



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO: Procedura esecutiva R.G.E.I. n. 235/2022 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] società consortile a responsabilità limitata in persona del suo legale rappresentate pro tempore e Sig. [REDACTED].



RELAZIONE



Il C.T.U.  
Ing. Mario Ianniello



TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E.I. n. 235/2022 promossa da [REDACTED]  
s.r.l. nei confronti di [REDACTED] società consortile a responsabilità  
limitata in persona del suo legale rappresentate pro tempore e Sig.  
[REDACTED]

## RELAZIONE

## A) PREMESSA

Io sottoscritto ing. Mario Ianniello con studio in Via G. Giuliani, 74  
ROCCADASPIDE (SA) ero nominato esperto per la stima dal Signora.  
Giudice dell'esecuzione dottoressa Enza Faracchio con provvedimento del  
10.10.2023. Nella stessa data **10.10.2023** mi venne conferito l'incarico con  
formulazione dei quesiti di seguito riportati mentre l'accettazione  
dell'incarico e relativo giuramento sono stati trasmessi telematicamente il  
19.10.2023,

## QUESITI:

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 in poi;  
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;
5. precisi la provenienza del bene del 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 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 indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per 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 delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione. (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL \_\_\_\_\_ NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCOSTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro

il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);

11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobili e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsino immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese

condominali 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 nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza caratteri 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella, ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
17. estraiga 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.

Come stabilito col verbale d'udienza, le parti sono state, con PEC (All.1), convocate sui luoghi della stima per l'inizio delle operazioni peritali il giorno **10.11.23** alle ore 10, al quale non partecipò nessuno dei soggetti avvisati. Successivamente in data **21.11.2023** riconvocai il sopralluogo (all. 2) e neanche in detta data nessuno si presentò. Avendo già avvertito le parti che in caso di mancata presenza ai sopralluoghi avrei proceduto ad un accesso forzato con l'ausilio delle forze dell'ordine, in data 23.11.2023 trasmisi PEC (all. 3) al comando dei Carabinieri di EBOLI per assistenza. In attesa della disponibilità dei Carabinieri in data 23.11.2023 con PEC (all. 4) chiesi all'amministratore del condominio rag. D'Ambrosio di farmi accedere ai luoghi comuni col fabbro per una prima ricognizione. In data **28.11.2023** effettuai l'accesso col fabbro e l'amministratore del condominio. In considerazione delle numerose serrande ai box da forzare avanzai richiesta alla Signora Giudice di disporre la necessaria spesa per procedere all'accesso forzato. In data 05.01.2024 la Signora Giudice conferisce incarico al custode Giudiziario avv. MARCO OLIVIERO col quale in data **23.1.2024** effettuai sopralluogo a 12 box al piano interrato primo, avendone

individuati i possessori, e al piano interrato secondo per tutta la superficie non essendo diviso l'intero piano in box. Le operazioni di detto sopralluogo, denominato primo accesso, furono verbalizzate (all. 5). Successivamente in date differenti: **30.01.24**; **08.02.24**; **12.02.24** mattina e **12.02.24** pomeriggio effettuati sopralluoghi a 12 dei 15 box pignorati al primo piano interrato verbalizzando le operazioni peritali (all. 6). I restanti box identificati coi sub 57, 61 e 62 furono ispezionati il **04.03.2024** unitamente ai possessori ed al custode per i sub 61 e 62, mentre essendo il 57 libero questo fu ispezionato solo col custode. I rapporti col custode sono stati tracciati con: mie informazioni relative allo stato dell'arte dei sub pignorati e al possibile importo del canone di locazione dei singoli box (all. 7); mie richieste di accesso ai sub 57, 61 e 62 All. 8 e 9).

Al fine di assumere notizie riguardanti la posizione debitoria della ██████████ e le spese condominiali nonché permessualistica antincendio relative al condominio del piano primo interrato chiesi all'amministratore rag. D'Ambrosio notizie (all. 10) il quale con PEC del 05.02.24 (all 11) diede riscontro.

Per stabilire il prezzo di locazione mensile ed il valore dei box chiesi ed ottenni notizie ad agenzie immobiliare di Eboli in particolare alla "eliano" in data **25.01.24**.

