e (Socio Accomandante) nata a sono coniugati in regime di comunione dei beni dal giorno , in data antecedente sia alla costituzione e iscrizione della (cfr. Visura Camerale in All.4 del Volume Allegati), sia al titolo di proprietà Atto di compravendita Barela del 2002, sia alla trascrizione del Pignoramento stesso (trascritto il 16/05/2011 cfr.All.6e).

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 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 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 nonchè le eventuali obbligazioni propter rem'*

Allo stato attuale non insistono né oneri condominiali né domande giudiziali sul Lotto in questione, in quanto non risulta costituito alcun condominio e, come già dianzi precisato, L'intera Tenuta comprendente il Terreno (Part.114 sub.1 e Part.33 ipotecato ma non pignorato) e l'abitazione su due livelli fuori terra (Part. 114 sub.2 e sub.3 non ipotecata e non pignorata) al di sotto della quale sono ubicati i due Depositi sub.4 e sub.5 eseguiti e costituenti il Lotto è nel

possesso materiale esclusivo del **Sig. Titolare della Ditta Proprietaria Debitrice**.

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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'

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data 09/07/2013 presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che **non risultano presenti sui cespiti eseguiti altri pignoramenti ed altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 227/11**, mentre risulta naturalmente invece, prima del pignoramento di cui alla presente E.I. (trascritto il 16/05/2011 ai n° 19181 R.G. e 14385 R.P. cfr. all.2a), una ulteriore sola **iscrizione contro per ipoteca volontaria** (formalità pregiudizievoli) dello stesso Creditore procedente riportata di seguito unitamente agli estremi del Pignoramento:

- ❖ Iscrizione contro del 10/09/2005 - RP 10728, RG 43238 - **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (cfr. All. 6d- visure ipotecarie) a favore di **Banca della Campania spa** e contro (Debitore):
Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo del 10/09/2005 R.G. 43238 R.P. 10728 a favore di **Banca della Campania spa** (Creditore Procedente) e contro _____ (Società Debitrice) sui **sub.4 e sub.5** (Lotto Unico) oltre che su **Part. 33 e 114** ai terreni (particelle ipotecate ma non pignorate e pertanto asservibili a passaggio coattivo in caso di alienazione del Lotto);
- ❖ Trascrizione Pignoramento Immobiliare del 16/05/2011 R.G. 19181 R.P. 14385 a favore di **Banca della Campania spa** (Creditore Procedente) e contro _____ (Società Debitrice)) sui soli **sub.4 e sub.5** (Lotto Unico) (pignoramento del 12/04/2011 connesso alla presente E.I. 227/2011 e riportato in All.6e del Volume allegati).

Si indicano di seguito i *costi per le relative cancellazioni*:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Sequestro conservativo	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Costi delle relative cancellazioni:

I costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00

In definitiva si ha, in funzione dell'elenco su riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

$$€ 262,00 + € 35,00 = \mathbf{€ 297,00.}$$

che il sottoscritto C.T.U. non ritiene in ogni caso di detrarre dal valore dei Lotti in quanto importo esiguo rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente.

Per altri dettagli sulle formalità si rimanda per confronto direttamente agli *Allegati 6 del Volume Allegati*.

Quesito 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'*

Dagli accessi effettuati presso l'Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in *Allegati N. 5- DATI CATASTALI (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto del foglio di mappa e Planimetrie catastali dei Lotti)* qui ripetuti per comodità:

- **5a) Visure per Soggetto Debitore (società)**);
- **5b1) Mappa Catastale Wegis Part. 114 Fl. 21 Serre su formato A4);**
- **5b2) Mappa Catastale Wegis Part. 114 Fl. 21 Serre su formato A3);**
- **5c) Mappa Cartacea Part. 114 Fl. 21 Serre su formato A3);**
- **5d) Elenco Subalterni N.C.E.U. Part. 114 Fl. 21;**
- **5e) Elenco Planimetrico Subalterni Part. 114 Fl. 21;**
- **5f) Visura Storica ai Terreni Fl. 21 Part. 33;**
- **5g) Visura Storica ai Terreni Fl. 21 Part. 114 (Area Sedime lotto);**
- **5h) Visura Storica N.C.E.U. Fl. 21 Part. 114 Sub. 4 (Dep. Sup.);**
- **5i) Planimetria Catastale N.C.E.U. Fl. 21 Part. 114 Sub. 4 (Dep. Sup.);**
- **5l) Visura Storica N.C.E.U. Fl. 21 Part. 114 Sub. 5 (Dep. Inf.);**
- **5m) Stralcio Toponomastico Comune di Serre con ubicazione Lotto;**

