

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO**Ufficio esecuzioni immobiliari****PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (RE N° 244/17)****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****Ill.mo G.E. Dott. Alessandro Brancaccio****PREMESSA**

La S.V.I. con decreto emesso in data 27.07.2017 trasmessomi in data 31.07.2017 nominava me sottoscritto Dott. Ing. Ciro Cucciniello, con studio in Salerno alla via G. Negri 21, consulente esperto nella procedura immobiliare in danno della Costruzioni Taglianetti S.r.l. e disponeva di prestare giuramento in Cancelleria entro dieci giorni dalla comunicazione della nomina.

Per effetto della nomina, previo giuramento di rito effettuato in data 01.08.2017 in Cancelleria, il sottoscritto otteneva il mandato di rispondere ai quesiti di seguito formulati:

MANDATO:

dica il C.T.U.:

- 1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione*

riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;
- 5) precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 6) valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- 8) determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
- 9) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 10) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;
- 11) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, ecc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 12) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la



data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

13) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. 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 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 base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di



vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

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

16) corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

17) estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato



contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dalla documentazione presente in atti si rileva che è oggetto di esecuzione immobiliare la consistenza immobiliare sotto indicata appartenente alla società [REDACTED] con sede in Eboli (SA), alla via Enrico Perito n. 43, codice fiscale 01599630629, per la piena proprietà.

BENI SITI IN EBOLI (SA) DI PIENA PROPRIETA' DELLA SOCIETA' COSTRUZIONI TAGLIANETTI S.R.L. CON SEDE IN EBOLI (SA):

- Abitazione in villino su tre livelli (piano seminterrato, terra e primo) composto da sedici vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Eboli come segue: *fol. 18, p.lla 770, sub 1, via Grataglie snc, p. SI-T-1, Cat A/7, cl. 2, vani 16, superficie catastale mq 375, RC euro 2.602,94.*
- Appezamento di terreno sito in via Grataglie riportato nel N.C.T. del Comune di Eboli (SA) come segue: *foglio 18, p.lla 771, uliveto, classe 4, are 12,47, R.D. euro 1,93, R.A. euro 1,93*

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti acquisiti, il sottoscritto iniziava gli accertamenti presso i competenti uffici.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **02 e 03 agosto 2017** si richiedeva e si otteneva dall'Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio la documentazione catastale degli immobili oggetto della procedura ovvero estratto di mappa, visure storiche e planimetria dell'immobile pignorato.

In data **04.08.2017** si chiedeva al Comune di Eboli la documentazione relativa all'immobile pignorato necessaria per assolvere l'incarico ricevuto (concessioni, estratto dei progetti, certificato di agibilità, ecc.) ed eventuali richieste/concessioni in sanatoria.

In data **04.08.2017** si faceva richiesta al notaio dott. Giovanni De Bartolomeis dell'atto di acquisto dell'immobile pignorato da parte dell'esecutato, atto che veniva ricevuto in data **28.08.2017**.

In data **28.08.2017** ci si recava presso il Comune di Eboli per effettuare l'accesso agli atti di cui alla richiesta inoltrata in data 04.08.2017. Per disguidi vari legati a personale in ferie e mancato funzionamento del sistema informatico non si poteva prendere visione della documentazione richiesta.

In data **07.09.2017** ci si recava nuovamente presso il Comune di Eboli dove si prendeva visione della documentazione richiesta estraendo copia di quella ritenuta utile per lo svolgimento dell'incarico.

In data **09.09.2017** si inviava, tramite pec, al procuratore del creditore procedente e all'esecutato comunicazione fissando l'accesso all'immobile pignorato per il giorno 25.09.2017, ore 10,30 sui luoghi di causa: Eboli via Grataglie. Causa impegni dell'avv. [REDACTED] l'accesso veniva spostato al giorno 26.09.2017 stessa ora sui luoghi di causa.

In data **13.09.2017** si ritiravano presso lo studio Notarfrancesco, a cui si era conferito mandato, le visure ipotecarie ventennali relative ai nominativi esegutati.

In data **20.09.2017**, dando seguito alla richiesta pervenuta in data 14.09.2017 per conto del [REDACTED] procuratore non costituito, l'accesso veniva rinviato al giorno 06.10.2017, ore 10,30, sui luoghi di causa: Eboli, via Grataglie snc.

In data **06.10.2017** si effettuava l'accesso all'immobile pignorato. Alla presenza dell'esecutato, dell'avv. [REDACTED] in qualità di difensore della [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] si ispezionavano i luoghi di causa. Venivano quindi eseguiti rilievi metrici e fotografici. Si provvedeva altresì a verificare la rispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale e al progetto assentito. L'immobile è detenuto dalla societ [REDACTED] essendo in corso trattative per l'acquisto dello stesso.

In data **17.10.2017** ci si recava presso il Comune di Eboli per acquisire elementi circa eventuali concessioni in sanatoria e circa la sanabilità delle opere non conformi al progetto assentito.

Le operazioni di consulenza proseguivano poi con lo studio della documentazione e degli atti acquisiti.

1. DOCUMENTAZIONE (Quesiti n° 1, 2 e 3)

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea.

2. DATI CATASTALI, CONFINI E DESCRIZIONE IMMOBILE (Quesito n° 4)

Si premette che i confini di seguito riportati sono quelli indicati dal [REDACTED] in fase di accesso.

