



12





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria piano primo con indicazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(6)

Ottobre 2013

dei coni ottici interi

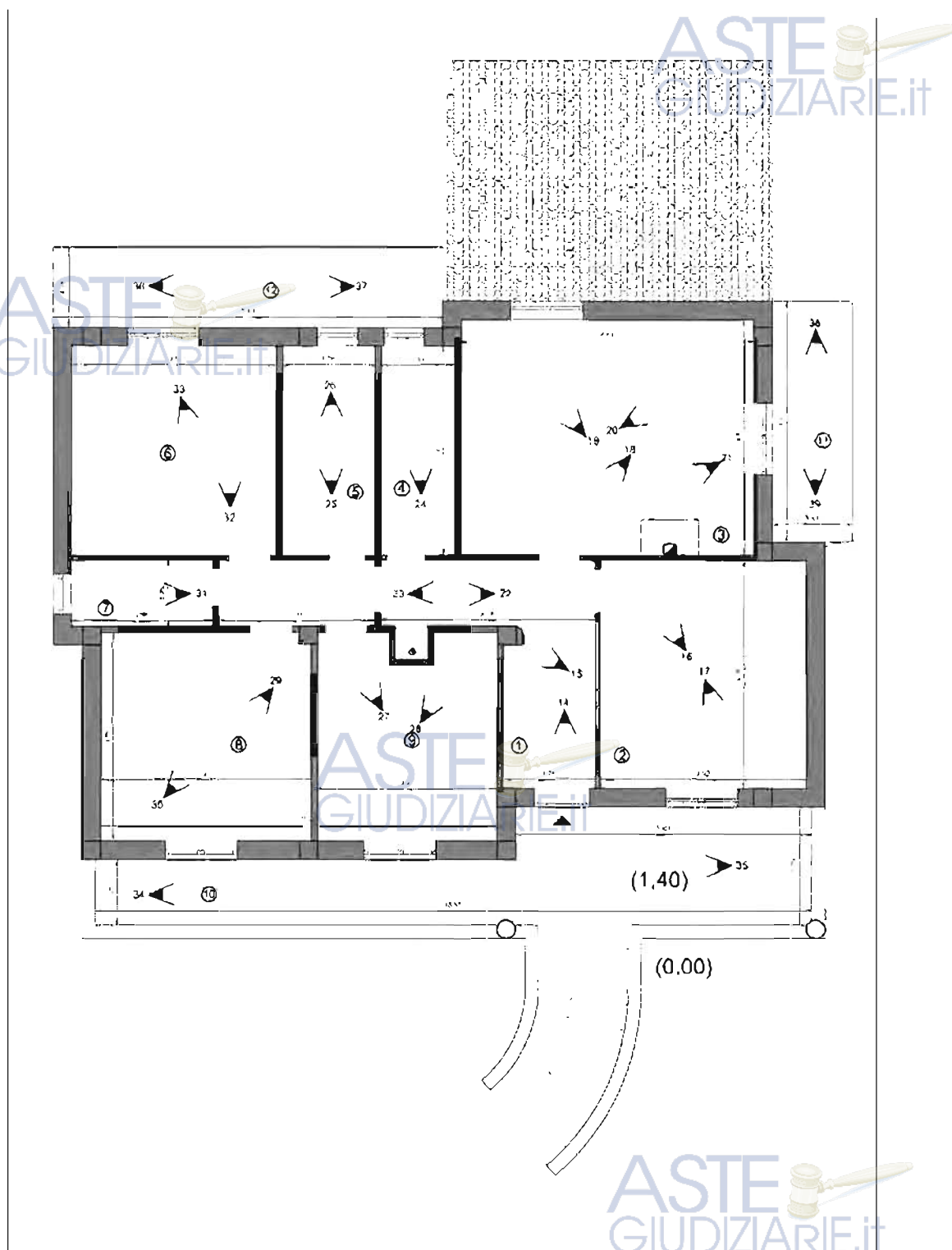


Foto interne

14



15



16



17



18



19



20



21



22



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ottobre 2013

107

24



25



26



27



28



ASTE
GIUDIZIARIE.it

29



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ottobre 2013

30



31



32



33



34



35



36



37



38



39

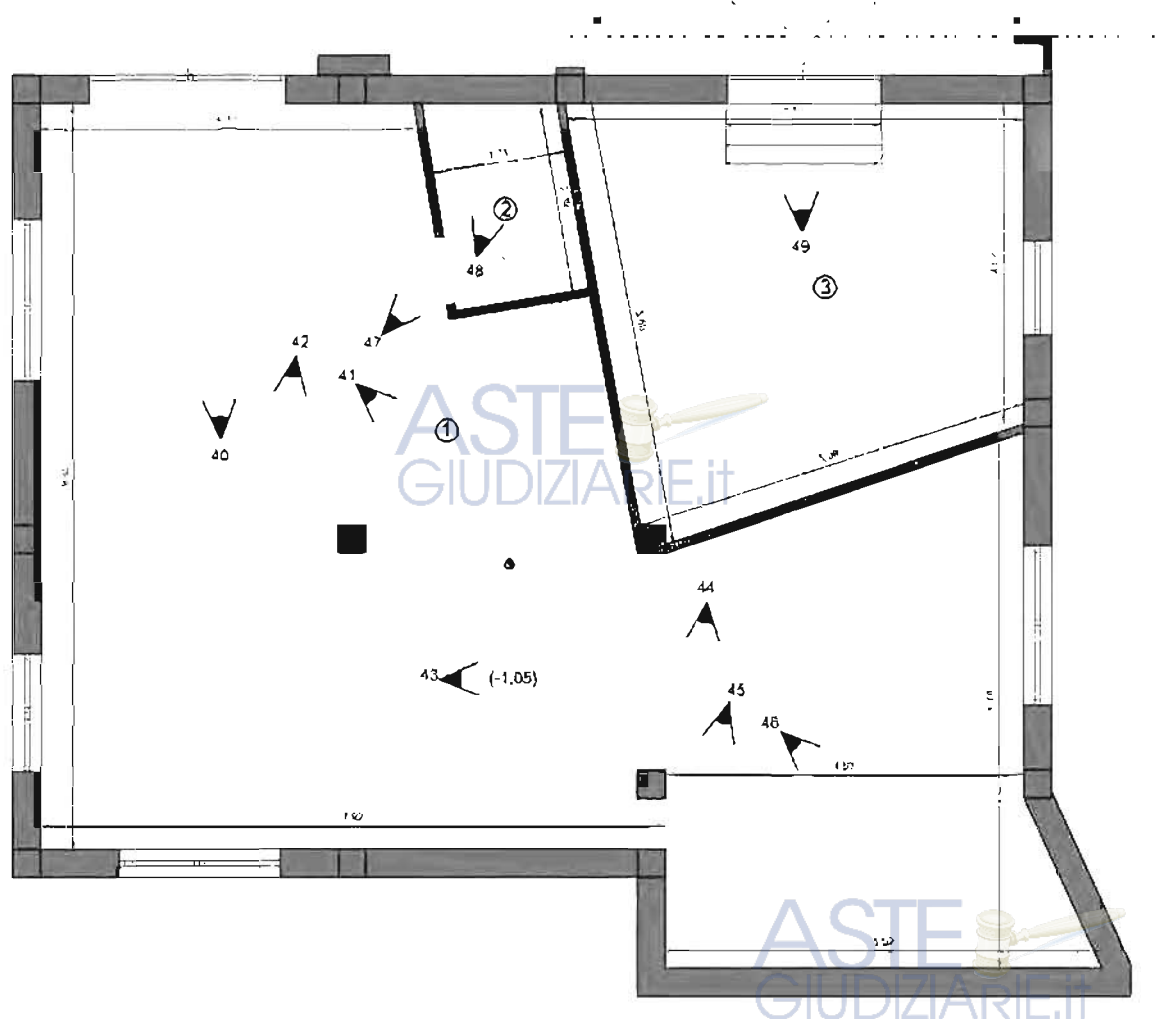


Planimetria piano terra con indicazione

dei coni ottici interi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

116

OTTOBRE 2013



41



42



43



44



45



46



