

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 347/12

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

Il Giudice dell'Esecuzione, esaminati gli atti della procedura n. 347/12, promossa dalla

in danno di --, --, --, -- e --, visti

gli art. 561, 484, 175 C.P.C.;

DISPONE

della procedura n. 347/12

che vede come parte:

Creditore pignorante

- _____ – C.F. e P.IVA
01797910658 – Rappresentata e Difesa dagli avv. Alessandro Pasca e Filiberto Pasca

Debitori pignorati

- -- nato a *****
;
- -- nato il *****
- -- nato il *****
- -- nata l' *****

- -- nata lo *****
;
- _____



Esperto incaricato

Dott. Arch. Francesco Avagliano
Via A.Balzico 50
84013 Cava de' Tirreni (SA)
tel. 089/344663 ---331/5286239



OTTOBRE 2013

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Individuazione in lotti dei beni pignorati;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati immobili;
- Cronologia principali operazioni periziali;
- Introduzione.

LOTTO 1

- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Provenienza del bene al debitore esecutato;
- Valutazione della possibilità di dividere il bene;
- Stato di possesso del bene;
- Calcolo del più probabile canone di locazione;
- Regime patrimoniale del debitore;
- Indicazione dell' esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene;
- Visure catastali, ipotecarie per immobile e per soggetto;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Criteri estimativi adottati e stima;
 - Stima mediante agenzie immobiliari della zona;
 - Stima sintetica dell' immobile per valori unitari attraverso i dati dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate;
 - Stima sintetica dell' Immobile per quotazioni Immobiliari- Listino Ufficiale degli Immobili di Salerno e Provincia;
 - Stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione;
- Quantificazione delle spese occorrenti la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o di risulta presenti nell' immobile;
- Rilievo fotografico;
- Conclusioni e riepilogo finale Lotto 1;

LOTTO 2

- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Provenienza del bene al debitore esecutato;
- Valutazione della possibilità di dividere il bene;
- Stato di possesso del bene;
- Calcolo del più probabile canone di locazione;
- Regime patrimoniale del debitore;
- Indicazione dell' esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene;
- Visure catastali, ipotecarie per immobile e per soggetto;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Criteri estimativi adottati e stima;
 - Stima mediante agenzie immobiliari della zona;
 - Stima sintetica dell' immobile per valori unitari attraverso i dati dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate;
 - Stima sintetica dell' Immobile per quotazioni Immobiliari- Listino Ufficiale degli Immobili di Salerno e Provincia;
 - Stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione;
- Quantificazione delle spese occorrenti la rimozione il trasporto e la dismissione dei beni mobili o di risulta presenti nell'immobile;
- Rilievo fotografico;
- Conclusioni e riepilogo finale Lotto 2;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OTTOBRE 2013

LOTTO 3

- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Provenienza del bene al debitore esecutato;
- Valutazione della possibilità di dividere il bene;
- Stato di possesso del bene;
- Calcolo del più probabile canone di locazione;
- Regime patrimoniale del debitore;
- Indicazione dell' esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene;
- Visure catastali, ipotecarie per immobile e per soggetto;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Regolarità edilizia e urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Criteri estimativi adottati e stima
 - Stima sintetica dell' immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
 - Stima sintetica del terreno attraverso l' ausilio dei valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura – Anno 2013 – Legge Regionale 590/65 art. 4.
- Quantificazione delle spese occorrenti la rimozione il trasporto e la dismissione dei beni mobili o di risulta presenti nell'immobile;
- Rilievo fotografico;
- Conclusioni e riepilogo finale Lotto 3;

Congedo esperto

All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del**
Tribunale di Salerno
Terza Sezione Civile
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 347/12

in persona del

direttore generale dott. Amabile Guzzo, con sede in Altavilla Silentina (SA), alla Via Del Dopolavoro n. 94, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Alessandro Pasca e Filiberto Pasca – Studio Legale Pasca Associazione Professionale, con studio in Salerno, al Corso Garibaldi. 215, **nei confronti** del **Sig. -**, nato a *****
, con atto di pignoramento del 27/06/2012.

