



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO: Espropriazione Immobiliare

N. Ruolo G.E.: 403/2016

➤ CREDITORE PROCEDENTE:

➤ DEBITORE:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



15/03/2017

il tecnico incaricato: ing. Giovanni Pantaleone – via San Giovanni Bosco 31 – Salerno – tel. 333 86 77 292 –
PEC: giovanni.pantaleone@ordingsa.it



PREMESSA.....	3
RISPOSTA AI QUESITI n. 1; n. 2; n. 3	4
RISPOSTA AL QUESITO n. 4	5
RISPOSTA AL QUESITO n. 5.....	14
RISPOSTA AL QUESITO n. 6.....	15
RISPOSTA AL QUESITO n. 7	16
RISPOSTA AL QUESITO n. 8	16
RISPOSTA AL QUESITO n. 9	17
RISPOSTA AL QUESITO n. 10	18
RISPOSTA AL QUESITO n. 11	19
RISPOSTA AL QUESITO n. 12	20
RISPOSTA AL QUESITO n. 13	21
RISPOSTA AL QUESITO n. 14.....	24
RISPOSTA AL QUESITO n. 15.....	30
RISPOSTA AL QUESITO n. 16.....	31
RISPOSTA AL QUESITO n. 17	31
RIEPILOGO.....	32

ALLEGATO n. 1	verbale di sopralluogo
ALLEGATO n. 2	titoli di provenienza
ALLEGATO n. 3	contratti di locazione
ALLEGATO n. 4	stato civile
ALLEGATO n. 5	documentazione catastale
ALLEGATO n. 6	documentazione ipotecaria
ALLEGATO n. 7	urbanistica
ALLEGATO n. 8	titoli autorizzativi di costruzione
ALLEGATO n. 9	rilievo planimetrico
ALLEGATO n. 10	rilievo fotografico
ALLEGATO n. 11	riscontri immobiliari



**PREMESSA**

– In data 12/10/2016 l'avv. Della Mura Pasquale, nella qualità di procuratore di , depositava presso il Tribunale di Salerno istanza di vendita dei beni immobiliari di proprietà di precedentemente pignorati con atto del 31/08/2016 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 10/10/2016 ai numeri 39090 / 30426 per la somma di euro 28.254,92. L'instaurata procedura esecutiva veniva rubricata innanzi il Tribunale di Salerno col numero 403/16.

– Ravvisata la necessità di disporre l'espletamento della relazione tecnica volta alla determinazione della stima dei beni pignorati, il Giudice dell'Esecuzione dott. Brancaccio Alessandro con decreto reso in data 11/11/2016 nominava a tal fine il sottoscritto ing. Pantaleone Giovanni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 4438, con studio professionale in Salerno, convocandolo per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento che avveniva il giorno 15/11/2016.

– In data 14/01/2017 il sottoscritto, previa regolare comunicazione alla parti, avvalendosi della collaborazione dell'ausiliario tecnico ing. Oriolo Angela, effettuava l'accesso agli immobili pignorati siti a Eboli in contrada Serracapilli, alla presenza del debitore, estraendo rilievo metrico e fotografico e più in generale prendendo cognizione dei luoghi di causa, così come meglio dettagliato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente.

Pertanto, esaminati gli atti, esperite le dovute indagini, anche presso pubblici uffici ed enti preposti (quali Agenzia delle Entrate, Catasto, Uffici di Pubblicità Immobiliare, Tribunale, Uffici Comunali, agenzie immobiliari, ecc.) ed effettuato il sopralluogo, sulla base di tutte le informazioni raccolte, il sottoscritto ha redatto la presente perizia tecnica in risposta ai diciassette quesiti di cui al mandato ricevuto e di seguito riportati, conformemente all'art. 173-bis c.p.c.



premessa

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RISPOSTA AI QUESITI n. 1; n. 2; n. 3

- 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;

Dalla disamina della documentazione versata in atti, il sottoscritto ha potuto accertare che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. risulta presente, completa ed idonea. Nello specifico tale documentazione, depositata il 09/11/2016, è stata prodotta mediante certificazione per notaio Iazzetti Mario, riportante:

- l'identificazione catastale degli immobili pignorati;
- la provenienza ultraventennale degli immobili;
- l'elencazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

segue risposta al quesito n.4 →



RISPOSTA AL QUESITO n. 4

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.;*

Il compendio immobiliare pignorato è sito nel comune di Eboli in provincia di Salerno ed è costituito da due palazzine entrambe di due piani fuori terra ad uso civile ed un ulteriore manufatto terraneo ad uso magazzino, giacenti sulla stessa corte. In particolare il compendio è ubicato in località Serracapilli, un insediamento sparso nell'agro a sud del centro cittadino e del tracciato ferroviario, in un territorio pianeggiante distante una ventina di chilometri dal litorale. A seguito del lento inurbamento della zona, l'area non è lontana dai principali servizi al consumo, collegata e raggiungibile sia per la presenza di strade urbane sia per la vicinanza alla strada provinciale SP426. In loco nel corso degli anni si sono accentuati fenomeni insediativi che hanno segnato il territorio agricolo, sebbene in maniera non intensiva, con casette singole isolate, dotate di corte o appezzamento di terreno circostante, con villini monofamiliari di due, massimo tre, piani fuori terra dotati di piscina e giardino, perlopiù autocostruiti. In zona, significativo l'intervento consistente nella realizzazione dei campi di gioco e del palazzetto dello sport, quest'ultimo notevole per dimensioni e tecnologia costruttiva. Il contesto urbano appena descritto è ripreso dalla foto che segue nella quale si rende conto della localizzazione del compendio pignorato (contrassegnato in giallo) nell'ambito più vasto del territorio comunale.