Per assumere notizie di eventuali contratti di affitto registrati mi recai presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno il **07.11.23**, formalizzando la richiesta in data 8.11.23 con PEC (all.12) ed avendo riscontro con lettera di cui all'allegato 13. Successivamente al sopralluogo del **2.2.24** ottenni copia del contratto di locazione dei sub 70 e 71 (all 14).

Al fine di verificare la regolarità alle norme sul rischio incendio è stata sufficienti la documentazione trasmessa dall'amministratore del condominio dei box (all. 20) e la nota del Comune di cui all'allegato 34 per il solo piano primo interrato essendone privo il secondo piano interrato in quanto non ultimato come è risultato dal sopralluogo e dalla nota del comune di cui in precedenza. Per stimare gli immobili chiesi ed ottenni dal notaio Stefano Campanella quattro atti di compravendita registrati nelle date: 16.3.2018 (all. 21); 4.4.18 (all. 22); 30.10.17 (all.23); 8.3.18 (all. 24) e raccolti notizie presso agenzie immobiliari del luogo. Inoltre essendo stati assegnati dei posti auto con sentenza n. 314/2023 RG n. 6497/2018 (all. 19) Tribunale di Salerno mi sono recato presso il Tribunale per chiedere e ritirare la sentenza stessa.

In più sopralluoghi **26.10.23** e **01.02.24**, dopo aver prodotto regolari richieste di accesso agli atti, presso il Comune di Eboli ho raccolto documenti essenziali alle risposte dei quesiti e confermati documenti, già in mio possesso per analoga stima per altri subalterni, di seguito dettagliati: certificato di destinazione urbanistica (all. 25); assenza di censi, livelli ed affranchi sulla particella (all.26); dichiarazione di conformità impianti (all.27); planimetria seminterrato in cui sono ubicati i box (all.28); SCIA AGIBILITA' (all.29) relativa al primo piano interrato; certificato di collaudo statico (all.16); SCIA ai fini della sicurezza antincendio originaria (all. 18) relativa al primo piano interrato. Inoltre si fa presente che il comune di Eboli con nota del **26.10.23** (all. 30) consegnò allo scrivente relazione del RUP arch. Cataldo (all. 31) e relativa DETERMINA del 23.12.22 prot.1468 (all. 32). Detta DETERMINA dichiara l'avvenuta risoluzione in danno del contratto n.25322 del 16.10.2014 relativo ALLA CONVENZIONE PER LA

CONCESSIONR DI LAVORI PUBBLICI RELATIVI ALLA PROGETTAZIONR, COSTRUZIONE E GESTIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO IN VIA FRATELLI. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO EX ART. 1456 C.C.. In relazione all'agibilità del secondo piano interrato avendo ottenuto solo verbalmente la notizia della mancanza della stessa e permissualistica antincendio ho formalizzato la richiesta con PEC del 1.1.24 (all. 33) ed il comune ha dato riscontro con PEC del 27.02.24 (all. 34).

Infine per aggiornare e verificare i dati ipo-catastali riportati nell'atto di pignoramento mi sono recato presso un'agenzia di visure di Battipaglia il 19-3.24e 20.03.2024 estraendo certificazioni (all.ti dal n. 100 al n. 146).

**B) RISPOSTA AI QUESITI**

B1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è necessaria ed è idonea;

B2) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;

Gli immobili pignorati sono identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano – catasto fabbricati – con i seguenti dati: tutti nel comune di Eboli al F. 13 particella n. 1100 coi sub: sub 1, via Adinolfi area urbana di mq. 2911; numero 15 box di mq. 19 categoria C/6 in Via Quattro Novembre piano S1 (primo seminterrato) identificati coi sub: 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71 e 72 ed al Secondo piano interrato S2 riportato come sub 78 nell'atto di pignoramento del 12.08.2022 successivamente soppresso perché frazionata per Divisione in forza di esecuzione sentenza n. 314/2023 del 23.01 2023 Tribunale di Salerno assumendo i sub: 79, 80, 81 e 82 e restando la 79 cat. F3 in corso di costruzione intestata alla società pignorata per i diritti di proprietà superficiali (1/1). I confini sono rappresentati dalle strade pubbliche via: XXIV Maggio; IV Novembre; Giacomo Sisto e F.lli Adinolfi.