Dagli accessi effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari al fine di effettuare le **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore**, che sono state organizzate in un solo gruppo di allegati:

- ✓ Gli **Allegati 6** che contengono solo gli elenchi per soggetto e per immobili sub.4 e sub.5 e le sole **formalità pregiudizievoli relative all'immobile esecutato** già riportate al quesito 11 (cfr. Allegati N. 6 – Formalità pregiudizievoli).

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie** qui ripetuti per comodità

All.6a) Elenco Formalità per Soggetto Debitore (società));

All.6b) Elenco Formalità per Immobile Fl. 21 Part. 114 Sub. 4 (Dep. Superiore);

All.6c) Elenco Formalità per Immobile Fl. 21 Part. 114 Sub. 5 (Dep. Inferiore);

All.6d) Iscrizione Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo del 10/09/2005 R.G. 43238 R.P. 10728 a favore di **Banca della Campania spa** (Creditore Procedente) e contro _____ o (Società Debitrice) sui **sub.4 e sub.5 (Lotto Unico)** oltre che su **Part. 33 e 114** ai terreni (particelle ipotecate ma non pignorate);

All.6e) Trascrizione Pignoramento Immobiliare del 16/05/2011 R.G. 19181 R.P. 14385 a favore di **Banca della Campania spa** (Creditore Procedente) e contro _____ (Società Debitrice)) sui soli **sub.4 e sub.5 (Lotto Unico)** (pignoramento del 12/04/2011 connesso alla presente E.I. 227/2011).

All'esito comunque di un accurato controllo incrociato, **non risultano discrasie e incongruenze significative**.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425

Seguono TITOLI EDILIZI:→

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 ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono'*

Per quanto attiene alla **destinazione urbanistica**, il *Fabbricato* di cui alla **part.114** entro cui è ubicato il lotto esecutato sub.4 e sub.5, ricade per intero in **zona omogenea D3** (*destinata ad insediamenti produttivi industriali e/o artigianali secondo le norme del DPR 447/98 con regolamento correlato, e di natura commerciale (L.R. 1/2000), terziario e turistico-ricettivo*) degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Serre (cfr. a tal proposito All.7c3). Detta zona omogenea interessa però esclusivamente una ristretta fascia prossima all'arteria stradale comunale di Via San Bernardino, mentre la maggior consistenza delle Particelle 114 e 33 ricade comunque in zona agricola E2 a seminativo e frutteto.

Per quanto attiene alla **regolarità edilizia**, al fine di verificare la regolarità edilizia dei due Lotti esecutati, ai sensi della L. 47/85 e D.P.R. 380/01 e s.m.i., onde estrarre copia di eventuale documentazione relativa a titoli autorizzativi, il sottoscritto, in data **29/07/2013**, effettuava le necessarie richieste presso l'ufficio tecnico del Comune di Battipaglia (Sa) ((cfr. *Allegati istanza di Liquidazione*), documentazione che comunque veniva fornita solo dopo reiterati solleciti telefonici in data **16/09/2013**. Dall'analisi di tale documentazione emerge che il **fabbricato**, (di cui fanno parte i due sub.4 e sub.5 esecutati, ubicati ai piani interrati e costitutivi del LOTTO UNICO), ricadente in **zona omogenea D3 per attività produttive** dello strumento urbanistico vigente, è stato edificato con regolare **Concessione Edilizia n°64 del 22/10/2001**, seguita da **Variante 61/2002**, sotto la Progettazione e Direzione dell'Arch. Cerruti Sofia (*dimissionaria*). Le Concessioni, entrambe intestate inizialmente ad (*padre*) furono successivamente volturate, in data 07/07/2013, al figlio ().