In Comune di Eboli, alla Via Grataglie, appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di mq 1.988 con entrostante villino sviluppantesi su tre livelli di complessivi 16 vani il tutto riportato nel Catasto del detto Comune con i seguenti dati:

- NCT foglio 18, p.lla 866 (ex mappale 770 a sua volta ex mappale 173/b) ente urbano di are 07,41
- NCT foglio 18, p.lla 771 (ex mappale 173/c) uliveto di classe 4 di are 12,47, R.D. euro 1,93, R.A. euro 1,93
- NCEU foglio 18, p.lla 866 sub 1, Via Grataglie snc, piani S1-T-1, Cat. A/7, classe 2, vani 16, rendita euro 2.602,94 (derivante dalla denuncia di variazione per costituzione del 17.12.2016 protocollo n. SA0378080 dall'originario immobile di cui al foglio 18, p.lla 866, in attesa di dichiarazione)

Confina con [REDACTED] strada pubblica, canale consortile e con proprietà [REDACTED] salvo altri.

2.1 Descrizione: trattasi di un fabbricato per civile abitazione edificato nell'anno 2012 su un lotto di terreno posto in via Grataglie del Comune di Eboli in zona periferica e a quella data nella piena disponibilità della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] in virtù del contratto di compravendita stipulato ad [REDACTED] - lotto identificato al catasto terreni alla particella n° 173 del foglio 18 del Comune di Eboli, avente estensione di circa 2048 mq e ricadente in due zone censuarie ai sensi del PRG adottato. Zona Be (Agglomerati recenti urbani - Nuclei periferici) per una minore consistenza di 801 mq, e zona Ea (Collinare e montana) per la restante superficie.

Si riporta di seguito una foto aerea del luogo (da Google Maps).



Facendo riferimento al livello della strada che dà accesso al fabbricato, questo presenta un piano interrato, uno seminterrato, un primo piano ed un piano sottotetto.

Un cancello d'ingresso in lamiera di acciaio posto parallelamente alla strada, conduce ad una rampa discendente terminante al livello inferiore con profilo semicircolare, dal quale poi si giunge, attraverso un'ampia area scoperta pavimentata in cemento, ad un sovraltorrazzino rettangolare, sopraelevato di 1 metro dal piazzale, recante al centro tre scalini e dal quale si entra, sulla sinistra, al livello seminterrato del fabbricato.

Le foto seguenti rendono evidenza di quanto descritto.





A tale livello è presente un ampio locale ingresso-soggiorno con angolo cucina, oltre ad un WC ed un vano scala che conduce al piano superiore.

La pavimentazione è in quadranti di graniglia di cemento di colore chiaro, le pareti ed il soffitto sono tinteggiati in colore chiaro, le due pareti dell'angolo cucina sono rivestite fino all'altezza di due metri con piastrelle rettangolari di piccole dimensioni, quelle del WC sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad altezza di 170 cm da terra.

Il WC è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia.

La porta d'ingresso è blindata, quelle interne sono in legno chiaro, gli infissi sono in pvc con vetro camera, con all'esterno zanzariere e persiane in legno scuro alla romana.

La superficie netta, comprensiva di quella occupata dal vano scala, è pari a 92,42 mq, mentre l'altezza è di 2,85 m.

Lo stato di fatto è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale mentre differisce totalmente da quanto riportato nei grafici di progetto approvato, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso (abitazione nella prima – autorimessa e deposito nei secondi) che per l'altezza misurata.

Di seguito la planimetria catastale e quella di progetto per opportuno confronto.

Catastale



Di progetto



Il locale è completamente arredato e si presenta in buone condizioni e con finiture di buon gusto.

Al piano superiore, a cui si accede dal vano scala posto in adiacenza alla parete opposta a quella d'ingresso, trovano posto, quale zona notte, quattro camere, un bagno ed un ripostiglio, il tutto con pavimentazione, infissi e finiture uguali a quelli del livello inferiore; al lato sud vi è un balcone lungo l'intero fronte del fabbricato e dotato di inferriata, mentre al lato opposto vi è un balcone-terrazzino che occupa circa metà del fronte del fabbricato; da esso si diparte una scala che conduce ad un'area scoperta che si estende fino al muro di recinzione del fabbricato, lato strada.



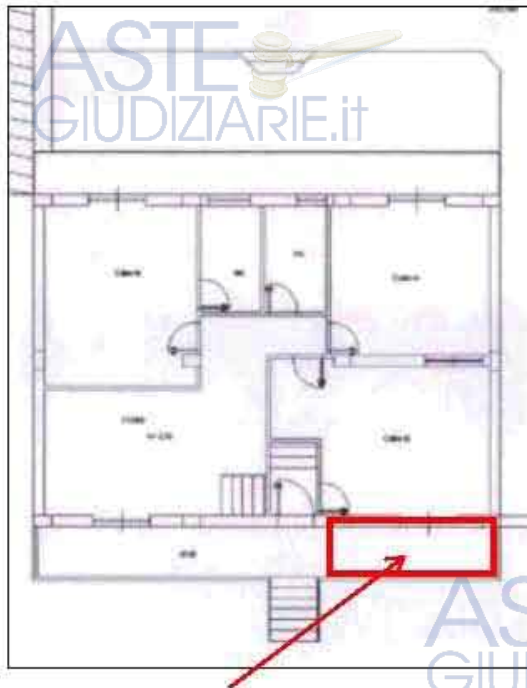
La superficie netta, esclusa quella occupata dal vano scala, è pari a 92,00 mq mentre l'altezza è di 2,77 m a fronte di m. 2,70 indicata nei grafici di progetto.