Come da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, il sottoscritto ha identificato catastalmente gli immobili oggetto del pignoramento nelle configurazioni particellari che seguono.

risposta al quesito n.4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	rendita	indirizzo
19	403	2	A/2	3	6 vani	€ 650,74	contrada Serracapilli; piano:T
19	403	3	A/2	4	5,5 vani	€ 695,93	contrada Serracapilli; piano:1
19	403	4	A/2	2	4,5 vani	€ 406,71	contrada Serracapilli; piano:T-1
19	403	5	C/2	5	20 m ²	€ 35,12	contrada Serracapilli; piano:T
19	403	6	C/2	1	27 m ²	€ 23,71	contrada Serracapilli; piano:T

Nel quadro generale di qualificazione attualmente vigente, la categoria catastale **A**, identifica immobili a destinazione ordinaria per uso abitazioni e assimilabili ed in particolare nella categoria **A/2** rientrano le "abitazioni di tipo civile"; mentre la categoria **C** identifica unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia ed in particolare nella categoria **C/2** rientrano "magazzini e locali di deposito".

NOTE CATASTALI

- gli estremi catastali citati nell'atto di pignoramento repertorio n. 7823 notificato il 31/08/2016 e nella relativa nota di trascrizione coincidono tra loro e corrispondono correttamente con l'identificazione della Agenzia delle Entrate;
- la planimetria catastale dell'appartamento individuato dal **sub 2**, risalente al 14/09/2001, rispecchia fedelmente l'effettivo stato dei luoghi, sia per consistenza che per conformazione e distribuzione degli spazi;
- la planimetria catastale dell'appartamento individuato dal **sub 3**, risalente al 14/09/2001, rispecchia l'effettivo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale dell'appartamento individuato dal **sub 4**, risalente al 14/09/2001, rispecchia fedelmente l'effettivo stato dei luoghi, sia per consistenza che per conformazione e distribuzione degli spazi;
- le planimetrie catastali del deposito individuato dai **sub 5 e 6**, risalenti al 14/09/2001, rispecchiano l'effettivo stato dei luoghi, ad eccezione del piccolo bagno che non è riportato e di alcune lievi variazioni prospettiche.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da tre diversi manufatti edilizi disposti a schiera l'uno vicino l'altro su un appezzamento di terreno identificato dalla particella 403, esteso circa 1.470 m², avente giacitura piana lungo la direttrice che corre ortogonalmente alla strada asfaltata e poco trafficata, in loco denominata via Marino da Eboli. Da tale via il compendio immobiliare prende accesso diretto da

risposta al quesito n.4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un ampio cancello carrabile scorrevole o in alternativa da un contiguo cancello a passo pedonale sormontato da una copertura ad una falda con tegole in laterizio e contraddistinto dal civico n. 6. I manufatti ivi giacenti sono in ordine: un fabbricato di maggiore estensione composto da piano terra e primo; una seconda palazzina più piccola pure essa di due livelli fuori terra; un locale terraneo ad uso deposito ed una piscina. La corte comune a servizio dei fabbricati è perimetrata da un basso muro di cinta in laterizio sovrastato da una inferriata o da una rete metallica. Lungo il confine orientale della corte trova la sua naturale posizione un giardino provvisto di aiuole alberate con essenze locali ed abbellito dalla presenza di una pregevole fontana. La porzione di corte antistante il primo fabbricato è pavimentata con quadroni in battuto di cemento, sì da consentire lo stallo di più autovetture, mentre la porzione retrostante, dove peraltro è posizionata la piscina, è completamente piastrellata. Lungo il muro di cinta, sul confine occidentale, è addossata una piccola tettoia ad una falda leggermente spiovente avente manto di copertura in tegole e sorretta da una struttura portante metallica.

Il primo fabbricato è articolato su due livelli fuori terra i quali ospitano ognuno un appartamento ad uso residenziale. Confina: a nord con l'area di ingresso della corte; ad est ed ovest con viali di penetrazione; a sud con la piscina. È composto da una struttura portante in cemento armato ed orizzontamenti in materiale latero-cementizio. La copertura è a tetto a due falde spioventi con sovrastante manto di tegole, di cui una è dotata di un ampio fronte di gronda a protezione della facciata esposta ad ovest. Lungo tutta le parete esposta a est è addossata una tettoia ad una falda leggermente spiovente avente manto di copertura in tegole e sorretta da una struttura portante metallica alta quanto il piano terra. Anche il portone di ingresso, ubicato sulla parete esposta a nord e raggiungibile previo il superamento di tre gradini, è protetto dagli agenti atmosferici a mezzo di una tettoia. Lo stato conservativo esterno è accettabile, rilevandosi tuttavia problemi di ordinaria manutenzione per la tettoia. Il portone di ingresso, situato sul lato nord dello stabile, apre su un androne ad uso comune ampio circa 18 m², dove trova luogo la scalinata, composta da gradini rivestiti in marmo ed avente ringhiera metallica da ambo i lati, che assicura il collegamento verticale col livello superiore, non essendo presente l'ascensore.

L'intero piano terra ospita l'appartamento individuato dal **sub 2**, così composto nella sua interezza: disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e lavanderia per una superficie



risposta al quesito n.4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

calpestabile complessiva di circa 102 m². Confina da tutti i lati con la corte e dettagliatamente: a nord con l'area di ingresso della corte stessa; ad est ed ovest con viali di penetrazione; a sud con la piscina.

Elemento distintivo dell'appartamento è l'ampio soggiorno direttamente accessibile a mezzo di una portafinestra anche dalla corte ed ulteriormente valorizzato dalla dotazione di un pregevole camino a parete che conferisce all'ambiente un senso di calore ed accoglienza. Dal soggiorno è possibile accedere alla cucina, dotata di portafinestra con affaccio sulla corte e quindi alla lavanderia ed al ripostiglio, entrambi accessoriati con porte a soffietto. La lavanderia dispone di lavatoio, lavatrice e vaso. Il soggiorno è in comunicazione col disimpegno iniziale sul quale affacciano gli ingressi delle due camere, disposte in ordinata successione e del bagno. Quest'ultimo ospita, su di un pavimento sfalsato su due livelli, il lavabo con sottostante mobiletto, il vaso, il bidet, la vasca angolare e il box doccia in muratura. In generale i locali abitativi sono rifiniti internamente con materiali di buona qualità. Le pareti sono intonacate, tinteggiate con tonalità tenui ed hanno il battiscopa alla base, ad eccezione del bagno, della cucina e della lavanderia che presentano rivestimenti a tutta altezza in maiolica. I pavimenti dell'appartamento sono rivestiti con mattonelle di gres porcellanato. Tutte le porte interne hanno finitura in legno laccato bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetrocamera e persiane del tipo alla romana a lamelle inclinabili. Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed i relativi corpi scaldanti, idoneamente distribuiti nei vari ambienti, sono costituiti da radiatori classici in alluminio alimentati dalla caldaia installata nel locale lavanderia. Lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento è nel complesso ordinariamente accettabile, rilevandosi comunque limitate tracce di intonaco degradato alla base delle pareti.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle superfici nette dei singoli ambienti dell'immobile e della superficie lorda.