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Avagliano nato a Battipaglia il 27/01/1983, C.I. n. AO6337939, C.F. VGLFNC83A27A717U, P. IVA. n.00399218882 iscritto all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Salerno sez. A al n. di matricola 2576, laureato in architettura presso l'Università degli Studi di Napoli - II, domiciliato in Cava de' Tirreni (SA) alla via Corso Mazzini 256, con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA) alla via A. Balzico n. 50 tel. e fax 089/344663.

AVENDO RICEVUTO

In data **30/04/2013** conferimento di incarico per la stima come **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Salerno *dott. Alessandro Brancaccio* , relativamente all' istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. del Comune di Eboli (SA) al Foglio 59, Particella 193 sub 15; Foglio 59, particella 871; e zona di terreno riportato nel C.T. del Comune di Eboli (SA) al Foglio 59, particella 396; Foglio 59, particella 397 e Foglio 61, particella 403.



SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l' attività di esperto per le stime immobiliari.

Data la tipologia dei beni pignorati, per una più facile contrattazione si è preferito individuare:

INDIVIDUAZIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

Lotto	Cespite	Proprietari/usufruttuari	• Sig.ra **** Residenti
Lotto 1	Appartamento sito in Eboli (SA), Fraz. Santa Cecilia, N.C.E.U. Foglio 59, Particella 193, Sub 15	☐, nato a ** —	• Sig. - ***** • ***** .

Lotto 2	Abitazione civile sita in Eboli (SA), alla via Torre Barriate, N.C.E.U. Foglio 59, Particella 871; Edificata mediante Concessione Edilizia Prot. n. 19510/96 del 02/10/1997 rilasciata a *	— —	
Lotto 3	 terreno: sita in Eboli (SA), alla via Torre Barriate, N.C.T.: • Foglio 59, Particella	— —	

- Foglio 59, Particella 396, are 35,00;
- Foglio 59, Particella 397, are 4,40;
- Foglio 61, Particella 403, are 12,80;







OTTOBRE 2013

7

Esperto incaricato

Dott. Arch. Francesco Avagliano

Via A.Balzico 50

84013 Cava de' Tirreni (SA)

Tel. 089/344663

**DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE
OPERAZIONI PERITALI**

ACQUISIVA



ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 0

ALLEGATO 1: Comunicazione alle parti della data del primo sopralluogo a farsi per il giorno 24/05/2013 alle ore 10:00;

ALLEGATO 2: Verbale del primo sopralluogo del 24/05/2013, primo accesso Lotto 1e Lotto 3;

ALLEGATO 3: Richiesta certificato di residenza e stato di famiglia dei soggetti pignorati, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli – SA;

ALLEGATO 4: Richiesta all'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizi Catastali e Cartografici, di:

- Visura storica Catastale riferita all'ultimo ventennio delle unità immobiliari oggetto di Esecuzione;
- Planimetria Catastale delle unità immobiliari oggetto di Esecuzione;

ALLEGATO 5: Richiesta Formale di accesso agli atti consegnata al Comune di Eboli gli immobili oggetto dell'Esecuzione;

ALLEGATO 6: Comunicazione alle parti della data del secondo sopralluogo a farsi per il giorno 07/06/2013 alle ore 10:30;

ALLEGATO 7: Richiesta all'Amministratore del condominio sito ad Eboli in via Socrate n. 20, nel quale insiste l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al Foglio 59, p.lla 193, sub. 15 (Lotto 1) di informazioni in merito a spese fisse di gestione, spese straordinarie deliberate ed eventuali cause in corso;

ALLEGATO 8: Verbale del secondo sopralluogo del 07/06/2013, primo accesso al Lotto 2;

ALLEGATO 9: Comunicazione alle parti della data del Terzo sopralluogo a farsi per il giorno 14/06/2013 alle ore 10:30;

ALLEGATO 10: Verbale del Terzo sopralluogo, secondo accesso al Lotto 2 e Lotto 3;