Gli immobili di cui trattasi sono di recente costruzione e realizzati in forza di una CONVENZIONE col comune di EBOLI, per la concessione di lavori pubblici relativi alla progettazione, costruzione e gestione del parcheggio interrato in via Fratelli Adinolfi, il cui repertorio è il n.ro 25322, raccolta n.ro 8854 dello studio notarile dott.ri Gustavo Trotta e Stefano Campanella registrato all'agenzia delle Entrate di Eboli il 13/11/2014 al n. 6168 Serie IT e trascritto all'Agenzia del territorio di SALERNO in data 13.11.2014 ai n.ri 37326/31157 (all. 17). In tale CONVENZIONE all'art. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE – è stabilito *“il comune di EBOLI concede al concessionario ATI “ [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED]” ... e per esso ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n.ro 207 alla società [REDACTED] RESPONSABILITA' LIMITATA quale esecutore dell'intervento per conto dell'A.T.I., la progettazione, la costruzione e la gestione del Parcheggio*

interrato in Via Fratelli Adinolfi, in coerenza ...” all’art.2 – **PRINCIPALI DIRITTI ED OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO** – 1) il concessionario si impegna ad eseguire i lavori relativi all’intervento, a gestire le opere realizzate, limitatamente ai parcheggi interrati ed a quelli di superficie, ed a curare tutte le attività di organizzazione, programmazione, supervisione, esecuzione e controllo funzionale della concessione assunta e alla gestione delle opere, ad eccezione di quelle espressamente da consegnare, ad ultimazione lavori, all’Amministrazione concedente”. All’art.3.1 “l’Ente Concedente riconosce al Concessionario .... Il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente n.ro 42 stalli realizzati lungo Via XXIV Maggio, Via Sisto, Via IV Novembre e Via Carlo Rosselli, come indicati nella planimetria che, allegata alla presente concessione sotto la lettera D), ne costituisce parte integrante e sostanziale, per anni 12, decorrenti dalla data del collaudo finale dell’opera.”. all’art. 4 è stabilito “l’Ente concede ... al Concessionario .. il diritto di superficie per anni 99, e quindi di fare e mantenere al di sotto del suolo di proprietà comunale (al cui interno è ubicata una cabina destinata all’alloggiamento di trasformatori Enel ma il cui sottosuolo è escluso dal trasferimento) compreso tale suolo tra Via Fratelli Adinolfi, Via XXIV Maggio, Via IV Novembre e Via Sisto, con cui confina, numero 138 box auto su due livelli interrati nonché di fare e di mantenere al di sopra del suolo di proprietà comunale e sempre per la medesima durata di 99 anni due unità immobiliari destinate all’attività commerciali al piano di piazza nonché tutte le entità immobiliari strumentali al funzionamento del parcheggio quali rampe di accesso, bocche di lupo, locali ascensore, scale e quant’altro necessario indicato nei progetti, detta area come individuata nell’elaborato planimetrico che, allegato alla presente concessione sotto la lettera “E”, ne costituisce parte integrante e sostanziale, è censita come segue: in Eboli, Via IV Novembre” ... “ tale sottosuolo è destinato alla realizzazione di numero 138 box auto ed il soprassuolo alla realizzazione di due unità immobiliari destinate ad attività commerciali, secondo quanto indicato ..... che il Concessionario e per esso ... la società ██████████ ██████████ A RESPONSABILITA’ LIMITATA quale esecutore dell’intervento per conto del concessionario A.T.I., può cedere a privati cittadini nei limiti del diritto acquisito. Si allega al presente contratto in un’unica fascicolazione sotto la lettera F) la planimetria relativa ai box.” La convenzione riportata descrive chiaramente il progetto realizzato restituito nei grafici allegati alla CONVENZIONE stessa. In buona sostanza gli immobili pignorati a meno del sub 1) che come riportato anche in catasto è un’AREA URBANA, non nelle disponibilità del debitore, sono costituiti da: numero 15 box al piano primo interrato facenti parte di una struttura interrata su due livelli comprendenti 68 box auto al primo piano interrato; n. 67 spazi per parcheggio auto al secondo piano interrato, che attualmente si presenta come unica area con capacità di 70 posti auto in fase di costruzione. Detta superficie è identificata col sub 79 e non sub 78, come riportato nell’atto di pignoramento, in quanto successivamente all’atto il sub 78 è stato frazionato, in esecuzione di sentenza, assumendo i nn. sub 79, 80, 81 e 82, come riportato nel certificato catastale storico (all. 35). La convenzione, prevede al secondo piano interrato, box auto chiusi come al primo piano interrato. I box auto al primo piano interrato hanno forma rettangolare di mq. 19 circa ciascuno ed altezza di m.3,50 circa, mentre al