PIANO TERRA – SUB 2		
ambiente	superficie (m ²)	superficie lorda (m ²)
disimpegno	11,80	119,02
camera 1	19,40	
camera 2	11,00	
soggiorno	33,80	
bagno	11,60	
cucina	8,60	
ripostiglio	2,90	
lavanderia	3,60	
totale:	102,70	

Pertanto l'appartamento ha complessivamente una superficie lorda di circa 119,02 m² ed una superficie netta di circa 102,70 m².

L'intero piano primo ospita l'appartamento individuato dal **sub 3**, così composto nella sua interezza: corridoio, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio e un balcone per una superficie calpestabile complessiva di circa 92 m² (balcone escluso). Confina da tutti i lati con la corte e dettagliatamente: a nord con l'area di ingresso della corte stessa; ad est ed ovest con viali di penetrazione; a sud con la piscina. La distribuzione degli ambienti interni è buona poiché la zona giorno è ubicata immediatamente all'ingresso dell'appartamento dove sono disposte le aperture di maggiore estensione. In particolare è posizionata una ampia cucina il cui soffitto tiene necessariamente conto della disposizione delle falde inclinate del tetto, con tratto di copertura con pendenza in riduzione dal colmo fino a circa un metro in prossimità del muro perimetrale di confine dove peraltro è alloggiato un pregevole camino. Lungo il corridoio che percorre nella mezzera l'appartamento si affacciano gli ingressi delle tre camere e del ripostiglio, in ordinata successione da ambo i lati. Un bagno è posizionato al termine del corridoio ed è arredato, su di un pavimento sfalsato su due livelli, con lavabo, vaso, bidet e box doccia. Il secondo bagno è a servizio esclusivo della camera di maggiore estensione ed ospita, su di un pavimento sfalsato su due livelli, lavabo, vaso, bidet e box doccia. L'appartamento è accessoriato con un'unica balconata esposta ad ovest, a servizio della cucina e della camera adiacente. In generale i locali abitativi sono rifiniti internamente con materiali di buona qualità. Le pareti sono intonacate, tinteggiate con tonalità tenui ed hanno il battiscopa alla base, ad eccezione dei bagni che presentano rivestimenti piastrellati a tutta altezza. I pavimenti dell'appartamento sono rivestiti con mattonelle di gres porcellanato. Tutte le porte interne hanno finitura in legno laccato bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetrocamera e persiane del tipo alla romana a lamelle inclinabili. Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed i relativi corpi scaldanti, idoneamente distribuiti nei vari ambienti, sono costituiti da radiatori classici in alluminio alimentati dalla caldaia installata all'esterno sulla balconata. Lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento è nel complesso ordinariamente sufficiente, rilevandosi tuttavia delle formazioni di intonaco degradato sul soffitto del secondo bagno.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva: delle superfici nette dei singoli ambienti dell'immobile, della superficie lorda e della superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie, specificando che per il calcolo dei relativi coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento ai criteri stabiliti dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998⁽¹⁾.

⁽¹⁾ per le pertinenze esclusive di ornamento comunicanti coi vani principali (balconi) si prevede un coefficiente pari a 30%; le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alle superfici dell'appartamento.

PIANO PRIMO – SUB 3		
ambiente	superficie (m ²)	superficie lorda (m ²)
corridoio	12,40	106,57
cucina	24,70	
ripostiglio	0,80	
camera 1	18,30	
camera 2	13,30	
camera 3	12,50	
bagno 1	5,70	
bagno 2	4,30	
totale:	92,00	
pertinenze accessorie		
ambiente	superficie (m ²)	superficie omogeneizzata (m ²)
balcone	16,30	4,89

Pertanto, omogeneizzate ed incluse le superfici delle pertinenze, l'appartamento ha complessivamente una superficie lorda di circa 111,46 m² ed una superficie netta di circa 96,89 m².

Il secondo fabbricato è articolato su due livelli fuori terra i quali ospitano un unico appartamento ad uso residenziale individuato dal **sub 4**. È disposto lungo una giacitura diagonale rispetto al primo fabbricato e confina: a nord con la corte; ad est col giardino; a sud col muro di cinta che separa la particella 1244; ad ovest col deposito individuato dai sub 5 e 6. È composto da una struttura portante in cemento armato ed orizzontamenti in materiale latero-cementizio. La copertura è a tetto in legno a due falde spioventi con sovrastante manto di tegole in laterizio, dotate di un ampio fronte di gronda a protezione delle facciate esposte ad est e ad ovest. La zoccolatura del fabbricato, alta circa 80 centimetri, è realizzata in pietra. Sulla facciata principale, esposta a nord, prospettano i due balconi di cui è dotato lo stabile. Sulla stessa facciata, dove peraltro è ubicato il portone di ingresso, spicca una composizione di elementi decorativi in vetro-mattone che conferisce luminosità all'interno del vano scale. Il portone apre infatti su un androne ben rifinito dove trova luogo la scalinata, composta da gradini rivestiti in marmo ed avente ringhiera metallica, che assicura il collegamento verticale col livello superiore, non essendo presente l'ascensore. L'appartamento è così composto nella sua interezza: ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano terra; disimpegno, due camere, due bagni e due balconi al piano primo per una superficie calpestabile complessiva di circa 95 m² equamente distribuita per piano. L'immobile presenta una distribuzione