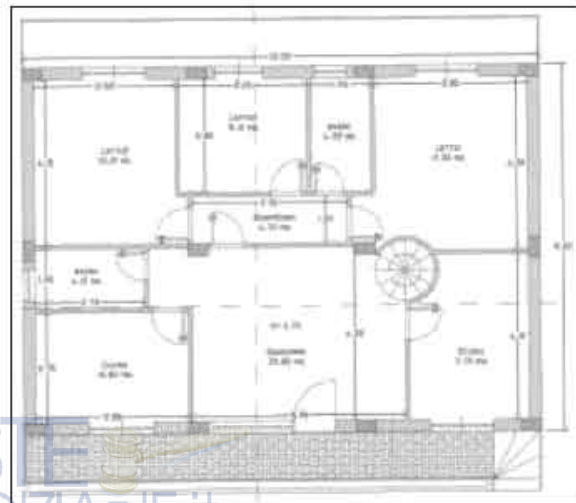
Lo stato di fatto è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione di un ampliamento effettuato in una delle camere per ricavarne una cabina armadio mediante l'occupazione di una parte del terrazzino presente sul lato nord; difforme totalmente dai grafici di progetto, anche per la posizione e la tipologia della scala, prevista a sezione circolare.

Di seguito la planimetria catastale e quella di progetto per opportuno confronto.

Catastale (evidenziato in rosso l'ampliamento)



Di progetto



Al piano superiore si accede dall'esterno attraverso un cancello in lamiera d'acciaio che conduce ad un'area con pavimentazione in cemento dalla quale poi, tramite una porta di caposcala in legno, si accede al vano scala che conduce al piano.



Il locale, allo stato grezzo, presenta partizioni interne destinate a definire la suddivisione dell'unico ambiente previsto in progetto come "locale accessorio" in vani ad utilizzo tipico di un appartamento.

La superficie netta è pari a 82,70 mq mentre l'altezza è variabile da 1,90 m a 2,58 m, risultando la copertura a quattro falde.

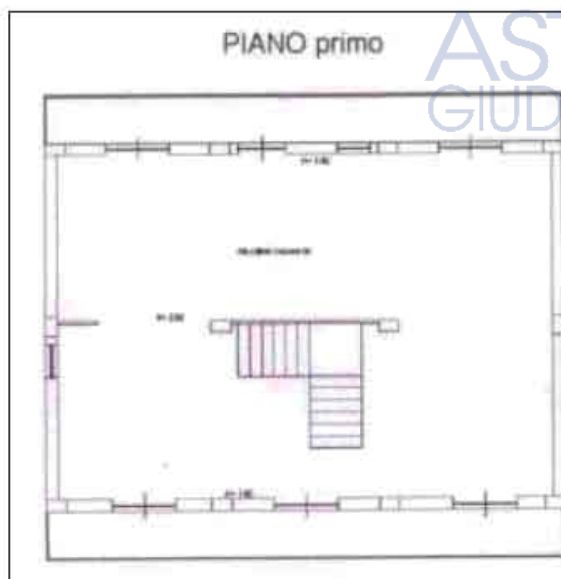
Risultano installati gli infissi esterni (finestre e vani balcone) della stessa tipologia di quelli presenti ai livelli inferiori.

Lo stato di fatto è difforme sia alla planimetria catastale sia a quella di progetto; infatti nella prima non sono presenti le tramezzature, mentre nella seconda, oltre all'assenza delle tramezzature, è differente la scala, rappresentata a sezione circolare, e la destinazione non abitativa.

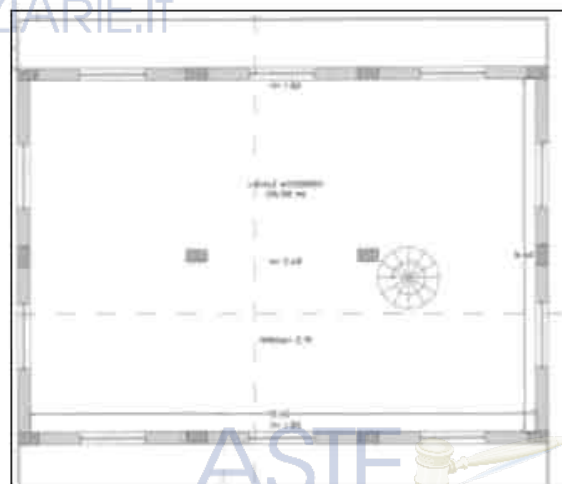
In ogni caso si riferisce che, seppure il locale dovesse essere ultimato per essere destinato alla residenza, esso non sarebbe abitabile in quanto in nessun punto l'altezza raggiunge il valore minimo di 2,70 m.

Di seguito la planimetria catastale e quella di progetto per opportuno confronto.

Catastale



Di progetto



Ulteriore difformità rispetto al progetto approvato è la presenza, al piano definibile "interrato" in quanto sottostante a quello qui citato come "seminterrato", di un locale deposito di forma rettangolare con accesso dal lato ovest dell'area circostante il fabbricato

e di sua pertinenza, attualmente allo stato grezzo ed utilizzato quale deposito, avente superficie netta di 66 mq ed altezza di 2,42 m.