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

47



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

48

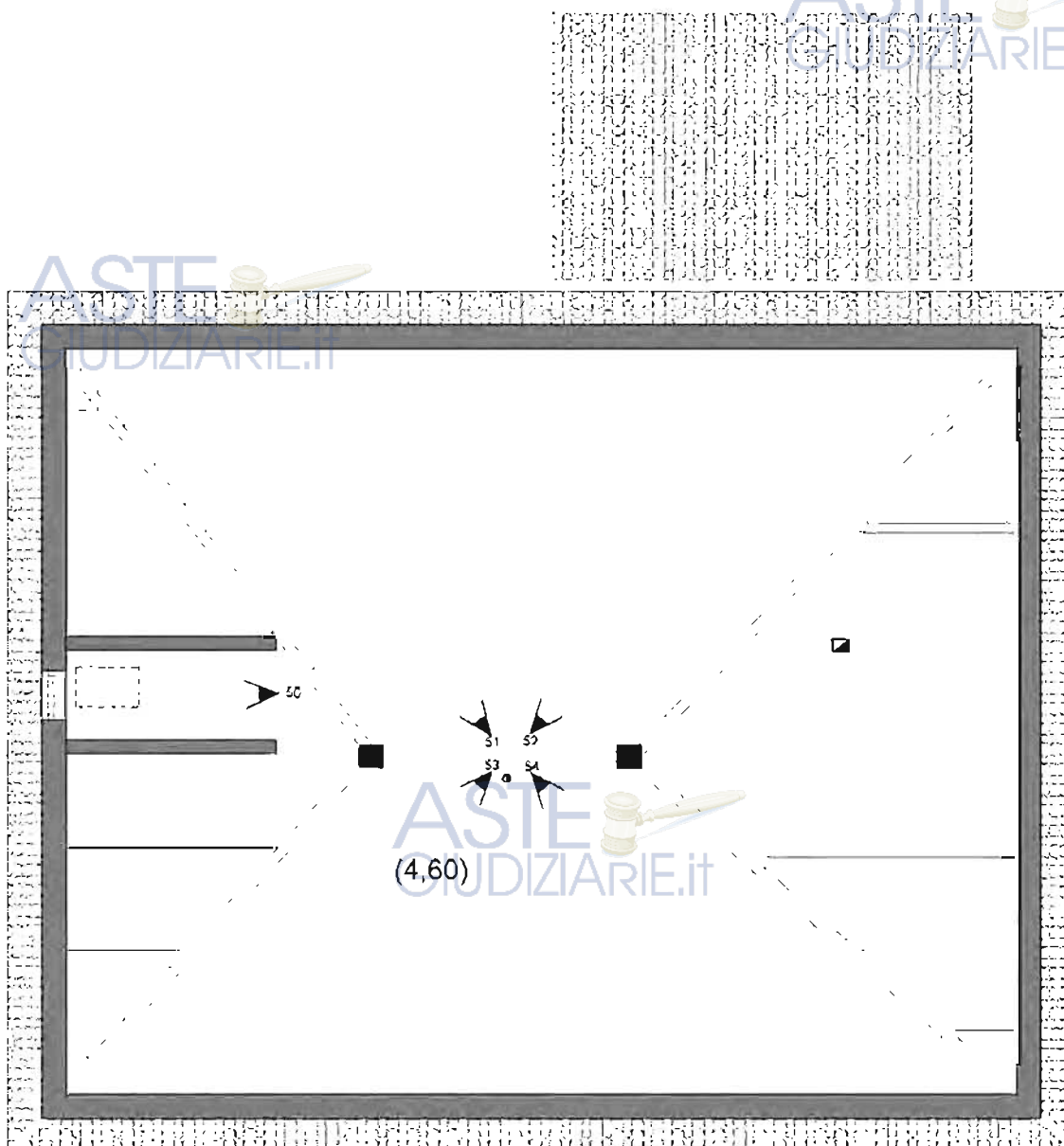
ASTE
GIUDIZIARIE.it



49



**Planimetria piano sottotetto con indicazione
dei coni ottici interi**



50



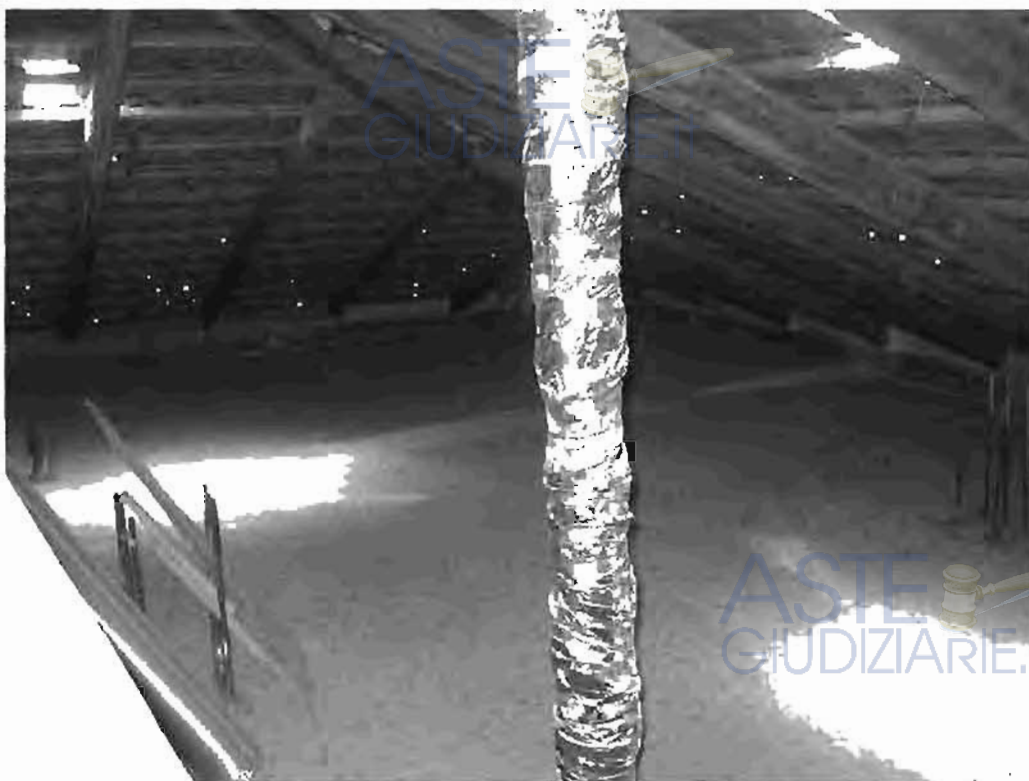
51



52



53





Esecuzione immobiliare n. 347/12

CONCLUSIONI LOTTO 2

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto 8, quesito 16 raccomandazioni generali

Riepilogo e descrizione finale

RIEPILOGO

In data 07/06/2013 l' esperto incaricato dava inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo metrico e fotografico del cespite.

In tale data, come si evince dal verbale del secondo sopralluogo, primo accesso al Lotto 2, erano presenti:

- L' arch. Avagliano Francesco (esperto incaricato);
- Il geom. Odierna Michele (collaboratore dell'esperto);
- Il Sig. - -.

L'UNITA' IMMOBILIARE censita al N.C.E.U. del Comune di Eboli al foglio 59, particella 871, è sita in Eboli Località Torre Barriate (Strada Provinciale 230).

Attraverso la Strada Provinciale 230 si accede ad un cortile privato che circonda fabbricato.

Il fabbricato si presenta del tipo isolato ed è composto da un piano seminterrato, un piano fuori terra ed un sottotetto adibito a deposito, esso è in ottimo stato di conservazione data anche la recente data di edificazione che in base alla copia della Concessione Edilizia fornita in fase di sopralluogo si può presumibilmente attribuire alla fine degli anni '90.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile presenta una struttura portante in c.a., con un interasse variabile e compagnature in mattoni forati con uno spessore di 35 cm ed una copertura costituita da un tetto a quattro falde realizzate con travetti in legno grezzo e tegole marsigliesi.

Dal piazzale esterno a quota 0,00 si accede, con l'ausilio di una scala esterna, al piano primo a quota + 1,40.

Percorrendo il porticato esterno, a quota +1,40, si accede all'appartamento composto da ingresso/disimpegno, un salotto, un cucina doppia, due bagni, sono presenti inoltre tre camere da letto, inoltre è presente un piccolo ripostiglio, dal qual attraverso una botola si accede al sottotetto. Dalla camera da letto e dal bagno si accede al terrazzo 2, mentre dalla cucina si accede al terrazzo 1.