secondo piano interrato l'altezza utile è di m. 2,50 circa ed i posti auto non sono divisi in box e sono n. 70 con un'estensione di tutta l'area di mq. 2.171,15 circa di cui mq.2.114 riferiti al sub 79 e mq. 57 riferiti ai sub 80, 81 e 82 di proprietà di ditta diversa dal debitore. Ai box al primo piano interrato ed ai posti auto al secondo piano interrato, come riportato nella CONVENZIONE, si accede per mezzo di due rampe da Via IV Novembre. Inoltre in CONVENZIONE è precisato che al concessionario è concesso *"tutte le entità immobiliari strumentali al funzionamento del parcheggio quali rampe di accesso, bocche di lupo, locali ascensore, scale e quant'altro necessario ed indicato nei progetti; detta area come individuata nell'elaborato planimetrico che, allegato alla presente concessione sotto la lettera "E", ne costituisce parte integrante e sostanziale"*. Le rifiniture dei box auto sono di tipo industriali essenziali e gli impianti al primo piano interrato sono dotati di certificati di conformità e rispettano le norme antincendio (vedi verbale di sopralluogo dei VV.FF. (all. 15) mentre quelli al secondo piano interrato essendo in fase di costruzione non possono essere dotati di certificazione di conformità si precisa però che nonostante sono presenti cavi elettrici volanti gli impianti stessi possono considerarsi ultimati a meno di trascurabili lavori di completamento.. I dati riportati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento a meno del sub 78 che è divenuto 79 successivamente all'atto di pignoramento per esecuzione di sentenza Non risultano altre procedure esecutive sugli immobili.

B3) precisi la provenienza del bene del 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.

Come riportato al paragrafo B2) la provenienza dei beni del debitore esecutato ed unico proprietario è la CONVENZIONE (all. 17) col comune di EBOLI, per la concessione di lavori pubblici relativi alla progettazione, costruzione e gestione del parcheggio interrato in via Fratelli Adinolfi, il cui repertorio è il n.ro 25322, raccolta n.ro 8854 dello studio notarile dott.ri Gustavo Trotta e Stefano Campanella registrato all'agenzia delle Entrate di Eboli il 13/11/2014 al n. 6168 Serie IT e trascritto all'Agenzia del territorio di SALERNO in data 13.11.2014 ai n.ri 37326/31157 (all. 17).

Si evidenzia che il Responsabile P.O. del Comune di Eboli con DETERMINA N. 1468 del 23.12.2022 (all. 32) ha dichiarato l'avvenuta risoluzione in danno del contratto Rep. N. 25322 del 16.10.2014 registrato ad Eboli 13.11.2014 al n. 6168 col quale è stata sottoscritta la CONVENZIONE di cui sopra, come riportato nella relazione del RUP arch. Anita Cataldo (all. 31).

La stessa DETERMINA premette *"ATTESO altresì, che ai sensi dell'art. 4 del contratto repertorio 25322 del 16/10/2014 il Concessionario e per esso la società PAGES s.a r.l. può cedere a privati cittadini nei limiti del diritto di acquisto i box auto realizzati ai sensi del contratto medesimo"*, tale possibilità non è stata annullata limitandosi la determina a chiedere al RUP: l'individuazione dei danni; la valutazione dei costi necessari per completare le opere nel rispetto del progetto approvato; il calcolo delle penali contrattuali già valutate nel corpo della determina in €189.250,00 per n. 757 giorni di ritardo.

B4) 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 specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

Non esiste comproprietà in quanto la proprietaria è una Società per cui alcuna divisione deve essere praticata.

B5) dica dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per 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 delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I box auto al primo piano seminterrato sono occupati "sine titulo" ad esclusione del sub 57 che risulta libero. Il secondo piano interrato, sub 79, non è ultimato, in fase di costruzione, ed è libero interdetto al parcheggio auto con provvedimento della Signora Giudice del 26.2.24. Si precisa però che all'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione per i sub 70 e 71 (all.14) stipulato il 30.3.23 dopo l'atto di pignoramento ed il possessore del sub 63 [REDACTED] come dichiarato nel verbale di cui all'allegato n. 6, ha verbalizzato che il box è stato acquistato e pagato alla ditta costruttrice. I beni pignorati non sono gravati da censo, livelli o uso civico.