In seguito con **D.I.A. prot.5048 del 03/06/2005** relativa a **realizzazione di muri di contenimento e recinzione rampa laterale di accesso ai piani interrati**, sotto la Progettazione e Direzione dell'Ing. Miano Donato (*dimissionario*), veniva dato corso ad ulteriori Lavori poi sospesi all'attualità per il contenzioso già illustrato nelle righe precedenti.

Risulta chiaramente assente qualsivoglia Dichiarazione di agibilità ed abitabilità/uso essendo i depositi sub.4 e sub.5 ancora in corso di costruzione ed allo stato grezzo.

Dall'analisi complessiva dei grafici progettuali planimetrici dei due Depositi interrati sub.4 e sub.5, risultano lievi **difformità in ampliamento superficiale e volumetrico della porzione sagomata lato Nord Est**, tuttavia non contestate dal Comune di Serre ed agevolmente sanabili in quanto i due depositi sono da considerarsi di fatto ancora in corso di costruzione e si possono ad esempio realizzare opportuni setti che ripristinino le planimetrie già assentite (cfr. *A tal proposito anche rilievo fotografico e Volume Allegati*). Di tali **oneri aggiuntivi di regolarizzazione planimetrica in corso d'opera** (stimabili in via orientativa,→

approssimativamente in circa **3.000€**), eventualmente a carico dell'Acquirente, è stato tenuto conto nella valutazione del Lotto, tramite opportune detrazioni.

Per ulteriori e più ampi dettagli sui titoli edilizi si rimanda direttamente al contenuto degli *Allegati 7*, riportati nel **volume allegati** e qui riepilogati per maggiore comodità:

All.7a) Concessione Edilizia n°64 del 22/10/2001 (*Pratica Edilizia n°62/ed. del 12/09/2001*)
(a nome di e relativa alla costruzione dell'intero fabbricato) completa
di:

- 7a1) *Relazione Tecnica a firma Arch. Sofia Cerruti (Progettista e Direttore dei lavori);*
- 7a2) *Stralci Catastali e Planimetrici;*
- 7a3) *Piante Scala 1:100;*
- 7a4) *Stralcio Sezione Scala 1:100;*

All.7b) Voltura Concessioni Edilizie 64/2001 e 61/2002 (*Pratica Edilizia n°50/ed.*)
da (*titolare della debitrice*);

All.7c) DIA prot.5048 del 03/06/2005 (*Realizzazione muri di contenimento e recinzione*)
completa di:

- 7c1) *Asseverazioni Ing. Miano Donato (Progettista e Direttore dei lavori);*
- 7c2) *Relazione Tecnica Illustrativa a firma Ing. Miano (Progettista e Direttore dei lavori);*
- 7c3) *Stralcio P.R.G. in Scala 1:200 di ricaduta del Lotto in zona D3 nell'Ambito della Zona E2;*
- 7c4) *Stralcio Catastale in Scala 1:200 di ubicazione del fabbricato all'interno della Part. 114;*
- 7c5) *Planimetria Stato di Fatto in Scala 1:200;*
- 7c6) *Planimetria e Planovolumetrico Stato di Progetto in Scala 1:200;*

All.7d) Rinuncia all'Incarico Arch. Sofia Cerruti del 22/04/2004 (*Progettista e Direttore dei lavori - Conc. Ed. 64/2001 e 61/2002*);

All.7e) Rinuncia all'Incarico Ing. Miano Donato del 07/01/2008 (*Progettista e Direttore dei lavori - DIA del 03/06/2005*).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425

Per altri dettagli sui titoli edilizi si rimanda quindi al **contenuto degli Allegati 7** riportati nel **volume allegati**.