risposta al quesito n.4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interna degli ambienti rispondente ai canoni di un moderno concetto dell'abitare. La zona giorno è ubicata al piano terra ed è costituita dal soggiorno e dalla cucina. L'ambiente è impreziosito da un camino a parete che conferisce un gradevole senso di calore ed accoglienza. Completano il piano un bagno dotato di lavandino vaso e bidet. La luminosità naturale è garantita da tre ampie aperture a finestra poste rispettivamente nell'ingresso, nel soggiorno e nella cucina, con affaccio diretto sull'area giardino. Per mezzo della rampa di scale posta nell'androne di ingresso si giunge al piano primo. Qui dal disimpegno antistante la scala è possibile accedere a due ampie camere da letto ed a un bagno interposto di pianta stretta ed allungata arredato su di un unico lato con lavabo, box doccia, bidet e vaso. Un secondo bagno è accessibile esclusivamente dalla camera più estesa. Al suo interno alloggiato il lavabo, il vaso, il bidet e la vasca. Elemento estetico apprezzabile dell'appartamento sono le rifinite travi di legno in vista che sorreggono le falde inclinate del tetto, con tratto di copertura con pendenza in riduzione dal colmo fino a circa 1,40 metri in prossimità dei muri perimetrali di confine esposti ad est ed a ovest.

In generale i locali abitativi sono rifiniti internamente con materiali di buona qualità. Le pareti sono intonacate, tinteggiate con tonalità tenui ed hanno il battiscopa alla base, ad eccezione dei bagni e della cucina che presentano rivestimenti piastrellati a tutta altezza. I pavimenti dell'appartamento sono rivestiti con mattonelle di gres porcellanato. Tutte le porte interne hanno finitura in legno laccato bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetrocamera e persiane del tipo alla romana a lamelle inclinabili. Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed i relativi corpi scaldanti, idoneamente distribuiti nei vari ambienti, sono costituiti da radiatori classici in alluminio alimentati dalla caldaia installata all'esterno. Lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento è nel complesso ordinariamente buono.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva: delle superfici nette dei singoli ambienti dell'immobile, della superficie lorda e della superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie, specificando che per il calcolo dei relativi coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento ai criteri stabiliti dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998⁽²⁾.

PIANO TERRA – SUB 4		
ambiente	superficie (m ²)	superficie lorda (m ²)
ingresso	8,10	64,12
soggiorno	24,90	
cucina	9,20	
bagno	5,60	
totale:	47,80	

⁽²⁾ per le pertinenze esclusive di ornamento comunicanti coi vani principali (balconi) si prevede un coefficiente pari a 30%; le superfici condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunte alle superfici dell'appartamento.

PIANO PRIMO – SUB 4		
ambiente	superficie (m ²)	superficie lorda (m ²)
disimpegno	1,80	53,70
camera 1	14,70	
bagno 1	4,10	
camera 2	18,60	
bagno 2	6,00	
totale:	45,20	
pertinenze accessorie		
ambiente	superficie (m ²)	superficie omogeneizzata (m ²)
balcone 1	3,80	1,14
balcone 2	3,00	0,90

Pertanto, omogeneizzate ed incluse le superfici delle pertinenze, l'appartamento ha complessivamente una superficie lorda di circa 119,88 m² ed una superficie netta di circa 95,04 m².

Il terzo fabbricato è costituito da un deposito terraneo individuato dai **sub 5 e 6**. È disposto in immediata prosecuzione della palazzina rappresentata dal sub 4 e più dettagliatamente confina: a nord con la corte; a est col fabbricato individuato col sub 4; a sud col muro di cinta che separa la particella 1244; ad ovest con la piscina. Ha struttura portante verticale costituita da muratura in blocchi di cemento e copertura



lievemente inclinata a due falde rivestita con manto impermeabile. Al pari degli altri fabbricati che insistono sulla corte, è dotato di zoccolatura alta poco meno di un metro. Sulla facciata principale, esposta a nord, è ubicata la porta di ingresso ed una finestra, mentre la facciata prospettante sulla piscina è completamente a vista, essendovi installata una ampia vetrata che garantisce luminosità all'ambiente. La parete perimetrale esposta a sud ospita una finestra ed una porta che aprono sull'angusto spazio compreso tra la parete stessa ed il muro esterno di confine della proprietà. Tale spazio è sovrastato da una tettoia, sì da delineare due piccoli ambienti usati come deposito di cui uno accessibile direttamente dalla corte in prossimità della piscina. Il deposito nella sua interezza è composto da un unico ambiente e da un bagno per una superficie calpestabile complessiva di circa 46 m². Il piccolo bagno è ricavato in un angolo ed è arredato con lavandino, vaso e piatto doccia. In adiacenza al locale adibito a bagno vi è un angolo cottura e un lavello. In generale il deposito è rifinito internamente con materiali di modesta qualità. Le pareti sono intonacate ad eccezione del bagno e

risposta al quesito n.4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'angolo cottura che presentano rivestimenti piastrellati a tutta altezza. Il pavimento, sfalsato nella mezzera su due livelli, è rivestito con mattonelle di graniglia. L'impianto elettrico è fuori traccia mentre è assente l'impianto di riscaldamento. Lo stato d'uso e manutenzione risente della normale usura del tempo, rilevandosi tracce di intonaco degradato lungo le pareti.

SUSSISTENZA DI ULTERIORI PROCEDURE ESECUTIVE

Sull'abitazione identificata dal sub 4 e sul terreno rappresentato dalla particella 403 risulta trascritto un precedente pignoramento a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro i coniugi , gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Al riguardo il sottoscritto, previo accesso alla Cancelleria del Tribunale di Salerno, ha appurato che:

- la procedura esecutiva 349/2004 RGE susseguente il pignoramento trascritto il 01/09/2004 ai numeri 40024 / 31031 risulta estinta il 16/09/2008 per rinuncia con contestuale ordinanza di cancellazione del pignoramento.