- ALLEGATO 11:** Richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Territoriale di Salerno di copia di eventuali contratti relativi ai cespiti oggetto dell'Esecuzione Immobiliare;
- ALLEGATO 12:** Integrazione Richiesta Formale di Accesso agli atti consegnata al Comune di Eboli gli immobili oggetto dell'Esecuzione;
- ALLEGATO 13:** Seconda Integrazione Richiesta Formale di Accesso agli atti consegnata al Comune di Eboli gli immobili oggetto dell'Esecuzione;
- ALLEGATO 14:** Richiesta di Certificato Di Destinazione Urbanistica, Lotto 3;
- ALLEGATO 15:** Comunicazione alle parti della data del quarto sopralluogo a farsi per il giorno 03/09/2013 alle ore 16:00;
- ALLEGATO 16:** Richiesta e autorizzazione alla posticipazione dei termini per la consegna della relazione di consulenza tecnica di ufficio di giorni 60;
- ALLEGATO 17:** Invio mezzo fax, autorizzazione di proroga dei termini per la consegna della relazione di consulenza tecnica di ufficio di giorni 60, allo Studio Legale Pasca;
- ALLEGATO 18:** Verbale del quarto sopralluogo, terzo accesso al Lotto 2;

CARTELLA 1

- ALLEGATO 1:** Fattura acconto relativo alla consulenza professionale;
- ALLEGATO 2:** Fattura collaboratore;
- ALLEGATO 3:** C.v. collaboratore geom. Odierna Michele;
- ALLEGATO 4:** Spese di riproduzione del fascicolo;
- ALLEGATO 5:** Spese raccomandate inoltrate;
- ALLEGATO 6:** Spesa relativa ai diritti di segreteria dovuti all'Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio e Servizi Catastali, inerenti le visure catastali storiche riferite agli immobili oggetto dell'Esecuzione;
- ALLEGATO 7:** Diritti di segreteria relativi all'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- ALLEGATO 8:** Diritti di segreteria e di istruttoria relativi alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica fatta all'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli;
- ALLEGATO 9:** Spese eliografia, per ritiro atti al Comune di Eboli;

ALLEGATO 10: Ricevuta di pagamento di 5,00 €, per stralcio cartaceo del foglio catastale 59, del Comune di Eboli;

ALLEGATO 11: N. 2 ricevute di 4,00 €, per visione atti presso l'Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

ALLEGATO 12: Documenti Auto;

ALLEGATO 13: Raccomandata della relazione trasmessa alle parti;

ALLEGATO 14: Raccomandata trasmessa all' Ufficio Tecnico del Comune di Eboli per segnalare la presenza di difformità nei Lotti 2 e 3.

CARTELLA 2

ALLEGATO 1: Certificato Contestuale di Famiglia e Residenza dei soggetti pignorati, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli;

ALLEGATO 2: Visura Catastale storia per immobile e planimetria catastale riferita alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione;

ALLEGATO 3: Estratto – Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di * , riferito al Sig. - - e la Sig.ra - -;

ALLEGATO 4: Copia Atto di compravendita del terreno esecutato (Lotto 3), reg.to ad Eboli il 29/10/2008 al n. 1T/7480, repertorio n. 36412 raccolta n. 15866 ;

ALLEGATO 5: Copia del Contratto di Locazione Commerciale non registrato, fornito durante il primo sopralluogo al terreno oggetto dell'Esecuzione;

ALLEGATO 6: Documentazione fornita al perito durante il primo accesso al Lotto 2;

ALLEGATO 7: Quotazioni immobiliari – Salerno e provincia – guida ai valori immobiliari strada per strada;

ALLEGATO 8: Comunicazione Amministratore condominio “ ” (Lotto 1);

ALLEGATO 9: Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia delle Entrate;

ALLEGATO 10: Valori Fondiari Medi unitari medi riferiti ad unità di superficie ed a tipo di coltura – Anno 2012 – Regione Campania legge 590/65 Art. 4;

ALLEGATO 11: Valori Fondiari Medi unitari medi riferiti ad unità di superficie ed a tipo di coltura – Anno 2013 – Regione Campania legge 590/65 Art. 4;

ALLEGATO 12: News Economia Immobiliare Trimestrale telematico dell'Agenzia Delle Entrate
– Anno VI – n.2 – Giugno 2013, Editore: Agenzia Delle Entrate;

ALLEGATO 13: Raccomandata inviata al perito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli,
inerente la richiesta di accesso formale agli atti.