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 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

Entrando nel merito della stima del Lotto esecutato, valutata la consistenza metrica superficiale dei Due subalterni:

- ❖ **LOCALE DEPOSITO SUPERIORE** (al 1° piano seminterrato (quota = -3.50 m; h = 5.15 m; sup. Utile Tot. 305 m²) in Catasto N.C.E.U. al Fl. 21, P.Ila. 114, Sub 4, Zona Catastale 1, Cat. D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita catastale 1.084,00 €).
- ❖ **LOCALE DEPOSITO INFERIORE** (al 2° piano seminterrato (quota = -7.00 m; h = 3.25 m; sup. Utile Tot. 348 m²) in Catasto N.C.E.U. al Fl. 21, P.Ila. 114, Sub 5, Cat. F/3 (Fabbricati o loro porzioni in corso di costruz.);

Tenuto conto dello stato grezzo e non ultimato degli stessi tramite un'opportuna aliquota di incidenza delle strutture sul valore di mercato, che si può assumere pari al 40%, dato l'elevato peso percentuale del fattore strutturale per opere interrate con muri di contenimento e fondazioni di questo genere;

Valutati opportunamente per il caso in oggetto gli oneri a destrarsi di:

- ✓ sgombero autoveicoli da rottamare (2.000€),
- ✓ regolarizzazione planimetrica in corso d'opera (3.000€)
- ✓ riaggiornam. Dati catastali e Planimetrie con opportuna procedura DOCFA (2000€)

si è preferito per il caso in oggetto effettuare per via indiretta una stima per valori unitari del valore di mercato al finito fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari; e successivamente applicare aliquota percentuale e detrazioni come sopra specificate.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425

Seguono dunque i dettagli del Procedimento estimativo adottato: →

CARATTERISTICHE OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE

La valutazione di mercato al finito dei cespiti da stimare è stata effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio tenendo conto dei dati dell'*Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet **www.agenziaterritorio.it**, la cui 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.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98).

La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore;

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425

I dati forniti dall'osservatorio sono riportati nelle tabelle seguenti:→

DATI OSSERVATORIO (cfr. Allegati 10a e 10b)

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SERRE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	810	L	1,6	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	690	L	1,5	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	280	385	L	1	1,3	L
Box	NORMALE	385	455	L	1,3	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1100	L	2,2	3,2	L

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	435	540	L	2,3	3,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio, risulta che il valore di mercato in euro a m² (€/m²) per i Capannoni tipici a destinazione produttiva (cui possono essere assimilati i cespiti eseguiti), in stato Normale al finito, in Zona Periferica del Comune di Serre, oscilla tra un *valore minimo di 435 € ed un valore massimo di 540 €*.

Considerando dunque il **valore unitario medio dei due** estremi dell'intervallo di confidenza (**VALORE UNITARIO MEDIO** = $[(435 \text{ €/m}^2 + 540 \text{ €/m}^2)/2] = 487,50 \text{ €/m}^2$, corrispondente peraltro circa al 50% del valore medio dei villini nella stessa zona (*≈ 50% di 955 €/mq.*), tenuto conto di consistenze utili (305 mq. + 348 mq.) e aliquota % del 40% sopra riportate, si ha:

- **Valore medio unitario** = **487,50 €/mq di sup. utile;**
- **Sup. utile complessiva Lotto** = $305 + 348 = 643 \text{ m}^2$;
- **Aliquota Stato Grezzo:** al **40%**

Valore al grezzo Lotto al Lordo degli oneri a detrarsi:

$$V = (487,50 \text{ €/mq} * 643 \text{ m}^2 * 0,40) = \mathbf{127.335 \text{ €}}$$

Considerando inoltre i seguenti **ONERI A DETRARSI** presumibilmente a carico dell'Acquirente:

- ✓ *sgombero autoveicoli da rottamare (2.000€),*
- ✓ *regolarizzazione planimetrica in corso d'opera (3.000€)*
- ✓ *riaggiornam. Dati catastali e Planimetrie con opportuna procedura DOCFA (2000€)*

Detraendo dal valore precedentemente stimato gli oneri sopra elencati si ha:

Valore al grezzo Lotto al Netto degli oneri:

$$V = 127335 \text{ €} - 2000 \text{ €} - 3000 \text{ €} - 3000 \text{ €} = 120.335 \text{ €} = \mathbf{120.000 \text{ €}}$$
 in cifra tonda

Si assume dunque conclusivamente quale **valore del Lotto da porsi a base d'asta** il seguente:

VALORE BASE d'ASTA LOTTO UNICO Sub. 4 e Sub.5: € 120.000
(diconsi Euro centoventimila/00)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425

Quesito 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':*

Le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto la rottamazione e la dismissione delle **due carcasse di autoveicoli di piccola cilindrata presenti all'interno del sub. 4** (*Deposito Superiore*) incluso nel lotto esecutato, possono stimarsi approssimativamente in circa **2000€**. Detti oneri sono stati nella fattispecie già detratti dal valore del Lotto in quanto presumibilmente ricadrebbero a carico dell'Acquirente, non essendo nessun altro interessato a tale operazione di trasloco.