B6) 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.;

Il più probabile canone di locazione per i box auto è €/mese 80,00 per ognuno,

B7) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione. (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCOVRIRE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

Non esiste regime patrimoniale in quanto il debitore è una società.

B8) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

Non risultano gravanti formalità, vincoli o oneri di natura condominiali, tanto meno a carico della ditta pignorata perché nell'atto di compravendita (all. 22), in cui è allegato il regolamento condominiale, alle precisazioni dell'art. 3 è stabilito "resta convenuto che la società venditrice resti esonerata dal pagamento delle spese condominiali relativamente alle unità immobiliari invendute e non oggetto di locazione a favore di terzi". Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili non ne sussistono in quanto il Comune di Eboli ha trasmesso i documenti relativi all'agibilità e l'oggetto della stima sono immobili già costruiti e realizzati in forza di una CONVENZIONE col Comune stesso. Quanto riferito deriva dalla mancanza di contratti di locazioni registrati, ma avendo rilevato che di fatto esiste un condominio "BOX Adinolfi", per rispondere alle seguenti domande "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)", ho contattato l'amministratore del condominio dei box al primo livello seminterrato "BOX Adinolfi" rag. D'Ambrosio Carlo che ha dato riscontro (all. n. 11) trasmettendo quanto segue:

**Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie).**

L'importo annuo di cui al preventivo per l'anno 2023 per le spese di gestione e/o manutenzione, relative ai suddetti box, ammonta ad euro 5.573,12 così di seguito riepilogate:

- € 370,31 per box interno 118 sub 57,
- € 370,31 per box interno 119 sub 58,
- € 370,31 per box interno 120 sub 59,
- € 370,31 per box interno 121 sub 60,
- € 351,79 per box interno 122 sub 61,
- € 370,31 per box interno 123 sub 62,
- € 370,31 per box interno 124 sub 63,
- € 351,79 per box interno 125 sub 64,
- € 370,31 per box interno 126 sub 65,
- € 370,31 per box interno 127 sub 66,
- € 370,31 per box interno 128 sub 67,
- € 388,81 per box interno 130 sub 69,

€ 407,34 per box interno 131 sub 70,  
€ 388,81 per box interno 132 sub 71,  
€ 351,79 per box interno 133 sub 72.

**Importo annuo per costi di gestione preventivati per l'anno 2024  
(quote condominiali ordinarie).**

L'importo annuo di cui al preventivo per l'anno 2024 per le spese di gestione e/o manutenzione, relative ai suddetti box, ammonta ad euro 6.032,29 così di seguito riepilogate:

€ 400,82 per box interno 118 sub 57,  
€ 400,82 per box interno 119 sub 58,  
€ 400,82 per box interno 120 sub 59,  
€ 400,82 per box interno 121 sub 60,  
€ 380,77 per box interno 122 sub 61,  
€ 400,82 per box interno 123 sub 62,  
€ 400,82 per box interno 124 sub 63,  
€ 380,77 per box interno 125 sub 64,  
€ 400,82 per box interno 126 sub 65,  
€ 400,82 per box interno 127 sub 66,  
€ 400,82 per box interno 128 sub 67,  
€ 420,85 per box interno 130 sub 69,  
€ 440,90 per box interno 131 sub 70,  
€ 420,85 per box interno 132 sub 71,  
€ 380,77 per box interno 133 sub 72.

**Importo mensile per costi di gestione preventivati per l'anno  
2024 (quote condominiali ordinarie).**

L'importo mensile di cui al preventivo per l'anno 2024 per i costi di gestione e/o manutenzione, relativo ai suddetti box, ammonta ad euro 502,60 così di seguito riepilogate:

€ 33,40 per box interno 118 sub 57,  
€ 33,40 per box interno 119 sub 58,  
€ 33,40 per box interno 120 sub 59,  
€ 33,40 per box interno 121 sub 60,  
€ 31,70 per box interno 122 sub 61,  
€ 33,40 per box interno 123 sub 62,  
€ 33,40 per box interno 124 sub 63,  
€ 31,70 per box interno 125 sub 64,  
€ 33,40 per box interno 126 sub 65,  
€ 33,40 per box interno 127 sub 66,  
€ 33,40 per box interno 128 sub 67,  
€ 35,10 per box interno 130 sub 69,  
€ 36,70 per box interno 131 sub 70,  
€ 35,10 per box interno 132 sub 71,  
€ 31,70 per box interno 133 sub 72.

**Spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute.**

È stato deliberato, per spese straordinarie, la nomina di un tecnico e un legale per la problematica d'infiltrazione d'acqua proveniente dalla Piazza Luigi Pezzullo sovrastante la struttura.

Inoltre, a causa del mancato funzionamento della serranda di ingresso ai box sono stati acquisiti i preventivi, che si allegano in copia, delle ditte che provvederanno alla sostituzione, per un importo complessivo di € 18.549,00, la cui quota a carico della ██████████ ammonta ad € 4.214,00 così di seguito ripartito:

€ 280,00 per box interno 118 sub 57,  
€ 280,00 per box interno 119 sub 58,  
€ 280,00 per box interno 120 sub 59,  
€ 280,00 per box interno 121 sub 60,  
€ 266,00 per box interno 122 sub 61,  
€ 280,00 per box interno 123 sub 62,  
€ 280,00 per box interno 124 sub 63,  
€ 266,00 per box interno 125 sub 64,  
€ 280,00 per box interno 126 sub 65,  
€ 280,00 per box interno 127 sub 66,  
€ 280,00 per box interno 128 sub 67,  
€ 294,00 per box interno 130 sub 69,  
€ 308,00 per box interno 131 sub 70,  
€ 294,00 per box interno 132 sub 71,  
€ 266,00 per box interno 133 sub 72.

**Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.**

La società ██████████ per gli anni 2021, 2022 e 2023 s.c., per i box di proprietà, deve la somma pari ad € 11.068,01 così di seguito riepilogata:

Consuntivo anno 2021 tot. € 2.283,15 nel dettaglio:

€ 151,71 per box interno 118 sub 57,  
€ 151,71 per box interno 119 sub 58,  
€ 151,71 per box interno 120 sub 59,  
€ 151,71 per box interno 121 sub 60,  
€ 144,12 per box interno 122 sub 61,  
€ 151,71 per box interno 123 sub 62,  
€ 151,71 per box interno 124 sub 63,  
€ 144,12 per box interno 125 sub 64,  
€ 151,71 per box interno 126 sub 65,  
€ 151,71 per box interno 127 sub 66,  
€ 151,71 per box interno 128 sub 67,  
€ 159,29 per box interno 130 sub 69,  
€ 166,87 per box interno 131 sub 70,  
€ 159,29 per box interno 132 sub 71,  
€ 144,12 per box interno 133 sub 72.

Consuntivo anno 2022 tot. € 3.211,74 nel dettaglio:

€ 213,41 per box interno 118 sub 57,  
€ 213,41 per box interno 119 sub 58,  
€ 213,41 per box interno 120 sub 59,  
€ 213,41 per box interno 121 sub 60,  
€ 202,73 per box interno 122 sub 61,  
€ 213,41 per box interno 123 sub 62,  
€ 213,41 per box interno 124 sub 63,

€ 202,73 per box interno 125 sub 64,  
 € 213,41 per box interno 126 sub 65,  
 € 213,41 per box interno 127 sub 66,  
 € 213,41 per box interno 128 sub 67,  
 € 224,07 per box interno 130 sub 69,  
 € 234,75 per box interno 131 sub 70,  
 € 224,07 per box interno 132 sub 71,  
 € 202,73 per box interno 133 sub 72.

Preventivo anno 2023 s.c. tot. € 5.573,12 nel dettaglio:

€ 370,31 per box interno 118 sub 57,  
 € 370,31 per box interno 119 sub 58,  
 € 370,31 per box interno 120 sub 59,  
 € 370,31 per box interno 121 sub 60,  
 € 351,79 per box interno 122 sub 61,  
 € 370,31 per box interno 123 sub 62,  
 € 370,31 per box interno 124 sub 63,  
 € 351,79 per box interno 125 sub 64,  
 € 370,31 per box interno 126 sub 65,  
 € 370,31 per box interno 127 sub 66,  
 € 370,31 per box interno 128 sub 67,  
 € 388,81 per box interno 130 sub 69,  
 € 407,34 per box interno 131 sub 70,  
 € 388,81 per box interno 132 sub 71,  
 € 351,79 per box interno 133 sub 72.