Tali ambienti presentano un'altezza interna utile di 3,00 ml.

Gli ambienti interni, come quelli esterni, si presentano in ottimo stato di conservazione, le finiture sono di livello medio infatti sono stati utilizzati materiali del tipo industriale come i pavimenti in gress porcellanato in tutti vani ed anche nei bagni. Gli infissi esterni sono costituiti da romane in alluminio e da infissi interni in PVC. Gli impianti presenti nell'immobile risultano del tipo economico, caratterizzati dai soli servizi essenziali.

Il piano seminterrato, al quale si accede dal versante Sud-Est del fabbricato, a quota -1,05 m, è composto da due macro ambienti, la cantina di 26,13 mq a quota -1,68 m e la taverna di 97,72 mq a quota -1,05 m.

Gli impianti sono essenziali, nella taverna è presente sia l'impianto idrico che elettrico, mentre la cantina ne è sprovvista.

Le altezze interne dei due ambienti sono di 2,10 ml per la taverna e di 2,73 ml per la cantina.

Confrontando lo stato dei luoghi con il progetto redatto dall'Ingegnere Agostino Napoli, autorizzato giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Eboli il 02/10/1997, protocollo n. 19510/96, si può affermare che sono presenti sostanziali difformità tra lo stato dei luoghi e i grafici approvati dalla Concessione.

DATI IMMOBILI

L'immobile oggetto all'Esecuzione Immobiliare è così individuato:

• Dati toponomastici:

Abitazione civile sita in Eboli (SA), in Località Torre barriate (S.P. 230)

- Il bene di cui sopra è di proprietà della Sig.ra - - (per la nuda proprietà), mentre i coniugi - - e - - godono dell'usufrutto vitalizio dell'immobile.

• In merito ai beni oggetto di esecuzione risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE del 13/06/2013 – Registro Particolare 18890 Registro Generale 22600 Pubblico Ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 22742/7071 del 11/06/2012 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.
- TRASCRIZIONE del 24/07/2012 – Registro Particolare 23654 Registro Generale 28311 Pubblico Ufficiale TRIB. DI SALERNO SEZ. DIST. DI EBOLI Repertorio 2087/2012 del 27/06/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per la Sig.ra - - sono presenti le seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/09/1992 – Registro Particolare 19161 Registro Generale 22866 Pubblico Ufficiale CURZIO PIETRO Repertorio 51160 del 24/08/1992 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/1997 – Registro Particolare 8649 Registro Generale 10654 Pubblico Ufficiale LUCIO MAZZARELLA Repertorio 5469 del 02/04/1997 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO.
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/06/2012 – Registro Particolare 18890 Registro Generale 22600 Pubblico Ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 22742/7071 del 11/06/2012 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

- TRASCRIZIONE del 24/07/2012 – Registro Particolare 23654 Registro Generale 28311
Pubblico Ufficiale TRIB. DI SALERNO SEZ. DIST. DI EBOLI Repertorio 2087/2012 del
27/06/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

CONFINI

L'unità immobiliare al foglio 59. Particella 871, cat. A/2, come riscontrato durante
l'esecuzione del sopralluogo in data 24/05/2013:

L'appartamento confina:

A NORD-EST: Spazio esterno ad uso non esclusivo;

A NORD-OVEST: Spazio esterno ad uso non esclusivo;

A SUD-OVEST: Spazio esterno ad uso non esclusivo;

A SUD-EST: Spazio esterno ad uso non esclusivo;

COMPUTO SUPERFICI

Le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievo metrico):

PIANO SEMINTERRATO

- Taverna: 93,44 mq
- Bagno: 4,28 mq
- Cantina: 26,13 mq
 - Superficie interna non residenziale: 123,85 mq
 - Superficie lorda: 142,81 mq
 - Superficie balconi: 34,05 mq

PIANO RIALZATO

- Ingresso/disimpegno: 14,24 mq
- Salotto: 17,05 mq
- Cucina: 24,33 mq
- Bagno 1: 5,64 mq
- Bagno 2: 7,04 mq
- Camera 1: 15,60 mq
- Ripostiglio: 3,36 mq
- Camera 2: 15,87 mq
- Camera 3: 13,20 mq
- Porticato: 22,69 mq