Tale locale non è presente né nelle planimetrie catastali né in quelle di progetto, in cui è dichiarato solo un “vuoto tecnico” di altezza m. 1,40 (quindi non computato ai fini della volumetria edificabile) riportato fuori della sagoma del fabbricato, lato strada.

Inoltre si rileva che i quattro prospetti del fabbricato sono difformi da quelli di progetto, sia per il numero e la tipologia delle aperture (porte-finestre-balconi), sia per le rispettive posizioni.

Di pertinenza del fabbricato vi è anche un giardino esistente al lato sud, con accesso dal piazzale, di superficie di 1.247 mq.

La attuale consistenza dell'immobile (superficie lorda) è così definita:

Locale	Sup. lorda
Deposito piano interrato	75,00
Appartamento piano seminterrato	106,56
Appartamento piano terra	104,24
Sottotetto	95,52
Balconi piano terra	22,82
Balconi sottotetto	22,82
Area esterna pavimentata-piazzale	462,72
Giardino	1.247,00

Di seguito si riportano i valori OMI, che poi sono stati adeguatamente corretti per tener conto del mercato attuale della zona e delle caratteristiche dell'immobile in esame.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	980	L	2,2	2,9	L
Box	NORMALE	700	940	L	2,6	3,8	L

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2.2 TITOLI RILASCIATI DAL COMUNE DI EBOLI**

Il fabbricato pignorato fu realizzato con Permesso di Costruire n. 95 rilasciato in data 08.06.2011 dal Comune di Eboli (cfr. All. 9a). Successivamente fu oggetto di variante con Permesso di Costruire n. 13 rilasciato dallo stesso Ente in data 25.01.2012 (cfr. All. 11) e diniego del permesso di costruire n. 48-2012 relativo alla L.R. 19/2009 (piano casa) (cfr. All. 15).

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2.3 CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO**

I dati acquisiti coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2.4 EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Non sussistono altre procedure esecutive sugli immobili pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. PROVENIENZA DEI BENI - STORIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NELL'ULTIMO VENTENNIO (Quesito n° 5)

3.1 Provenienza beni

La consistenza immobiliare sopra descritta risulta essere, a tutto il 11.09.2017, di proprietà esclusiva della [REDACTED] con sede in Eboli, per averla acquistata in virtù dei seguenti titoli:

1. Con ordinanza di affrancazione di canone enfiteutico del 18.06.1976 emessa dal Pretore di Eboli e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 07.07.1976 ai nn. 14643/12702 il signor [REDACTED] [REDACTED] affrancava divenendone proprietario, il canone enfiteutico gravante sul suolo in agro di Eboli riportato nel NCT al foglio 18, p.lla 173 (ex 114/b) di are 20,48 (dal frazionamento del quale derivano i mappali 770 e 771 oggetto della presente relazione).
2. Con atto di donazione accettata a rogito del notaio Aristide Parisi del 23.03.1980 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.04.1980 ai nn. 10532/9252 i coniugi [REDACTED] come sopra generalizzati, donavano infra maggiore consistenza e con riserva di usufrutto in favore del [REDACTED] la nuda proprietà sul predetto terreno in agro di Eboli riportato nel NCT del detto Comune al foglio 18, p.lla 173 di are 20,48.
3. Con atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni De Bartolomeis del 15.11.2010, repertorio 1733, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.12.2010 ai nn. 49839/35070 [REDACTED] [REDACTED] quali usufruttuari ed il signor [REDACTED] quale nudo proprietario, tutti come sopra generalizzati, alienavano in favore della [REDACTED] il predetto terreno in agro di Eboli riportato nel NCT del detto Comune al foglio 18, p.lla 173 di are 20,48.

3.2 Formalità pregiudizievoli

Dalle indagini effettuate a partire dal 1997 ed a tutto il 12.09.2017 risulta che a carico della consistenza immobiliare in oggetto sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria di euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 06.12.2011, repertorio 2507, a garanzia del capitale di euro 200.000,00 a favore Cassa Rurale ed Artigiana, Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia Società Cooperativa con sede in Battipaglia e contro [REDACTED] [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12.12.2011 ai nn. 47177/6423.
2. Ipoteca volontaria di euro 420.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 28.02.2017, repertorio 5080, a garanzia del capitale di euro 240.000,00 a favore Cassa Rurale ed Artigiana, Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella Società Cooperativa con sede in Battipaglia e contro [REDACTED] con sede in Eboli, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 16.03.2017 ai nn. 10143/1281.
3. Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 16.988,00 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 27.05.2017 a favore [REDACTED] con sede in San Salvatore Telesino e contro [REDACTED] con sede in Eboli, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15.06.2017 ai nn. 22694/17603.

4. PROGETTO DI DIVISIONE (Quesito n° 6)

N.A. Non essendo i beni pignorati in comproprietà non si rende necessario elaborare alcun progetto di divisione.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n° 7)

Gli immobili pignorati sono attualmente detenuti dalla società V.D.R. S.r.l.s. essendo in corso trattative per l'acquisto degli stessi. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà piena.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (Quesito n° 8)

Di seguito si riporta il probabile canone di locazione dell'unità immobiliare pignorata,

Determinazione del Canone di Locazione:

Il canone mensile più probabile si calcola come prodotto tra la superficie commerciale come a parte determinata (cfr. All. n. 16) ed il canone medio mensile unitario di riferimento, che, dalle indagini esperite (agenzie immobiliari e valori OMI), è stimabile pari a: 3,5 €/mqxmese

Pertanto il più probabile canone mensile di locazione Cm risulta pari a euro 1.707,98 €/mese corrispondente ad un canone annuo Ca pari a 20.495,75 €/anno.

7. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (Quesito n° 9)

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Quesito n° 10)

L'unità immobiliare pignorata risulta in buona parte non conforme al progetto assentito. Trattandosi di villino unifamiliare non esiste condominio.

9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (Quesito n° 11)

Sugli immobili pignorati ed oggetto di stima gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o risulteranno non opponibili all'acquirente:



1. Ipoteca volontaria di euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 06.12.2011, repertorio 2507, a garanzia del capitale di euro 200.000,00 a favore Cassa Rurale ed Artigiana, Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia Società Cooperativa con sede in Battipaglia e contro [REDACTED] con sede in Eboli, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data [REDACTED]. Costo per la cancellazione di detta formalità: euro 35,00.
2. Ipoteca volontaria di euro 420.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 28.02.2017, repertorio 5080, a garanzia del capitale di euro 240.000,00 a favore Cassa Rurale ed Artigiana, Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella Società Cooperativa con sede in Battipaglia e contro [REDACTED] con sede in Eboli, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 16.03.2017 ai nn. 10143/1281. Costo per la cancellazione di detta formalità: euro 35,00.
3. Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 16.988,00 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 27.05.2017 a favore [REDACTED] con sede in San Salvatore Telesino e contro [REDACTED] con sede in Eboli, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15.06.2017 ai nn. 22694/17603. Costo per la cancellazione di detta formalità: euro 294,00.

10. VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE (Quesito n° 12)

Nell'allegato 7 sono riportate le visure ipotecarie per immobile e per soggetto a favore e contro a tutto il 11.09.2017 e aggiornate visure catastali;.

11. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE CONFORMITA' ALLE CONCESSIONI/AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE (Quesito n° 13)

Il fabbricato pignorato fu realizzato con Permesso di Costruire n. 95 rilasciato dal Comune di Eboli in data 08.06.2011 (cfr. All. 9a). Successivamente fu oggetto di variante con Permesso di Costruire n. 13

rilasciato in data 25.01.2012 (cfr. All. 11) e diniego del permesso di costruire n. 48-2012 relativo alla L.R. 19/2009 (piano casa) (cfr. All. 15). Manca il certificato di fine lavori ed il certificato di agibilità.

Nella descrizione dell'immobile si sono definite le difformità rilevate rispetto al progetto approvato che di seguito si riepilogano riportando eventuali opere a farsi per renderle sanabili se ritenute tali:

- a. **Piano interrato**, il locale è stato assentito probabilmente come vuoto tecnico riportato al di fuori della sagoma del fabbricato, lato strada e non computato ai fini della volumetria edificabile, attualmente esso è ubicato al di sotto del piano seminterrato. L'altezza di m. 2,42 fa sì che non possa considerarsi volume tecnico (nei grafici di progetto il vuoto tecnico ha altezza di m. 1,40).
- b. **Piano seminterrato**, risulta variata la destinazione d'uso e l'altezza per renderlo abitabile. A parere dello scrivente l'abuso non è sanabile in quanto trattasi di superficie lorda di pavimento quindi da computare ai fini urbanistici.
- c. **Piano terra**, l'ampliamento effettuato in una delle camere per ricavarne una cabina armadio mediante l'occupazione di una parte del terrazzino presente sul lato nord va demolito ripristinando lo stato di progetto.
- d. **Scale**. Sia la scala che porta dal piano seminterrato al piano terra sia quella che conduce al sottotetto sono difformi dal progetto. La prima non prevista in progetto, la seconda, a sezione circolare nel progetto, risulta attualmente a forma di L e diversamente posizionata.
- e. **Prospetti**, tutti completamente differenti da quelli di progetto.
- f. **Sottotetto**, al momento del sopralluogo ancora al grezzo con predisposizione di divisioni interne. L'accesso ai locali avviene tramite una porta esterna che unitamente alla scala di accesso lo rendono una unità immobiliare autonoma.

Si ritiene che la diversa distribuzione interna e i differenti prospetti realizzati siano sanabili così come anche la possibilità di realizzare due unità immobiliari avanzando richiesta di Permesso di Costruire in

variante al PDC n. 13 del 25/01/2012 anche se l'unità sottotetto risulterà non abitabile avendo altezza inferiore a m. 2,70.

Per gli abusi ritenuti sanabili il costo di tutte le opere necessarie, comprensive di progettazione, produzione di elaborati grafici, documentazione integrativa da produrre al comune, opere edili a farsi, contributo di costruzione, diritti di segreteria e aggiornamento catastale, ammonta alla somma qui stimata di **euro 10.000,00**.

12. VALORE E CRITERIO DI STIMA (Quesito n° 14)

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame; a tal fine si adotta il metodo della stima sintetica o comparativa per pervenire, tramite comparazione tra l'immobile oggetto della stima ed altri similari limitrofi, anche con riferimento alle quotazioni rilevate periodicamente dall'Agenzia del Territorio, al più probabile valore di mercato, utilizzando come parametro di riferimento il prezzo unitario del metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto il valore venale dell'immobile si ottiene moltiplicando il valore di un metro quadrato (valore unitario) di superficie per la superficie commerciale dell'immobile.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alle indicazioni per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari.

In particolare si deve considerare:

1. la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, ecc.).