Per gli **altri materiali di risulta** e di cantiere presenti in loco, non è stato previsto alcun onere aggiuntivo in quanto trattandosi di materiali da costruzione, l'Impresa che sarà eventualmente chiamata in futuro alla prosecuzione ed ultimazione dei Lavori, provvederà al loro eventuale riutilizzo o corretto smaltimento.

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'*

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, redatta in formato cartaceo, è riportata in **Allegato 11** completa di didascalie illustrative, mentre tutte le foto trovano spazio anche su supporto magnetico (*cfr. CD -Supporto magnetico*).

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato in data Sopralluogo C.T.U. il **06 agosto 2013** dalle ore 10:30 alle ore 11:30 (*Cfr. Verb. CTU in All.8*).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel*.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB
6. Distanza focale: 6 mm
7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60 .

L'**inquadramento dei cespiti** costituenti il LOTTO UNICO, sito in località Via San Bernardino nel Comune di Serre (Sa) censito al N.C.E.U. al foglio n.21; part. n.114 sub.4 e sub.5, è stato eseguito sia **ESTERNAMENTE**:

- accessibilità
- individuazione dell' immobile;
- localizzazione dei singoli VANI (come indicati rilievo metrico CTU *cfr. Allegati 9*);

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione dei VANI e della loro distribuzione interna.**

La **relazione fotografica** in *Allegato 11* è stata redatta utilizzando **27 foto** su un totale di **78 foto** (in formato ORIGINALE e presenti in CD allegato) del completo rilievo fotografico effettuato nella data suddetta (*cfr. verbale sopralluogo del 06.08.2013 in Allegato 8*).

Quesito 16: *‘Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché .Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 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, alla partita 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'aste’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro riepilogativo finale.

E.I.227/2011: RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

LOTTO UNICO (E.I. 227/2011)

Due locali deposito sovrapposti, allo stato grezzo, da ultimare, entrambi interrati e ubicati in località Via San Bernardino nel Comune di Serre (Sa):

- ❖ **LOCALE DEPOSITO SUPERIORE** (al 1° piano seminterrato (quota = -3.50 m; h = 5.15 m; sup. Utile Tot. 305 m²) in Catasto N.C.E.U. al Fl. 21, P.IIa. 114, Sub 4, Zona Catastale 1, Cat. D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita catastale 1.084,00 €.
- ❖ **LOCALE DEPOSITO INFERIORE** (al 2° piano seminterrato (quota = -7.00 m; h = 3.25 m; sup. Utile Tot. 348 m²) in Catasto N.C.E.U. al Fl. 21, P.IIa. 114, Sub 5, Cat. F/3 (Fabbricati o loro porzioni in corso di costruz.).

✚ **VALORE a BASE d'ASTA LOTTO UNICO (SUB.4 e SUB.5): 120.000€**

CONFINI

Il **Locale Deposito Superiore sub.4** confina (cfr. Rilievo C.T.U. in All.9a):

- **a Sud** con terrapieno tramite muro di sostegno;
- **a Est** con terrapieno tramite muro di sostegno;
- **a Nord** tramite **3 accessi non interclusi** con la copertura laterocementizia del locale sottostante sub.5;
- **a Ovest** con **area esterna** (P.IIa 114, non eseguita, ma asservita al passaggio di accesso al Lotto), tramite **3 affacci** privi di infissi (*luci aperte*).

- **inferiamente** (tramite vuoto tecnico circolare di alloggiamento montacarichi a farsi, ubicato in corrispondenza del massetto di calpestio spigolo sud-ovest), con il **locale deposito inferiore sub.5**, ugualmente eseguito e rientrante nello stesso Lotto Unico.