**Cause in corso / domande giudiziali in corso e loro stato.**

È stato emesso in data 06.09.2023 in favore del condominio, il decreto ingiuntivo n. 1642/2023, dichiarato esecutivo in data 14.01.2023 dal Tribunale Ordinario di Salerno, per un importo complessivo pari ad € 27.950,98 nei confronti della citata società [REDACTED] per i box di proprietà.

**Anagrafica relativa ai box indicati.**

Ad oggi la società [REDACTED] non ha mai fornito dati anagrafici per eventuali box locati.

Non esistono convenzioni matrimoniali in quanto il debitore è una società.

**Formalità di vincoli e oneri non opponibili all'acquirente e non cancellabili:**

- Diritto di uso del locale in muratura insistente sulla particella 130, che ha dato origine alla 1100, a favore di ENEL Distribuzione S.p.A. costituito con atto del Segretario Generale del Comune di Eboli in data 6.7.2011 trascritto a Salerno l'11.10.2011 ai numeri 38460/29529;

**- ESISTENZA DI FORMALITÀ (VINCOLI ED ONERI) OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE E PERTANTO NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE**

- Domanda giudiziale del 3 agosto 2017, pubblicata ai numeri 31128/24092, avente ad oggetto esecuzione in forma specifica, a favore [REDACTED] erroneamente trascritta sul mappale 110 anziché mappale esatto 1100, gravante su porzioni del primo piano seminterrato e su

porzioni del secondo piano seminterrato con precisazione che non sono stati indicati i subalterni ma soltanto i numeri d'interno, seguita da trascrizione in rettifica come segue: Domanda giudiziale del 14 giugno 2018, pubblicata ai numeri 23809/18542

- Domanda giudiziale del 11 aprile 2019, pubblicata ai numeri 14527/11173, avente ad oggetto esecuzione in forma specifica a favore [REDACTED], gravante sulle unità immobiliari distinte in catasto fabbricati del Comune di Eboli, al fol. 13, particella 1100, subalterni 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69

B9) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

Esistono formalità (all. 145 e 146), gravanti sul bene, che saranno cancellate o che comunque risultano non opponibili così elencati:

-iscrizione: concessione di ipoteca a favore di B [REDACTED] li iscritta il 17.5.16 ai nr. 20160/2541 per € 1.200.000,00 ed €600.000,00 a garanzia capitale;

-trascrizioni: verbale di pignoramento pubblicato a Salerno il 18.7.2019 ai nr. 29061/22260 per €52.910,50 a favore della [REDACTED] A [REDACTED] e f.lli snc contro P. [REDACTED] r.l.;

-pignoramento iscritto a Salerno il 20.12.2022, ai numeri 53937/42859 a favore di K [REDACTED]

I costi per le cancellazioni sono per ogni lotto: €35,00 per la cancellazione ipoteca; €294,00 per la cancellazione del pignoramento.

B10) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobili e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Le aggiornate visure catastali sono allegate dal n. 100 al n.121, quelle ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) in forma sintetica sono allegate al n. 122 e n. 144 in forma integrali per immobili dal 123 al 143 e per soggetto sono allegate ai nr. 145 e 146. L'accurato controllo incrociato delle visure di cui in precedenza non ha fatto emergere discrasie.

B11) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01

n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Gli immobili pignorati sono stati realizzati con CONVENZIONE col comune di EBOLI. Quelli al primo piano seminterrato sono dotati di SCIA di agibilità mentre il secondo piano interrato non è completato, ma rispetta i grafici di progetto allegati alla CONVENZIONE. I beni pertanto devono ritenersi regolari rispetto le norme dell'edilizia e dell'urbanistica. La destinazione urbanistica indicata nel certificato di destinazione urbanistica è: Zona A) – Di interesse storico, Sottozona Ab – Insediamenti urbani storici con Attrezzature esistenti – Verde pubblico (parte).