Il computo delle superfici deve essere effettuato adottando i seguenti criteri di calcolo

- a. **la somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Con i criteri seguenti di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

- b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc.;

Per il valore unitario si è fatto riferimento alle seguenti fonti di informazione per i fabbricati urbani:

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI);
- Agenzie immobiliari di Salerno e provincia (Frimm, Programma casa, Gabetti, Case e case) della località d'interesse.

Determinazione dei valori commerciali

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso trovasi. In relazione allo scopo, il criterio di stima più adatto è rivolto alla ricerca del valore di mercato dell'immobile. Il metodo che sarà seguito è quello diretto sintetico comparativo con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti.

Stima con il metodo della comparazione diretta (metodo sintetico) Questo metodo comporta una comparazione esplicita ed immediata tra i parametri (unitari) già sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto, come, ad esempio, il prezzo unitario €/mq, ovviamente specificando i criteri di calcolo della superficie in mq, ovvero se netti oppure lordi o commerciali. Esso è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi nei casi in cui sia possibile costruire una scala di prezzi noti, cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente analoghi a quello da stimare, assicurandosi che i beni-campione appartengano allo stesso mercato di cui fa parte quello oggetto della stima. E' possibile l'adozione di tale metodo ricorrendo, oltre che alle indicazioni delle agenzie immobiliari locali, alle quotazioni riportate con cadenza semestrale dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la cui attendibilità ai fini del suo proficuo utilizzo è sostanziato dalla filosofia elaborativa di seguito sinteticamente esposta. L'oggetto dell'indagine campionaria è l'universo delle compravendite di unità immobiliari che si realizzano in un semestre. La rilevazione dei dati di mercato rappresenta, nell'ambito del processo di alimentazione della banca dati OMI, l'operazione più delicata e importante effettuata da parte degli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio. È, infatti, fondamentale effettuare indagini di mercato sulla base di fonti attendibili, dalle quali acquisire gli elementi tecnico-economici. Tra le fonti consultate e utilizzate per l'indagine semestrale, si segnalano:

- agenzie immobiliari;
- annunci su riviste di settore;
- informazioni dirette/conoscenze personali;
- perizie di stima effettuate dagli uffici provinciali;
- selezione di atti di compravendita utili allo scopo;
- aste immobiliari;
- altri operatori di settore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'obiettivo, nei comuni in presenza di dinamica di mercato, è quello di costituire un campione che sia sufficientemente rappresentativo della popolazione delle compravendite e che, opportunamente elaborato, restituisca un intervallo di valori (min-max) relativo alla tipologia edilizia prevalente in una zona omogenea di un comune. In definitiva, sulla scorta degli elementi tecnici acquisiti in sede di sopralluogo nonché dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita, tenuto conto:

- della superficie come sopra determinata dei beni pignorati;
- del rapporto tra domanda e offerta esistente oggi nel mercato di compravendita di immobili civili ad uso abitazione e commerciale, nel Comune di Eboli (SA),
- tenendo conto della sensibile flessione del mercato immobiliare;
- dell'ubicazione in zona periferica del centro urbano;
- del livello di piano;
- della destinazione urbanistica;
- della vetustà,
- del grado di finitura e dello stato di conservazione in cui si trova;
- della tipologia costruttiva ed il tipo di materiale utilizzato e le caratteristiche estetiche del fabbricato;
- delle condizioni del fabbricato nel suo complesso;
- degli accessori e pertinenze;
- dell'esposizione e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche,

tenuto conto, altresì, della valutazione sia della Banca dati delle quotazioni immobiliari accessibili dal sito www.agenzia territorio.it (valori OMI come sopra riportati), sia delle informazioni sulle compravendite reperite presso le agenzie immobiliari della zona per beni similari ubicati nella stessa zona, si ritiene di poter stimare il bene oggetto della esecuzione sulla base del seguente valore unitario, considerati i coefficienti correttivi congruamente applicati: **Vu= 680,00 €/mq.**



Nell'allegato 16 è riportata la scheda di calcolo del valore e del canone annuo di locazione per l'immobile con l'indicazione delle correzioni apportate al valore unitario per tener conto delle caratteristiche proprie del bene.

Determinazione del Valore Venale: Per stima indiretta per confronto (mercato ed OMI):
€ 321.835,92 detratte le spese di regolamentazione urbanistica comprese spese tecniche.

Determinazione del Valore base d'asta: Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone al giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato - valore venale - come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare tali differenze si concretizzano nelle seguenti particolarità:

- La eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- Le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- La mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- La possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Applicando una riduzione pari al 15% del valore di mercato si ottiene:

Valore base d'asta, in cifra tonda: € 273.560,00

Determinazione del Canone di Locazione: Analogamente a quanto effettuato per il parametro "Prezzo unitario: €/mq di superficie commerciale", viene stimato, il parametro "Valore di Locazione: €/mqxmese", tenendo comunque presente che trattasi di valori puramente indicativi. VI = 3,50 €/mqxmese; così individuando il seguente canone di

locazione lordo mensile ed annuo:

Cm = 1.707,98 €/mese

Ca = 20.495,75 €/anno

13. PRESUMIBILI SPESE OCCORENTI PER LA RIMOZIONE, IL TRASPORTO E LA DISMISSIONE DEI BENI MOBILI O DEI MATERIALI DI RISULTA (Quesito n° 15)

Considerato che l'immobile è completamente arredato, le spese per eventuale rimozione dei beni mobili presenti nell'unità sono qui stimate a corpo in misura pari a 1.000,00 euro.