Il **Locale Deposito Inferiore sub.5** confina (cfr. Rilievo C.T.U. in All.9b):

- **a Sud** con terrapieno tramite muri di contenimento;
- **a Est** con terrapieno tramite muri di contenimento;
- **a Ovest** con terrapieno tramite muri di contenimento;
- **a Nord** con area esterna (P.lla 114 non eseguita) tramite tompagnatura perimetrale esterna in blocchi alleggeriti di cls a 2 fori (attualmente dotata solo di piccoli e angusti varchi).
- **superiormente** (tramite vuoto tecnico circolare di alloggiamento montacarichi a farsi, ubicato in corrispondenza del soffitto, spigolo sud-ovest), con il **locale deposito superiore sub.4** ugualmente eseguito e rientrante nello stesso Lotto Unico.

NOTE C.T.U. sui confini:

I Confini del Lotto Unico risultano nel loro complesso, nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari e affacci, anche se non interclusi.

Peraltro il Lotto E.I. 227/2011 è ubicato all'interno della Part. 114 non eseguita nella sua totalità di proprietà del Debitore recintata ed interclusa da cancello metallico e nel Possesso materiale dello stesso Sig.

Descrizione dello Stato dei Luoghi

Entrambi i locali sono ubicati nel territorio comunale di Serre (SA), raggiungibili dall'uscita autostradale A3 SA-RC per Campagna, percorrendo la SS. 19 e successivamente la SP. 88 dalla quale si devia per la via comunale San Bernardino.

I due locali deposito del debitore sono entrambi ubicati all'interno della P.lla 114, proprietà non eseguita e interclusa da cancello metallico (sulla quale giocoforza dunque si creerebbe a vantaggio dell'Acquirente eventuale servitù di passaggio per l'accesso al lotto eseguito).

Attraverso una rampa sterrata, dal cancello di accesso alla P.lla 114 si accede al **locale deposito superiore (Sub. 4, leggermente meno esteso del sub.5)** e dall'interno di questo al **locale deposito inferiore (Sub. 5, leggermente più esteso del sub.4)**.

La **rampa laterale di accesso** ai piani interrati, strutturata in cls armato, si presenta in molti punti fessurata, in quanto cedimenti e riassetamenti hanno sconnesso i giunti e creato delle fratture ai muri di contenimento. A tal proposito è in corso un contenzioso tra il proprietario debitore e l'impresa esecutrice.

Entrambi i locali risultano allo stato attuale non fruibili ed inagibili.

Risulta ad oggi realizzata la sola parte strutturale con telaio in cls armato, solai laterocementizi a travetti e blocchi di cemento alleggerito a due fori (mancano del tutto infissi, intonaci, pavimenti, rivestimenti, impiantistica). Di tale stato, il C.T.U. ha naturalmente tenuto conto nella valutazione.

Il **locale deposito superiore** risulta non intercluso ed occupato da materiale di cantiere e da due carrozzerie di vecchie auto fuori uso da smaltire e rottamare, i cui oneri sono stati portati in detrazione dalla valutazione del Lotto.

Il **locale deposito inferiore** risulta tompagnato lungo tutto il perimetro e attualmente accessibile solo attraverso uno stretto varco nella muratura o attraverso un vuoto tecnico circolare creato nel

solaio e dunque nello spigolo sud-ovest del locale superiore. Detto vuoto tecnico è stato creato per consentire l'alloggiamento del montacarichi a farsi, tuttavia non ancora realizzato.

La **planimetria catastale**, riportando corpo scala e partizioni interne inesistenti, risulta non perfettamente rispondente allo stato dei luoghi: in ogni caso trattasi di manufatti in costruzione e pertanto non è obbligatorio un preventivo accatastamento e si può sempre riaccatastarli tramite opportuna procedura DOCFA, i cui oneri sono stati portati in detrazione dalla valutazione del Lotto.