- Terrazzo 1: 7,04 mq
- Terrazzo 2: 11,44 mq
 - Superficie utile interna: 116,33 mq
 - Superficie lorda: 140,10 mq
 - Superficie balconi: 41,17 mq



PIANO SOTTOTETTO

- Superficie interna non residenziale: 152,70 mq
- Superficie lorda: 171,93 mq

SPAZI ESTERNI AD USO NON ESCLUSIVO

- Corte comune di circa 700 mq;
- Aiola di circa 500 mq;
- Viale pedonale e carrabile di circa 400 mq;
- Deposito 35 mq.

(Vedi grafici allegati, Cart. 3 all.1)

DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 08/05/2013, il bene pignorato dall'Esecuzione Immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Eboli al foglio 59 particella 871 (*Cart 2 All. 2*). I dati catastali **reperiti** risultano conformi con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

- Comune **Eboli**
- Indirizzo **Torre Barriate**
- Foglio **59**
- Particella **871**
- Categoria **A/2**
- Classe **3**
- Consistenza **7,5 vani**



OTTOBRE 2013

PROVENIENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO

(Punto 8, quesito 5 raccomandazioni generali)

Il terreno sul quale è stato edificato il bene pignorato è pervenuto alla Sig.ra - - a seguito di atto tra vivi - donazione accettata, Registro Generale n. 22866, Registro Particolare 19161, redatto dal Pubblico Ufficiale Curzio Pietro, Repertorio 51160 del 24/08/1992.

In tale atto i coniugi - - e - -, con dispensa dalla collazione sul futuro asse ereditario, con la riserva dell'usufrutto per tutta la loro vita, donano in nuda proprietà alla Sig.ra - - le seguenti unità negoziali:

COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA
Eboli	N.C.T.	59	398
Eboli	N.C.T.	59	123
Eboli	N.C.T.	61	404

Successivamente, con Trascrizione registrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/04/1997, al Registro Particolare 8649 e al Registro Generale 10654, i coniugi - - e - -, per l'usufrutto vitalizio e la Sig.ra - - per la nuda proprietà in riferimento alle particelle precedentemente illustrate in tabella, nonché il Sig. La coniuge di - - in comunione dei beni, per il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Eboli al Foglio 63, Particella 123, per l'utile dominio, PRESTANO IL LORO CONSENSO a che tali terreni SIANO ASSERVITI CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA' a favore del Comune di Eboli ed a vantaggio DELL'EDIFICAZIONE DELL'ABITAZIONE CIVILE ora censita al N.C.E.U. al foglio 59, particella 871 (Immobile pignorato), edificata sulla particella 398 del foglio 59.

Tale situazione è stata confermata dalla relazione tecnica allegata alla richiesta della Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di Eboli lo 02/10/1997 prot. n. 19510/96. (vedi Cart. 2 All. 6, vedi visure ipotecarie Cart. 2 All. 22)

STATO DI OCCUPAZIONE

In seguito a verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Eboli, dove è stato possibile reperire il certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza (*vedi cart. 2 all. 1*), e in seguito alle dichiarazioni dei debitori presenti al momento del sopralluogo, si è riscontrato che nell'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare risiede il nucleo familiare così composto:

- Sig. - -, ;
- Sig.ra - -

Si precisa, che in nessun occasione il perito ha avuto modo di verificare, che tali soggetti risiedono nel cespite oggetto di esecuzione. in quanto in occasione degli accessi al lotto 2, essi non erano presenti.

I sigg. - - e - - godono dell'usufrutto vitalizio dell'immobile esecutato, come riportato nell'Atto di Donazione registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Registro Generale n. 22866, Registro Particolare 19161, redatto dal Pubblico Ufficiale Curzio Pietro, Repertorio 51160 del 24/08/1992.