ALLEGATO 14: Seconda comunicazione Amministratore condominio “ ” (Lotto 1);

ALLEGATO 15: Seconda e terza raccomandata inviata al perito dall'Ufficio Tecnico del
Comune di Eboli, inerente la richiesta di accesso formale agli atti.

ALLEGATO 16: Comunicazione da parte del Comune di Eboli, che la Concessione Edilizia nr.
19510/96 del 02/10/1997 riguardante il Lotto 2, non risulta registrata nelle
rubriche di riferimento in possesso dell'Archivio;

ALLEGATO 17: Licenza di Costruzione prot. n. 6730 del 3/05/1969, inerente il fabbricato ove
risiede il Lotto 1;

ALLEGATO 18: Certificato di Destinazione Urbanistica inerente il Lotto 3;

ALLEGATO 19: Trascrizione fondo patrimoniale, Lotto 2

ALLEGATO 20: Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di
Eboli, riferito al Sig. e la Sig.ra - -;

ALLEGATO 21: Contratti di locazione commerciale, reperiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio
territoriale di Eboli;

ALLEGATO 22: Visure ipotecarie per immobile e per soggetto;

ALLEGATI GRAFICI.

CARTELLA 3 (Lotto 1)

ALLEGATO 1: Rilievo metrico Appartamento – planimetria stato di fatto - scala 1:100;

ALLEGATO 2: Documentazione fotografica ;

- a. Documentazione fotografica esterni – aerofotogrammetria con indicazione dei
coni ottici;
- b. Documentazione fotografica interni – planimetria appartamento con indicazione
dei coni ottici;

ALLEGATO 3: Aerofotogrammetria scala 1:1000;

ALLEGATO 4: Stralcio P.R.G. del comune di Eboli;

ALLEGATO 5: Stralcio Piano Urbanistico Attuativo “S. Cecilia”;

CARTELLA 4 (Lotto 2)

ALLEGATO 1:

- a. Rilievo metrico – Planimetria piano Seminterrato – Scala 1:100;
- b. Rilievo metrico – Planimetria piano Terra – Scala 1:100;
- c. Rilievo metrico – Planimetria piano sottotetto – Scala 1:100;
- d. Rilievo metrico – Pianta delle coperture – Scala 1:100;
- e. Rilievo metrico – Sezione A-A’ – Scala 1:100;
- f. Rilievo metrico – Prospetti nord-ovest e sud-ovest – Scala 1:100;
- g. Rilievo metrico – Prospetti nord-est e sud-est – Scala 1:100;

ALLEGATO 2: Documentazione fotografica Lotto 2;

- a. Documentazione fotografica esterni – planimetria lotto 2 con indicazione dei coni ottici esterni;
- b. Documentazione fotografica interni – planimetria piano terra con indicazione dei coni ottici interni, Lotto 2;
- c. Documentazione fotografica interni – planimetria piano seminterrato con indicazione dei coni ottici interni, Lotto 2;
- d. Documentazione fotografica interni – planimetria piano sottotetto con indicazione dei coni ottici interni, Lotto 2;

ALLEGATO 3: Aerofotogrammetria scala 1:1000 Lotto 2;

ALLEGATO 4: indicazione degli abusi;

- a. Prospetti nord-ovest e sud-ovest - Lotto 2 con indicazione delle difformità, Scala 1:100;
- b. Prospetti sud-est e nord-est - Lotto 2 con indicazione delle difformità, Scala 1:100;