TITOLI di PROPRIETA'

Il **Lotto Unico oggetto di E.I. 227/11** appartiene **interamente per diritto di proprietà piena ed esclusiva** alla **Società (debitrice) C.F.**

, come

risultante dall'atto del 19/09/2002, rep. 57858 racc.16724, per notar Barela Sergio registrato a Eboli il 24/09/2002 al n°2737, trascritto ai RR.II. di Salerno il 23/09/2002 ai nn. 34294 R.G. e 25823 R.P. (cfr. All.ti 3c e 3d - *Copia Titolo di Proprietà del Debitore: atto Barela di compravendita rep. 57858 racc.16724 del 19/09/2002 e relativa trascrizione*).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (oltre il presente Pignoramento):

- **Trascrizione Verbale di Pignoramento** (di cui alla presente E.I. 227/2011) del **16/05/11 R.P. 19181 R.G. 14385**, a favore di **Banca della Campania SPA** (creditore procedente) contro (Debitore).
- ❖ Iscrizione contro del 10/09/2005 - RP 10728, RG 43238 - **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (cfr. All. 6d- visure ipotecarie) a favore di **Banca della Campania spa** (Creditore Procedente) e contro (Debitore).

Costi delle relative cancellazioni: € 262,00 + € 35,00 + = **€ 297**

NOTE C.T.U. sulle formalità:

L'Ipoteca sopra citata insiste anche sull'Area di sedime lotto (Particelle 114 e 33, costitutive dell'intero fondo o tenuta, tuttavia non incluse nel pignoramento come emerge anche dalla Nota di Trascrizione dello stesso in All. 6e) .

All'esito di un controllo incrociato, **Non risulta alcuna incongruenza** tra dati riportati in visure catastali, e i dati contenuti sia in Visure ipotecarie, sia in *Atto di Pignoramento*, sia nella *nota di trascrizione* dello stesso.

Sul Lotto non insiste altro Pignoramento, né altra Procedura Esecutiva diversa dalla presente E.I. 227/2011.

STATO di POSSESSO e OCCUPAZIONE LOTTO

Il Lotto Unico E.I. 227/2011 risulta attualmente **allo stato grezzo di cantierazione** e pertanto lo stesso risulta allo stato Attuale **non fruibile, non utilizzabile, non agibile, non abitabile, e privo di collaudo statico e tecnico amministrativo.**

I **Lavori Edili**, al momento sospesi per vertenza in corso, sono stati eseguiti dalla *Ditta* sotto la Direzione del Tecnico *Ing. Miano Donato*, con Collaudatore *Ing. De Rosa Francesco*, Lavori assicurati dalla *Milano Assicurazioni* e oggetto di Contenzioso civile tra Impresa e Committente (presso il Tribunale di Eboli, contenzioso inerente la contestazione della buona esecuzione dei Lavori.

Detto Lotto è dunque **privo di qualsiasi contratto di locazione**, e per esso non è ipotizzabile una regolare locazione in quanto i Lavori di finitura, per il momento sospesi, andrebbero ultimati in modo da conseguire se possibile, prima l'agibilità e poi l'uso. Il **Lotto** è in ogni caso da considerarsi **libero ai fini della Procedura Esecutiva E.I.227/2011.**

L'**intera Tenuta** comprendente il **Terreno** (*Part.114 sub.1 e Part.33* ipotecato ma non pignorato) e **l'abitazione su due livelli fuori terra** (*Part. 114 sub.2 e sub.3* non ipotecata e non pignorata) al di sotto della quale sono ubicati i due Depositi sub.4 e sub.5 eseguiti e costituenti il Lotto è nel possesso del **Sig., Titolare della Ditta Debitrice.**

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA LOTTO

Il **fabbricato**, (di cui fanno parte i due sub.4 e sub.5 eseguiti, ubicati ai piani interrati e costitutivi del LOTTO UNICO), ricade in **zona omogenea D3 per attività produttive** dello strumento urbanistico vigente, ed è stato edificato con regolare **Concessione Edilizia n°64 del 22/10/2001**, seguita da **Variante 61/2002**, sotto la Progettazione e Direzione dell'Arch. Cerruti Sofia (*dimissionaria*). Le Concessioni, entrambe intestate inizialmente ad (padre) furono successivamente volturate al figlio (I s.a.s.).