Mentre la Sig.ra - -, possiede la nuda proprietà del bene, come da atto sopra citato.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

In sede di secondo sopralluogo, primo accesso al Lotto 2, è stata fornita dal Sig. - - (debitore pignorato), copia della Concessione Edilizia prot. n. 19510/96 del 2/10/1997, con la quale è stato edificato il fabbricato in oggetto (*vedi Cart.2 All.6*); il perito ha provveduto ad effettuare richiesta formale di accesso agli atti al Comune di Eboli, per verificarne la veridicità, e per reperire qualsiasi altro atto o permesso edilizio inerente il cespite esecutato. (*vedi Cart. 0. All. 5 e 13*). A tale richiesta, il Comune di Eboli, Ufficio Relazioni con il Pubblico, nella persona del Geom. Dorino De Luna, responsabile del servizio, ha comunicato che la Concessione Edilizia, non risulta registrata nelle rubriche di riferimento in possesso dell'Archivio. (*vedi Cart. 2. All.16*).

Il progetto approvato ed autorizzato, giusto documentazione presentata dal sig. - -, prevede la costruzione di un fabbricato composto da un solo piano fuori terra ed una copertura con tetto a falde. All'interno della Relazione Tecnica il progettista ha illustrato la volumetria consentita (715,77 mc) e quella realizzata (443,23 mc) con lo strumento urbanistico vigente al tempo della

richiesta (Piano Regolatore Generale Comunale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n.35 bis 686 del 28/7/1972).

L'immobile, oggi presenta il piano rialzato ed il sottotetto autorizzati, realizzati con piccole difformità; ma è presente anche un piano seminterrato che interessa l'intera superficie del piano rialzato. Questo piano non autorizzato si presenta diviso in due ambienti; uno destinato a cantina ed uno destinato a taverna.

Si può concludere che l'immobile abbia subito **variazioni essenziali** rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata. Così come stabilito dall' art. 32 del D.Lgvo 380/2001 comma 1, 2 e 3 (determinazione delle variazioni essenziali).

La volumetria realizzata abusivamente, unitamente alla volumetria autorizzata, è superiore sia:

- a quella che poteva essere rilasciata con la Concessione Edilizia ottenuta;
- del 30% di quella realizzata e regolarmente autorizzata (superiore a quanto sanabile in base all' art.32 comma 25 D. L. 269/2003 convertito in legge 326/2003 III Condono Edilizio);

L'intervento eseguito, quindi, non rientra nelle condizioni di sanabilità previste dalla norma, anche in quanto le ragioni del credito sono cronologicamente posteriori all' entrata in vigore della legge 326/2003, in linea con quanto previsto dalle disposizioni dell'art.40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

Si è quantizzato in 10.000.00 € le spese necessarie per il ripristino dei luoghi conferme alla Concessione Edilizia rilasciata.

DATI URBANISTICI

L'immobile oggetto dell' Esecuzione Immobiliare, sito in Località Torre Barriate, ricade nella "zona omogenea E: a prevalente conformazione naturale del territorio, sottozona Ed: di pianura" del vigente P.R.G. del Comune di Eboli (SA).

Confrontando lo stato dei luoghi con la Concessione Edilizia fornita in copia dai debitori, si può ritenere che il cespite presenta un piano completamente privo di alcun - abilitativo.

Lette le N.T.A. del P.R.G. vigente si può affermare che tale abuso non è sanabile in quanto, nella zona omogenea in cui ricade il cespite, non è consentito l'aumento volumetrico dei cespiti esistenti.



INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

L' immobile, come descritto anche nei paragrafi precedenti, risulta edificato giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Eboli lo 02/10/1997 al n. di protocollo 19510/96.

Esaminata la Concessione ed effettuati i sopralluoghi, il perito ha riscontrato sostanziali difformità dello stato dei luoghi rispetto ai grafici approvati nella suddetta Concessione.

Per la descrizione dettagliata di tale difformità si rimanda al paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'" presente in relazione, ed ai grafici di confronto (Cart. 4. All. 4)

Inoltre tale cespite, come descritto al paragrafo precedente, è stato inserito in un fondo patrimoniale costituito dai coniugi - - Vedi Cart. 2 Alle. 19).

Il più probabile canone di locazione

Il più probabile canone di locazione dell' immobile pignorato è di 695,16 €.

Valore di mercato unità immobiliare:

267.587,74 €

Si ricorda che sono presenti spese per il ripristino dei luoghi quantizzate in 10.000,00 € per la restituzione delle situazione conferme alla Concessione Edilizia rilasciata.



OTTOBRE 2013