ALLEGATO 5: Stralcio P.R.G. del comune di Eboli Lotto 2;

CARTELLA 5 (Lotto 3)

OTTOBRE 2013

ALLEGATO 1: Planimetria di insieme con individuazione Lotto 2 e Lotto 3;

ALLEGATO 2:

- a. Stato di Fatto: Planimetria Lotto 3; Scala 1:500;
- b. Stato di Fatto: Grafici Capannone: Pianta Attacco a Terra e Sezione A-A'; Scala 1:200; Sezione B-B'; Scala 1:100;
- c. Stato di Fatto: Grafici prefabbricato; Pianta Attacco a Terra e Sezione A-A'; Scala 1:50;

ALLEGATO 3: Stato di Fatto: Planimetria con indicazione dei coni ottici Lotto 3 e documentazione Fotografica;

ALLEGATO 4: Aerofotogrammetria Lotto 3 – Scala 1:100;

ALLEGATO 5: Stralcio P.R.G. del Comune di Eboli Lotto 3;

DATI IMMOBILI

LOTTO 1

L'immobile oggetto all'esecuzione e della stima è sito in Eboli (SA) ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:**

- Appartamento sito in Eboli (SA), in via Socrate n° 20, piano 3°, interno 12;

- **DATI CATASTALI:**

- N.C.E.U. del Comune di Eboli (SA), Foglio. 59, Particella 193, Sub. 15, Categoria A/2, Classe 2, Vani 6,5;

- Da controlli effettuati risulta essere di proprietà di del Sig. - - nato ad *****
, e della Sig.ra - -, nata ad *****.

- In tale cespite, risultano residenti i sigg:

○ - *****

Tale informazione è stato possibile evincerla dallo stato di famiglia reperito all'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli (*vedi Cart. 2, All. 1*).

Inoltre, in sede di primo sopralluogo, il Sig. -**** (coniuge della Sig.ra - ***) nato a ***** , ha dichiarato di essere residente in tale immobile. (*Vedi verbale Cart. 0 All. 2*)

- Il bene di cui sopra è pervenuto ai Sigg. - - e - - a seguito dell'atto di compravendita del 1974 registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, con nota di Trascrizione dell'atto n. 96840 di repertorio ricevuto il 18.02.1974 dal dott. Giovanni Mottola, notaio in Eboli.

-
- a favore : - - e - - (debitori pignorati)
 - contro: *

LOTTO 2

L'immobile oggetto dell' Esecuzione e della stima è sito in Eboli (SA), in località Torre Barriate ed è così individuato:

• **DATI TOPONOMASTICI:**

- Casa unifamiliare sita in località Torre Barriate, Eboli (SA).

• **DATI CATASTALI:**

- Censito al N.C.E.U. del Comune di Eboli (SA), al Foglio 59, Particella 871, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani.

- Da controlli effettuati risulta essere di proprietà di della Sig.ra - -, nata ad*****

- In tale cespite, da come si evince dallo stato di famiglia reperito all'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli (*vedi Cart. 2, All. 1*) sono residenti i Sigg. :

- - -, nato ad *****; (debitore pignorato)
- - -, nata ad *****; (debitrice pignorata)

- Il bene di cui sopra è pervenuto alla Sig.ra - - a seguito di:

- Atto di donazione tra vivi del 24/08/1992, i Sigg. - - e - - donano la nuda proprietà alla Sig.ra - -, riservandosi l'usufrutto vitalizio sui terreni censiti al Foglio 59, p.lla 398 e 123, e foglio 61, p.lla 404;
- Costituzione in data 17/04/1997 di vincolo di inedificabilità, per gli immobili censiti al Foglio 59 p.lla 398 e 123 e al foglio 61, p.lla 404, di proprietà di - -, e usufruttuari - - e - -, e per il terreno censito al Foglio 63, p.lla 123 di proprietà di *****; (- - e *****), hanno contratto matrimonio in comunione dei beni;
- Costituzione in data 17/04/1997 di vincolo di inedificabilità, per gli immobili censiti al Foglio 59 p.lla 398 e 123 e al foglio 61, p.lla 404, di proprietà di - -, e usufruttuari - - e - -, e per il terreno censito al Foglio 63, p.lla 123 di proprietà di L*****;
- Concessione Edilizia, rilasciata a ******, prot. 19510/96 dello 02/10/1997, con la quale è stata autorizzata la costruzione dell'abitazione civile oggetto di Esecuzione, tale immobile è stato eretto sulla p.lla 398 al foglio 59;