Pertanto sugli immobili staggiti non gravano, oltre la presente, ulteriori procedure esecutive.

segue risposta al quesito n.5 →

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

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;

Storicamente vengono riportati gli estremi dei titoli a tracciare la cronistoria dei passaggi di proprietà:

– **compravendita** del 16 giugno 1980 a rogito del notaio Mottola Giovanni repertorio 101886 trascritta in data 05/07/1980 ai numeri 16786 / 14699 a favore dei coniugi in regime di comunione legale e contro
, avente ad oggetto i diritti di **1/1** della piena proprietà del terreno rappresentato dalla particella 403 del foglio 19 di are 14,70;

– **successione** apertasi il 24 luglio 2015 a favore di
e contro il di loro marito e padre
, avente ad oggetto i diritti di **1/2** della piena proprietà. Relativamente alla successione di non risultano trascritti atti di denuncia né di accettazione dell'eredità.

Avendo dettagliato la provenienza, si sintetizzano di seguito la titolarità e le rispettive quote di pertinenza (presupponendo l'accettazione dell'eredità):

- 1) (esecutata) – – quota 4/6;
- 2) – quota 1/6;
- 3) – quota 1/6.

Si rappresenta che l'esecutata è comproprietaria per **4/6** dei beni staggiti e che tuttavia i suddetti cespiti sono stati pignorati in danno della stessa per la minor quota di **1/2**.

In allegato 2 è riportato il titolo. In allegato 6 sono riportate le note di trascrizione.



RISPOSTA AL QUESITO n. 6

6) valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

I beni pignorati consistono nella quota di proprietà di 1/2 di tre abitazioni e di un locale ad uso deposito.

La suddetta quota risulta in capo alla debitrice esecutata. Presupponendo l'accettazione

dell'eredità la stessa è complessivamente proprietaria della maggior quota di 4/6

dell'intero, mentre la restante parte, equamente suddivisa, è in capo ai germani

soggetti non obbligati verso il creditore. Avendo stimato i beni costituenti la massa, essendo

note le quote di proprietà, è possibile determinare le aliquote monetarie afferenti a ciascuno dei comproprietari e rappresentarle nella tabella che segue.

descrizione	stima ³ [€]			
abitazione – sub 2	123.000	82.000	20.500	20.500
abitazione – sub 3	120.000	80.000	20.000	20.000
abitazione – sub 4	138.000	92.000	23.000	23.000
deposito – sub 5 e sub 6	33.000	22.000	5.500	5.500
TOTALE:	414.000	276.000	69.000	69.000

A giudizio del sottoscritto non sussistono i presupposti tecnici ed economici per una comoda separazione in natura dei beni ovvero dagli stessi non possono ricavarsi singole porzioni su cui concentrare la quota pignorata tali da avere una funzionalità giuridica ed economica autonoma. È tuttavia possibile, alla luce della predetta situazione di comproprietà e sulla base dei riscontri relativi allo stato di fatto degli immobili, predisporre un progetto di divisione che assegna:

- a la piena ed esclusiva proprietà delle abitazioni individuate dai sub 2 e 3 e del deposito individuato dai sub 5 e 6;
- ai germani la quota di 1/2 pro capite dell'abitazione individuata dal sub 4.

Il prospetto riepilogativo del progetto di divisione, che non prevede conguagli, è il seguente:

descrizione	stima [€]			
abitazione – sub 2	123.000	123.000	0	0
abitazione – sub 3	120.000	120.000	0	0
abitazione – sub 4	138.000	0	69.000	69.000
deposito – sub 5 e sub 6	33.000	33.000	0	0
TOTALE:	414.000	276.000	69.000	69.000

³ Per la determinazione della stima si faccia riferimento a quanto riportato nella risposta al quesito n. 14

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

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, etc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;

All'attualità i beni pignorati sono nella disponibilità dal soggetto esecutato e della relativa prole.

La ricerca condotta negli archivi dell'anagrafe tributaria a cura della Agenzia delle Entrate – sede di Eboli – susseguente l'istanza protocollo n. 162585 del 15/11/2016 prodotta dal sottoscritto ha permesso di appurare che non risultano registrati contratti di locazione a nome della proprietaria esecutata (cfr. allegato 3).

Sugli immobili staggiti non risultano trascritti diritti reali di godimento che ne delimitano la piena fruibilità.

Precedentemente al pignoramento, col decesso del coniuge, sono sopravvenuti i presupposti affinché all'esecutata sia riservato il diritto di abitazione ex art. 540 c.c.

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

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.;

Dalle indagini ricognitive effettuate nell'ambito del libero mercato, il sottoscritto ha rilevato che il più probabile canone di locazione è stimabile intorno a 420 € mensili per ogni singola abitazione, rispettivamente sub 2, sub 3 e sub 4; ed intorno a 100 € mensili per il deposito individuato dai sub 5 e 6 (cfr. allegato 11).

Si precisa che all'attualità i beni pignorati non sono concessi in locazione.



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;

L'esecutata è di stato civile libero.

In particolare si precisa che da accertamento condotto presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Eboli, il sottoscritto ha rinvenuto che dal registro degli atti di matrimonio dell'anno , parte II, risulta che il giorno contrassero matrimonio in

. A margine dell'atto di matrimonio non risultano annotazioni. In data come sopra generalizzato, decedeva a lasciando a sé superstiti la moglie

. Relativamente alla successione di non risultano trascritti atti di denuncia né di accettazione dell'eredità.

In allegato 4 è riportata la documentazione.

segue risposta al quesito n.10 →

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

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 incidenti 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;

Sulla scorta delle indagini peritali esperite dallo scrivente, non si è venuti a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sui beni staggiti che possano restare a carico dell'acquirente, trattandosi di beni per i quali il condominio non risulta formalmente costituito.

Ai fini urbanistici e territoriali, l'area su cui insistono i beni staggiti ricade:

- in zona omogenea B sottozona **Bc** "nuclei periferici" secondo il vigente Piano Regolatore Generale. Le prescrizioni incidenti sull'attitudine edificatoria attengono alle relative Norme Tecniche di Attuazione (cfr. allegato 7);
- parte in zona a rischio frana R_utr2 e parte in zona a R_utr5 secondo il "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele.