B12) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsino immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;

La determinazione del prezzo base di vendita è scaturita da valutazioni assunte presso agenzie immobiliari di Eboli confrontate con gli importi degli atti di compravendita delle unità immobiliari dello stesso tipo di quelle di cui è stima e col prezzo pagato dal ricorrente del procedimento che ha dato origine alla sentenza di cui all'allegato 19 e precedentemente citata. Per cui il criterio di stima ha mediato i valori risultati da:

**STIMA SINTETICA O A VALORE DI MERCATO:** da indagini di mercato effettuate come in premessa, ad oggi è emerso che il prezzo richiesto per un BOX al primo piano seminterrato è €38.000,00 (vedi agenzia ORA CASA) ed €32.000,00 pubblicizzato sul web mentre per il piano secondo interrato è risultato congruo il prezzo pagato dal ricorrente del procedimento di cui alla sentenza, allegato 19, pari ad €20.448,00. Infatti la somma versata nel compromesso del 2015, pari al 60% del valore di tre posti auto, è risultata essere €36.808,00, pertanto per ogni posto auto, risulta un prezzo pagato di  $1/3$  di  $36.808/0,60 = € 20.448,00$ ;

**STIMA ANALITICA O PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO DELL'IMMOBILE RELATIVO AL SINGOLO BOX AL PRIMO PIANO SEMINTERRATO:**

Da indagini è risultato che un pari immobile ubicato nella zona di cui trattasi viene affittato a circa € 80,00 al mese, dando una rendita annua di 960,00 €. Da tale rendita deve essere detratto il 30% per spese di gestione, oneri di manutenzione, tasse e periodo di sfitto, per ricavare il reddito medio annuo, che diviso per il tasso di capitalizzazione scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie, per sicurezza e durata d'impiego con i fabbricati, ad esempio, titoli obbligazionali pari ad oggi a circa il 3%, si ottiene il valore venale probabile.

Per cui:  $\text{rendita annua} \times 0,70 / 0,03 = \text{Valore venale}$   
 $€960,00 \times 0,70 / 0,03 = €22.400,00$

Il valore venale del singolo BOX è di €22.400,00

Detto valore è quasi uguale a quello riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che arriva anche a 980,00 €/mq Lordi risultante essere 19 mq. x 1,10 x €980 = €20.482,00.

Calcolando la media dei due valori di cui sopra e scartando i valori anomali si ottiene il più probabile valore del singolo BOX al primo piano seminterrato €  $(32.000 + 22.400) / 2 = € 27.200,00$

In considerazione dell'eccessivo aumento dei costi di costruzione ad oggi e delle problematiche derivanti dalla presenza di micro-infiltrazioni di acqua piovana, a mio giudizio dovuta a mancata manutenzione dei canali di raccolta acque, nonché delle somme insolute da pagare al condominio "BOX Adinolfi" riguardante il solo primo piano interrato, possono essere espressi i seguenti valori:

**SINGOLI Box al primo piano seminterrato € 25.000,00**

Mentre per il secondo piano interrato, non essendo praticabile la stima per capitalizzazione del reddito per mancanza di dati, può ritenersi congruo il valore di cui alla sentenza citata (allegato 19), minore di quello dei BOX perché sono posti auto non chiusi e le opere non sono ancora completate.

Valore questo di seguito riportato:

**Singolo posto auto al secondo piano interrato €20.448,00**

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita i valori sono espressi per lotti separati dove per i box al primo piano seminterrato ogni sub corrisponde ad un lotto, ad eccezione dei sub 70 e 71 che sono stati accorpati, mentre per il secondo piano interrato, risultante non completo ed un unico sub il n.79, è conveniente formare un unico lotto per tutti i 67 posti auto. Per cui il valore totale dei beni pignorati risulta essere:

**primo piano seminterrato €/box 25.000,00 x n. 15 box=€375.000,00**

**secondo piano interrato €/posto auto 20.448,00x67 posti auto=€1.370.016,00**

**TOTALE €1.745.016,00**

B13) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

Alcuna spesa deve essere prevista per la rimozione di beni mobili materiali e materiali di risulta in quanto le masserizie e i mezzi occupanti i BOX sono custoditi e il secondo piano interrato è libero da materiali e masserizie. Per le stesse ragioni nessun valore di mercato deve essere assegnato.

Tanto si riporta con piena disponibilità per eventuali chiarimenti.



Rocccadaspide 26.03.2024



Lo stimatore  
Ing. Mario Ianniello



Firmato Da: MARIO IANNIELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ef384f5602848ebf57a1b0d58f05ff