- Accatastamento dell'abitazione civile oggetto di esecuzione , effettuato l'11/01/2000 a nome di - -, - - e - -;



LOTTO 3

Il cespite oggetto all'Esecuzione e della stima è sito in Eboli (SA) ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:**

- Il cespite è sito in Località Torre Barriate, Eboli (SA).

- **DATI CATASTALI:**

Il cespite è formato da un raggruppamento di tre particelle di terreno censite al N.C.T. del Comune di Eboli (SA) e sono così individuate:

- Foglio 59, Particella 396, Qualità Pasc. Cespug., Classe 1, Superficie 35,00 are;
- Foglio 59, Particella 397, Qualità Fabbricato Urbano Da Accertare, Superficie 4,40 are;
- Foglio 61, Particella 403, Qualità Prato, Classe 3, Superficie 12,80

- I beni di cui sopra sono pervenuti ai Sigg. - - e - - in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno in comune e “pro indiviso” seguito dell’atto di compravendita del 2008 registrato all’Agenzia delle Entrate- Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. di Registro particolare 31485, Registro Generale 43518 del 23/10/2008 redatto dal Pubblico Ufficiale Mazzarella Lucio Repertorio 36412/15866 del 23/10/2008.

- a favore : - -, - - (debitori pignorati)
- contro: - *****

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **30/04/2013** conferimento incarico;
- **02/05/13** ritiro documentazione in Cancelleria;
- **06/05/2013** ritiro presso l’ Ufficio Anagrafe di Eboli dei certificati di residenza;
- **07/05/13** ritiro certificato di Matrimonio presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Olevano sul Tusciano;



OTTOBRE 2013

- **08/05/2013**
 - invio raccomandate per avviso primo sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;
 - Ritiro presso l'Agenzia delle Entrate di visure catastali storiche per immobile e planimetrie catastali;
- **08/05/2013** Invio mezzo fax, richiesta formale di accesso agli atti al Comune di Eboli;
- **21/05/2013** Ritiro presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, di visure ipotecarie per immobile e per soggetto riferite ai debitori pignorati e agli immobili oggetto dell'Esecuzione;
- **24/05/2013** Primo sopralluogo, primo accesso al Lotto 1 e 3;
- **27/05/2013**
 - Invio mezzo raccomandata avviso secondo sopralluogo;
 - Invio mezzo e-mail richiesta informazioni amministratore;
- **03/06/2013**
 - Secondo sopralluogo, primo accesso al Lotto 2;
 - Ritiro di Certificato di Matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli;
- **10/06/2013** Invio Comunicazione del Terzo sopralluogo a farsi per la data del 14/06/2013;
- **14/06/2013** Terzo sopralluogo, secondo accesso al Lotto 2 e 3;
- **27/06/2013**
 - Richiesta all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Territoriale di Salerno, di copia di eventuali contratti relativi ai cespiti oggetto di Esecuzione;
 - Richiesta di delucidazioni in merito allo stato della Richiesta di Accesso agli Atti all'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune di Eboli;
- **02/07/2013**
 - Primo incontro con l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Territoriale di Eboli, di copia di eventuali contratti relativi ai cespiti oggetto di Esecuzione;
 - Integrazione richiesta di accesso agli atti fatta al Comune di Eboli;
- **09/07/2013**
 - Secondo incontro con l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Territoriale di Eboli, di copia di eventuali contratti relativi ai cespiti oggetto di Esecuzione;
 - Seconda Integrazione richiesta di accesso agli atti fatta al Comune di Eboli;
- **12/07/2013** Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli del Certificato di Destinazione Urbanistica inerente il lotto 3;