Non sono univocamente quantificabili le spese per il trasporto degli stessi, per mancata conoscenza della distanza che si deve coprire, e quelle per la dismissione, che nel caso è da considerarsi inapplicabile in quanto gli arredi tutti sono di buona fattura ed in ottime condizioni.

14. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto di stima, in considerazione della disposizione e della configurazione che hanno, possono configurarsi in un unico lotto.

Lotto unico – Unità immobiliare

In Comune di Eboli, alla Via Grataglie, appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di mq 1.988 con entrostante villino sviluppantesi su tre livelli di complessivi 16 vani il tutto riportato nel Catasto del detto Comune con i seguenti dati:

- NCT foglio 18, p.lla 866 (ex mappale 770 a sua volta ex mappale 173/b) ente urbano di are 07,41
- NCT foglio 18, p.lla 771 (ex mappale 173/c) uliveto di classe 4 di are 12,47, R.D. euro 1,93, R.A. euro 1,93
- NCEU foglio 18, p.lla 866 sub 1, Via Grataglie snc, piani S1-T-1, Cat. A/7, classe 2, vani 16, rendita euro 2.602,94 (derivante dalla denuncia di variazione per costituzione del 17.12.2016 protocollo n. SA0378080 dall'originario immobile di cui al foglio 18, p.lla 866, in attesa di dichiarazione)

Confina con Fresolone Angelo, strada pubblica, canale consortile e con proprietà Colicino, salvo altri.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto delle necessarie correzioni, risulta essere,

in cifra tonda, pari ad euro 321.836,00. Applicando una riduzione pari al 15% del valore di mercato si ottiene il valore da porre a base d'asta: **in cifra tonda valore a base d'asta euro 273.560,00.** Gli immobili pignorati, in buona parte non conformi al progetto assentito, sono attualmente detenuti dalla società V.D.R. S.r.l.s. essendo in corso trattative per l'acquisto degli stessi. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà piena. Manca il certificato di fine lavori ed il certificato di agibilità. Il lotto di circa 2048 mq su cui sono ubicati i beni ricade in due zone censuarie del PRG adottato dal Comune di Eboli e per la precisione nella zona Bc (agglomerati recenti urbani - nuclei periferici) per una minore consistenza di 801 mq e in zona Ea (collinare e montana) per la restante superficie. .

15. RIEPILOGO

Vengono di seguito riepilogati l'identificazione, le caratteristiche, le coerenze e il più probabile valore di mercato stimato dei beni costituenti il lotto.

Lotto unico – Unità immobiliare

In Comune di Eboli, alla Via Grataglie, appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di mq 1.988 con entrostante villino sviluppantesi su tre livelli di complessivi 16 vani il tutto riportato nel Catasto del detto Comune con i seguenti dati:

- NCT foglio 18, p.lla 866 (ex mappale 770 a sua volta ex mappale 173/b) ente urbano di are 07,41
- NCT foglio 18, p.lla 771 (ex mappale 173/c) uliveto di classe 4 di are 12,47, R.D. euro 1,93, R.A. euro 1,93
- NCEU foglio 18, p.lla 866 sub 1, Via Grataglie snc, piani S1-T-1, Cat. A/7, classe 2, vani 16, rendita euro 2.602,94 (derivante dalla denuncia di variazione per costituzione del 17.12.2016 protocollo n. SA0378080 dall'originario immobile di cui al foglio 18, p.lla 866, in attesa di dichiarazione)

Confina con [REDACTED] strada pubblica, canale consortile e con proprietà [REDACTED] salvo altri.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto delle necessarie correzioni, risulta essere, in cifra tonda, pari ad euro 321.836,00. Applicando una riduzione pari al 15% del valore di mercato si ottiene il valore da porre a base d'asta: **in cifra tonda valore a base d'asta euro 273.560,00.** Gli immobili pignorati, in buona parte non conformi al

progetto assentito, sono attualmente detenuti dalla società [REDACTED] essendo in corso trattative per l'acquisto degli stessi. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà piena. Manca il certificato di fine lavori ed il certificato di agibilità. Il lotto di circa 2048 mq su cui sono ubicati i beni ricade in due zone censuarie del PRG adottato dal Comune di Eboli e per la precisione nella zona Bc (agglomerati recenti urbani - nuclei periferici) per una minore consistenza di 801 mq e in zona Ea (collinare e montana) per la restante superficie. .

Provenienza del bene

La consistenza immobiliare sopra descritta risulta essere, a tutto il 11.09.2017, di proprietà esclusiva della [REDACTED] con sede in Eboli, per averla acquistata in virtù dei seguenti titoli:

1. Con ordinanza di affrancazione di canone enfiteutico del 18.06.1976 emessa dal Pretore di Eboli e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 07.07.1976 ai nn. 14643/12702 il signor [REDACTED]
[REDACTED] affrancava divenendone proprietario, il canone enfiteutico gravante sul suolo in agro di Eboli riportato nel NCT al foglio 18, p.lla 173 (ex 114/b) di are 20,48 (dal frazionamento del quale derivano i mappali 770 e 771 oggetto della presente relazione).
2. Con atto di donazione accettata a rogito del notaio Aristide Parisi del 23.03.1980 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22.04.1980 ai nn. 10532/9252 i [REDACTED]
come sopra generalizzati, donavano infra maggiore consistenza e con riserva di usufrutto in favore del [REDACTED] la nuda proprietà sul predetto terreno in agro di Eboli riportato nel NCT del detto Comune al foglio 18, p.lla 173 di are 20,48.
3. Con atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni De Bartolomeis del 15.11.2010, repertorio 1733, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.12.2010 ai nn. 49839/35070 i coniugi [REDACTED]
[REDACTED] quale nudo proprietario, tutti come sopra generalizzati, alienavano in favore della

[REDACTED] con sede in Eboli, il predetto terreno in agro di Eboli riportato nel NCT del detto Comune al foglio 18, p.lla 173 di are 20,48.