Non risultano domande giudiziali, costituzioni di fondi patrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa familiare di interesse alla presente procedura.

segue risposta al quesito n.11 →



RISPOSTA AL QUESITO n. 11

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

Secondo quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, saranno cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

– **pignoramento** immobiliare per il credito di € 61.092,13 notificato in data 06/08/2004 con atto repertorio 1396, trascritto in data **01/09/2004** ai numeri **40024 / 31031** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro

, gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul terreno identificato dalla particella 403 del foglio 19 e sull'abitazione identificata dal sub 4 della particella 403 del foglio 19. Il costo dell'annotazione di cancellazione da eseguire in forza del decreto di trasferimento ammonta a € 294, di cui: € 200 quale imposta ipotecaria; € 59 quale imposta di bollo; € 35 quale tassa ipotecaria;

– **pignoramento** immobiliare per il credito di € 28.254,92 notificato in data 31/08/2016 con atto repertorio 7823, trascritto in data **10/10/2016** ai numeri **39090 / 30426** a favore di con sede a

Santa Maria La Carità e contro , gravante per il diritto di proprietà per la quota di **1/2** sugli immobili identificati dai sub 2, 3, 4, 5 e 6 della particella 403 del foglio 19. Detto pignoramento risulta essere la formalità in forza della quale ha avuto luogo la presente procedura esecutiva. Il costo dell'annotazione di cancellazione da eseguire in forza del decreto di trasferimento ammonta a € 294, di cui: € 200 quale imposta ipotecaria; € 59 quale imposta di bollo; € 35 quale tassa ipotecaria.

segue risposta al quesito n.12 →



RISPOSTA AL QUESITO n. 12

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;

Nella matrice che segue si rappresentano in modalità incrociata le risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate sul soggetto esecutato, sui danti causa e sull'immobile pignorato. Si segnala che la successione di non risulta né trascritta né volturata.

T/I	data	RP	descrizione				terreno part.403	sub 2	sub 3	sub 4	sub 5	sub 6
T	05/07/1980	14699	compravendita	F / C	--	--	F / C	ND	ND	ND	ND	ND
T	04/11/1980	23117	compravendita	F	--	--	F	ND	ND	ND	ND	ND
T	13/03/1981	4859	divisione	C	--	--	C	ND	ND	ND	ND	ND
T	13/03/1981	4860	divisione	C	--	--	C	ND	ND	ND	ND	ND
T	13/03/1981	4861	divisione	C	--	--	C	ND	ND	ND	ND	ND
T	13/03/1981	4862	divisione	C	--	--	C	ND	ND	ND	ND	ND
T	13/03/1981	4863	divisione	C	--	--	C	ND	ND	ND	ND	ND
T	13/03/1981	4864	divisione	C	--	--	C	ND	ND	ND	ND	ND
T	13/03/1981	4865	divisione	F	--	--	F	ND	ND	ND	ND	ND
I	22/06/1984	1303	iscrizione	C	--	--	C	ND	ND	ND	ND	ND
T	01/03/1986	4516	successione	--	--	--	F	ND	ND	ND	ND	ND
I	12/02/1987	391	iscrizione	C	--	--	C	ND	ND	ND	ND	ND
T	12/02/1987	3738	trascrizione	C	--	--	C	ND	ND	ND	ND	ND
T	27/04/1989	8984	compravendita	C	--	--	C	ND	ND	ND	ND	ND
T	14/05/1996	8993	costituzione	F	--	--	F	--	--	--	--	--
T	04/06/1997	12374	compravendita	C	--	--	C	--	--	--	--	--
I	17/10/2001	4513	ipoteca volon.	C	--	--	C	X	--	X	--	--
T	16/05/2002	12972	successione	--	--	--	F	--	--	--	--	--
T	16/05/2002	13050	successione	--	--	--	F	--	--	--	--	--
T	22/03/2004	9917	compravendita	--	--	--	C	--	--	--	--	--
T	01/09/2004	31031	pignoramento	C	--	--	C	X	--	X	--	--
T	11/02/2009	4673	pignoramento	--	F	--	--	--	--	--	--	--
T	10/10/2016	30426	pignoramento	--	--	--	C	--	X	X	X	X

LEGENDA:

T / I: Trascrizione / Iscrizione RP: Registro Particolare ND: dato Non Disponibile perché precedente al periodo informatizzato

F: formalità a FAVORE presente nella ispezione C: formalità CONTRO presente nella ispezione

X: formalità presente nella ispezione --: formalità assente nella ispezione

in grigio le formalità corredate da annotazione di cancellazione

in grassetto le formalità estratte in forma integrale e riportate in allegato 6. In allegato 5 è riportata la documentazione catastale

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 altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'edificio al cui interno sono ubicati gli appartamenti individuati dai **sub 2 e 3**, nonché il deposito individuato dai **sub 5 e 6** e la piscina, sono stati realizzati nei primissimi anni '80. La ricerca volta a conoscere la vicenda costruttiva originaria, condotta presso gli uffici del Comune di Eboli, susseguente l'istanza protocollo n. 10314 del 23/02/2017 prodotta dal sottoscritto, ha permesso di ricostruire la seguente cronologia:

- in data 07/05/1980 il Comune di Eboli rilasciava a L, proprietaria del fondo rustico individuato tra l'altro dalla particella 5 del foglio 19, la Concessione Edilizia n. 647 per la realizzazione di una casa rurale da erigersi sul suddetto fondo in conformità al progetto allegato all'istanza presentata nell'ottobre del 1979. In particolare il progetto prevedeva la costruzione di una casa formata da un piano terra da adibire a deposito e un piano primo destinato ad abitazione;
- in data 16/06/1980 vendeva ai coniugi in regime di comunione legale la piena proprietà del fondo rustico ora individuato in virtù di frazionamento dalla particella 403 (ex 5/f) del foglio 19 di are 14,70 su cui era sorto il diritto di realizzare la casa colonica in conformità della citata Concessione n. 647;
- acquistato il terreno, effettuava l'intervento edilizio in difformità rispetto al progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n. 647. Le difformità consistevano principalmente nella trasformazione delle superfici al piano terra da pertinenze agricole a superfici residenziali e nella realizzazione, completamente separati dalla casa, dei locali deposito e della piscina;
- in data 29/08/1986 con protocollo n. 28107, presentava al Comune di Eboli istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 (pratica n. 2552).