- **24/07/2013** Richiesta di proroga dei termini della consegna della relazione di consulenza tecnica di ufficio di giorni 60;
- **29/07/2013**
 - Ritiro Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto 3;
 - Ritiro Licenza di Costruzione prot. n. 6730 del 3/05/1969 rilasciata dal Comune di Eboli, inerente il Lotto 1;
 - Ritiro comunicazione da parte del Comune di Eboli inerente la non registrazione della Concessione Edilizia nr. 19510/96 del 02/10/1997 nelle rubriche di riferimento dell'Archivio comunale;
- **30/07/2013**
 - Ritiro di proroga dei termini della consegna della relazione di consulenza tecnica di ufficio di giorni 60;
 - Invio mezzo raccomandata avviso quarto sopralluogo;
- **02/08/2013** Ritiro all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale di Salerno – Servizi Catastali e Territoriali, di copia cartacea del foglio 59 del comune di Eboli;
- **06/08/2013** Visione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, di atti inerenti il lotto 2;
- **03/09/2013** Quarto sopralluogo, Terzo accesso al Lotto 2;
- **18/09/2013** Ritiro, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Territoriale di Eboli, di contratti di Locazione registrati a nome dei soggetti pignorati;
- **30/09/2013** Indagine di mercato presso le agenzie immobiliari operanti sul territorio di Eboli;
- **11/10/2013**
 - Trasmissione Perizia alle Parti.
 - Trasmissione Raccomandata Ufficio Tecnico Comune di Eboli in merito alle difformità riscontrate.

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso verificando la residenza dei debitori per poter inoltrare la comunicazione di accesso agli immobili Esecutati. Una volta verificata si è proceduto comunicando ai legali rappresentanti dei creditori pignoranti, ai debitori pignorati ed al Custode, tramite raccomandata A/R in data 08/05/2013 (*vedi ricevuta*

*raccomandata A/R in Cart 0 all.1), la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 24/05/2013 alle ore 10:00. Durante il **primo accesso** si è effettuato il rilievo metrico e fotografico dei cespiti precedentemente identificati come Lotto 1 e Lotto3, mentre è stato rimandato l'accesso al Lotto 2 per il giorno 07/06/2013.*

Al termine delle suddette operazioni si è provveduto a redigere il relativo verbale. (Cart 0 All.2)

*La data del **secondo accesso** è stata comunicata ai legali rappresentanti dei creditori pignoranti, ai debitori pignorati (non presenti al precedente accesso), tramite raccomandata A/R in data 27/05/2013 (vedi ricevuta raccomandata A/R in Cart 0 All 6.) Al termine delle suddette operazioni si è provveduto a redigere il relativo verbale. (Cart 0 All.8)*

*La data del **terzo accesso** è stata comunicata ai legali rappresentanti dei creditori pignoranti, ai debitori pignorati (non presenti al precedente accesso), tramite raccomandata A/R in data 10/06/2013 (vedi ricevuta raccomandata A/R in Cart 0 All 9.) Al termine delle suddette operazioni si è provveduto a redigere il relativo verbale. (Cart 0 All.10).*

*A causa della mancata evasione da parte degli uffici Comunali in merito alle richieste protocollate ed a causa della presenza di difformità nel Lotto 2 e Lotto 3 il Perito si è visto costretto a chiedere in data 24/07/2013 **proroga dei termini per la consegna degli elaborati peritali**. (Cart 0 All.16).*

*Costatate difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato per il Lotto 2 è stato necessario organizzare il **quarto accesso**. Esso è stato comunicato ai legali rappresentanti dei creditori pignoranti, ai debitori pignorati ed al Custode, tramite raccomandata A/R in data 30/07/2013 (vedi ricevuta raccomandata A/R in Cart 0 All 15) Al termine delle suddette operazioni si è provveduto a redigere il relativo verbale. (Cart 0 All.18).*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
OTTOBRE 2013