3.3 Formalità pregiudizievoli

Dalle indagini effettuate a partire dal 1997 ed a tutto il 12.09.2017 risulta che a carico della consistenza immobiliare in oggetto sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria di euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 06.12.2011, repertorio 2507, a garanzia del capitale di euro 200.000,00 a favore Cassa Rurale ed Artigiana, Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia Società Cooperativa con sede in Battipaglia e contro [REDACTED] con sede in Eboli, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 12.12.2011 ai nn. 47177/6423.
2. Ipoteca volontaria di euro 420.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Giovanni De Bartolomeis in data 28.02.2017, repertorio 5080, a garanzia del capitale di euro 240.000,00 a favore Cassa Rurale ed Artigiana, Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella Società Cooperativa con sede in Battipaglia e contro [REDACTED] con sede in Eboli, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 16.03.2017 ai nn. 10143/1281.
3. Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 16.988,00 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 27.05.2017 a favore [REDACTED] con sede in San Salvatore Telesino e contro [REDACTED] con sede in Eboli, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15.06.2017 ai nn. 22694/17603.

16. ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica, già inviata alle parti interessate, i seguenti allegati:

- Allegato 1* - Verbale di accesso - n. 3 pagine
- Allegato 2* - Rilievo fotografico - n. 36 fotogrammi a colori - n. 18 pagine
- Allegato 3* - Estratto di mappa - n. 1 pagina
- Allegato 4* - Visure catastali storiche terreni - n. 8 pagine
- Allegato 5* - Visura catastale storica fabbricato - n. 2 pagine
- Allegato 6a* - Planimetrie catastali A4 - n. 2 pagine
- Allegato 6b* - Planimetria catastale A3 - n. 1 pagina
- Allegato 7* - Relazione ipotecaria ventennale a firma studio Notarfrancesco - n. 70 pagine
- Allegato 8* - Atto di compravendita - n. 28 pagine
- Allegato 9a* - Permesso di costruire n. 95 del 08.11.2011 - n. 4 pagine
- Allegato 9b* - Richiesta documentazione integrativa - n. 2 pagine
- Allegato 10* - Stralcio di P.R.G. - n. 2 pagine
- Allegato 11* - Permesso di costruire n. 13 del 25.01.2012 - n. 4 pagine
- Allegato 12* - Relazione tecnica – Progetto di variante - n. 5 pagine
- Allegato 13* - Piante - Elaborato 4 - n. 5 pagine
- Allegato 14* - Prospetti e sezioni – Elaborato 4.1 - n. 7 pagine
- Allegato 15* - Diniego permesso di costruire n. 48/2012 - n. 4 pagine
- Allegato 16* - Scheda stima immobile e canone di locazione - n. 1 pagina
- Allegato 17* - Riepilogo - n. 3 pagine
- Allegato 18* - Relazione con omissis - n. 31 pagine
- Allegato 19* - Attestazione consegna relazione - n. 4 pagine

INDICE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE (RE N° 244/17)	1
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	1
PREMESSA	1
DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	6
1. DOCUMENTAZIONE(QUESITI N° 1, 2 E 3).....	8
2. DATI CATASTALI, CONFINI E DESCRIZIONE IMMOBILE (QUESITO N° 4).....	8
2.1 DESCRIZIONE:	8
2.2 TITOLI RILASCIATI DAL COMUNE DI EBOLI	15
2.3 CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO	15
2.4 EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.....	15
3. PROVENIENZA DEI BENI - STORIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NELL'ULTIMO VENTENNIO (QUESITO N° 5)	16
3.1 PROVENIENZA BENI.....	16
3.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	17
4. PROGETTO DI DIVISIONE (QUESITO N° 6)	17
5. STATO DI POSSESSO DEL BENE (QUESITO N° 7)	18
6. PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (QUESITO N° 8)	18
7. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (QUESITO N° 9) ...	18
8. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (QUESITO N° 10).....	18
9. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (QUESITO N° 11)	18
10. VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE (QUESITO N° 12)	19

11. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE CONFORMITA' ALLE CONCESSIONI/AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE (QUESITO N° 13).....	19
12. VALORE E CRITERIO DI STIMA (QUESITO N° 14).....	21
13. PRESUMIBILI SPESE OCCORENTI PER LA RIMOZIONE,IL TRASPORTO E LA DISMISSIONE DEI BENI MOBILI O DEI MATERIALI DI RISULTA (QUESITO N° 15).....	25
14. SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	25
LOTTO UNICO – UNITÀ IMMOBILIARE	25
15. RIEPILOGO	26
LOTTO UNICO – UNITÀ IMMOBILIARE	26
PROVENIENZA DEL BENE.....	27
3.3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	28
16. ALLEGATI.....	29

Certo di aver espletato al meglio l'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali ed ulteriori incombenze.

Il C.T.U.
Ing. Ciro Cucciniello

Salerno, Ottobre 2017