Allo stato il procedimento azionato dalla richiesta di sanatoria è ancora in itinere, non essendo stati segnalati motivi ostativi al rilascio della concessione. In particolare a conclusione del percorso istruttorio, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Eboli, con protocollo n. 5251 del 12/02/2007, ha calcolato in € **2.163,64** il totale degli oneri concessori (costi di costruzione e oneri di urbanizzazione) ed in € **5.737,21** l'oblazione a conguaglio, salvo interessi e diritti di segreteria, che ad oggi non sono stati ancora versati. L'aggiudicatario potrà richiedere il rilascio della concessione in sanatoria presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Eboli, il quale tuttavia, all'esito del riesame della pratica, potrebbe ritenere necessarie ulteriori integrazioni documentali quali: una nuova perizia asseverata; gli elaborati grafici aggiornati; il titolo di proprietà; l'accertamento di conformità per le lievi differenze di distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche emergenti dal confronto tra gli elaborati grafici a corredo della pratica di sanatoria e l'attuale stato di fatto. Al riguardo si precisa che al piano terra le odierne due camere da letto appaiono ricavate per posa dei muri tramezzi laddove era previsto un unico grande vano soggiorno. La stessa porta di ingresso appare traslata, sì da aprire sull'androne invece che sul suddetto previsto soggiorno. Il bagno risulta ampliato con l'annessione di una piccola superficie posta al di sotto della rampa di scale. Al piano primo l'odierna cucina appare ricavata da una camera da letto ed ampliata abbattendo un muro tramezzo. Anche la realizzazione del piccolo ripostiglio è successiva alla domanda di sanatoria. L'attuale tettoia esterna addossata sul fronte est del fabbricato appare di estensione ridotta rispetto ai grafici presentati nell'istanza di sanatoria. L'odierno deposito terraneo risulta costituito da un unico ambiente ottenuto dalla fusione dei due originari locali e conseguente trasformazione di una porta esterna in finestra. La realizzazione del piccolo bagno posto in un angolo del deposito è successiva alla domanda di sanatoria, come pure della vetrata con vista sulla piscina. Al fine di assolvere alle integrazioni sopra riportate è ipotizzabile una cifra, composta da compensi tecnici e spese varie non superiore a euro 3.000. La precitata documentazione è comunque propedeutica al rilascio del certificato di agibilità, che allo stato attuale è evidentemente mancante. In merito alle tettoie insistenti sulla corte, poste lungo il muro di cinta, ai confini della proprietà, si precisa che restano fuori da qualsiasi possibilità di sanatoria.

L'abitazione unifamiliare di due piani individuata dal **sub 4** è stata realizzata nei primissimi anni '90. La ricerca volta a conoscere la vicenda costruttiva originaria, condotta presso gli uffici del Comune di Eboli, susseguente l'istanza protocollo n. 10314 del 23/02/2017 prodotta dal sottoscritto, ha permesso di appurare che l'edificio è stato realizzato da in totale assenza di concessione edilizia. Per tale illecito l'erede in data 31/03/1995 ha presentato al Comune di Eboli domanda di

risposta al quesito n.13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condono protocollo n. 8108, ai sensi della Legge n. 724 del 23/12/1994. All'esito della istruttoria in data 16/01/1998 il Comune di Eboli ha rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria n. 934.

Dal confronto effettuato tra i grafici di progetto vistati nell'ambito della suddetta pratica edilizia e lo stato attuale dei luoghi emergono alcune difformità in termini di destinazione d'uso, distribuzione degli spazi interni, volumetrie e visioni prospettiche. Infatti per l'intero sottotetto al piano primo il progetto autorizzato prevedeva un unico ambiente non residenziale occupante l'intera superficie disponibile e non già muri tramezzi a formare due camere, due bagni e due balconi. Mentre al piano terra l'odierno stato dei luoghi rispecchia il progetto assentito, sia per consistenza che per conformazione e distribuzione degli spazi ad eccezione dell'intero vano scala che nella sua estensione non risulta autorizzato. Atteso che le opere in difformità sono state compiute antecedentemente al 14/09/2001 (data a cui risale la planimetria catastale) e che le ragioni di credito per le quali si procede sono sorte nell'anno 2016, gli abusi perpetrati non appaiono sanabili. Ciò stante, il sottoscritto segnala all'eventuale aggiudicatario l'esistenza dei presupposti per la comminazione di provvedimenti sanzionatori da parte della Pubblica Amministrazione che possono contemplare, nel caso limite, l'ordine di ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla sopraccitata concessione edilizia assentita. Agli atti del Comune manca il certificato di agibilità.

Ai fini dell'indicazione della attuale destinazione urbanistica si precisa che l'area su cui insistono gli immobili pignorati ricade, per l'intera consistenza, in zona omogenea **Bc** "nuclei periferici" secondo il vigente Piano Regolatore Generale.

In allegato 8 è riportata la relativa documentazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

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.*

Al fine di determinare il prezzo base di vendita del compendio immobiliare pignorato si è cercato di individuare il probabile prezzo che esso spunterebbe se fosse messo in vendita sul libero mercato, ovvero la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbero ordinariamente essere scambiati i beni. Questo metodo appare il più idoneo allo scopo, dal momento che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. L'individuazione del valore di mercato della consistenza immobiliare, attesa la collocazione in un comprensorio dove sono presenti abitazioni di tipo civile con annessi accessori, può elaborarsi col metodo di **confronto o sintetico** che si esegue confrontando la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con l'analoga sintesi delle caratteristiche di beni simili dei quali si conosce il prezzo di vendita. Il valore del compendio immobiliare verrà quindi tratto in ragione dei possibili maggiori e minori pregi rispetto al bene preso a confronto per mezzo dell'introduzione di **coefficienti correttivi** emergenti dall'analisi delle caratteristiche strutturali e di finitura dell'immobile stesso. Per quanto concerne l'individuazione delle dimensioni è stato usato come riferimento l'allegato C al D.P.R. del 23 marzo 1998, n. 138 mentre per quanto concerne le quotazioni immobiliari si è fatto riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**OMI**). I suddetti valori OMI sono dedotti da fonti ufficiali, derivanti da banche dati di compravendita, basate in particolar modo sugli archivi delle conservatorie dei registri immobiliari, oltre che sulle consultazioni delle agenzie immobiliari.