In seguito con **D.I.A. prot.5048 del 03/06/2005** relativa a **realizzazione di muri di contenimento e recinzione rampa laterale di accesso ai piani interrati**, sotto la Progettazione e Direzione dell'Ing. Miano Donato (*dimissionario*), veniva dato corso ad ulteriori Lavori poi sospesi all'attualità per il contenzioso già illustrato nelle righe precedenti.

Dall'analisi dei grafici progettuali planimetrici dei due Depositi interrati sub.4 e sub.5, risultano **difficoltà in ampliamento superficiale e volumetrico della porzione sagomata lato Nord Est**, tuttavia agevolmente sanabili in quanto i due depositi sono da considerarsi di fatto ancora in corso di costruzione e si possono ad esempio realizzare opportuni setti che ripristinino le planimetrie già assentite. Di tali oneri aggiuntivi eventualmente a carico dell'Acquirente è stato tenuto conto nella valutazione del Lotto.

VALORE a BASE d'ASTA LOTTO UNICO (SUB.4 e SUB.5): 120.000€

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. **42** pagine intestazione compresa, e n. **11** allegati oltre istanza di liquidazione e CD) sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente 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.

Da ultimo porgo le più sentite scuse al Giudice e alle Parti per il ritardo nei tempi di consegna della presente relazione, ritardo peraltro connesso, oltre che a motivi familiari, alle non poche difficoltà incontrate nell'espletamento dell'incarico, per quanto attiene in particolare al reperimento della Documentazione tecnica relativa ai Titoli Edilizi (richiesta all'U.T.C. di Serre richiesta il 29/07/2013 ma fornita al C.T.U. e ritirata solo in data 16/09/2013), a taluni aspetti di piccole irregolarità edilizia dei cespiti eseguiti, nonché allo stato grezzo degli immobili che ne ha reso più difficoltosa la stima.

In ogni modo eventualmente all'**udienza del 29/10/2013** già fissata dal G.E. per la disamina dell'altra Procedura (E.I.223/2011) che riguarda la stessa persona fisica del Debitore (ed a cui presenzierà anche il sottoscritto C.T.U.), potrebbe eventualmente rinviarsi anche detto procedimento esecutivo, valutando allora, anche alla luce del presente elaborato peritale, l'eventuale messa in vendita del Lotto così configurato quand'anche allo stato grezzo ed in corso di costruzione, oppure la sospensione della Procedura oppure viceversa l'eventuale estensione del Pignoramento anche all'abitazione su due livelli fuori terra sub.2 e sub.3 insistente sulla stessa Particella 114 del Foglio 21 del Comune di Serre, e ciò al fine di conseguire maggiori opportunità di vendita.

Con osservanza

Salerno, 15 Ottobre 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425

Segue Elenco Allegati →

ELENCO ALLEGATI:

(fascicolati in volume separato dalla presente Relazione di Stima):

- ✚ **Allegato 1.-** Decreto di Nomina Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni (da All. 1a ad All. 1c);
- ✚ **Allegato 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 227/2011 (da All. 2a ad All. 2c);
- ✚ **Allegato 3.-** Titoli di Proprietà (da All. 3a ad All. 3d);
- ✚ **Allegato 4.-** Visura camerale ;
- ✚ **Allegato 5.-** Dati catastali e toponomastici (da All. 5a ad All. 5n);
- ✚ **Allegato 6.-** Formalità pregiudizievoli (da All. 6a ad All. 6e);
- ✚ **Allegato 7.-** Titoli Edilizi (da All. 7a ad All. 7e);
- ✚ **Allegato 8.-** Verbale Sopralluogo C.T.U. del 06/08/2013;
- ✚ **Allegato 9.-** Rilievi Metrici e Scansioni (da All. 9a ad All. 9i);
- ✚ **Allegato 10.-** Valori OMI (All. 10a ed All. 10b);

- ❖ **Istanza di liquidazione e Ricevute complessive per spese tecniche peritali**
(fascicolata a Parte in Volume separato dal Volume Allegati).
- ❖ **Supporto Magnetico** (contenente relazione di Stima, Riepilogo e Descrizione Finale, Foto e Rilievi Lotto).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO
Via Raffaele Cavallo n° 15
84126 SALERNO
Cell.340/5903734 tel. 089/228425