Ciò premesso, il mercato immobiliare del Comune di Eboli evidenzia all'attualità in località Serracapilli (contraddistinta col codice di zona D2) valori unitari espressi per superficie lorda compresi tra **[1.000 – 1.300] €/m²** per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale e **[770 – 910] €/m²** per i box (cfr. allegato 11).



Il valore dell'immobile è quindi determinato dalla applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore immobile} = \text{superficie} \times [(\text{Val } OMI_{\text{minimo}} + \text{Val } OMI_{\text{massimo}})/2] \times K$$

dove i valori desunti dall'OMI sono corretti con un coefficiente K in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Osservatorio. In particolare K è dato dal prodotto dei singoli coefficienti correttivi K_i ($K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$) relativi alle caratteristiche dell'immobile come appresso dettagliati.

- K1 (coefficiente di vetustà, qualità e stato d'uso e manutenzione) – in considerazione che le unità immobiliari:
 - risultano inserite in fabbricati edificati rispettivamente agli inizi degli anni '80 ed inizio anni '90, con caratteristiche di tipo civile con qualità formale, aventi uno stato conservativo sufficiente;
 - presentano finiture interne e materiali di buona qualità;
 - internamente presentano uno stato manutentivo e d'uso sufficiente;

il coefficiente risulta: $K_1 = 1,05$ per l'abitazione individuata dal sub 2; $K_1 = 1,04$ per l'abitazione individuata dal sub 3, dove la funzionalità del soggiorno è penalizzata dalla pendenza del soffitto; $K_1 = 1,10$ per l'abitazione indipendente di più recente costruzione individuata dal sub 4; $K_1 = 0,95$ per il deposito sub 5 e 6 che è maggiormente esposto a questa tipologia di deprezzamento presentando all'interno tracce di intonaco deteriorato;

- K2 (coefficiente di dotazioni) – la possibilità del parcheggio interno, del giardino e degli spazi esterni, sebbene comuni, accrescono il valore dei beni. Pertanto $K_2 = 1,15$ per gli appartamenti individuati dai sub 2 e 3 che dispongono anche della piscina; $K_2 = 1,07$ per l'abitazione individuata dal sub 4; $K_2 = 1,05$ per il deposito avente natura non residenziale;
- K3 (coefficiente di piano) – in relazione al livello di piano, per edifici privi di ascensore, risulta: $K_3 = 0,90$ per le abitazioni situate al piano terra; $K_3 = 0,95$ per le abitazioni situate al piano primo; $K_3 = 0,95$ per le abitazioni articolate su più livelli; $K_3 = 1,00$ per il deposito terraneo;
- K4 (coefficiente di posizione ed esposizione) – per immobili dotati di posizione particolarmente sfavorevole o favorevole, qualora diverse da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento, si potrà adottare un coefficiente all'interno dell'intervallo 0,80 – 1,20. Nel caso in esame risulta: $K_4 = 1,00$ per gli immobili a destinazione residenziale; $K_4 = 0,95$ per il deposito in quanto, rispetto alle caratteristiche mediamente rilevate dall'OMI, la sua appetibilità commerciale è limitata dall'ubicazione all'interno di una corte comune;

- K5 (coefficiente di superficie) – il taglio dimensionale di un immobile ha influenza sul numero dei possibili acquirenti e pertanto ne condiziona il valore. Nel caso in esame gli immobili hanno tutte dimensioni ordinarie e pertanto $K5 = 1,00$;
- K6 (coefficiente di conversione categoria) – le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI. Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale con i coefficienti correttivi. Tuttavia nel caso in esame sussiste una perfetta corrispondenza per gli immobili a destinazione residenziale mentre $K6 = 0,95$ per il deposito;

pertanto, individuate le superfici lorde, si ottengono i seguenti valori espressi in cifra tonda:

- abitazione sub 2: $119,02 \times [(1.000 + 1.300)/2] \times 1,05 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 149.000 \text{ €}$
- abitazione sub 3: $111,46 \times [(1.000 + 1.300)/2] \times 1,04 \times 1,15 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 146.000 \text{ €}$
- abitazione sub 4: $119,88 \times [(1.000 + 1.300)/2] \times 1,10 \times 1,07 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 154.000 \text{ €}$
- deposito sub 5 e 6: $52,71 \times [(770 + 9100)/2] \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 = 40.000 \text{ €}$

ULTERIORI RISCONTRI

Come da prassi estimativa, elemento di riferimento e riscontro permane l'analisi delle offerte di vendita nell'area cosiddetta *omogenea*, affinché si possa effettivamente assimilare la realtà esaminata con il potenziale "prezzo" da attribuire in una libera contrattazione. Per tali motivi, al fine di individuare il parametro di stima, si è fatto riferimento ad immobili posti sul mercato in zona (o in zona appena più ampia) per analoga tipologia e medesima destinazione di uso. Dallo studio del mercato immobiliare di Eboli si rileva che nel mese di febbraio 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media circa 1.388 €/m² contro i circa 1.350 €/m² registrati il mese di febbraio 2016, corrispondente ad una diminuzione del 2,80% in un anno. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono il centro città e la zona di Santa Cecilia. Nel medio periodo sull'intero territorio comunale sebbene la quotazione è diversificata soprattutto in funzione della posizione e della tipologia dell'immobile, nella maggioranza dei casi è comunque compresa tra [900 – 1.400] €/m² di superficie netta (cfr. allegato 11). Ciò premesso, è appena il caso di osservare la buona concordanza dell'analisi delle offerte di vendita con il risultato desunto a partire dai dati OMI.

FORMAZIONE DEL LOTTO

La modalità di vendita più vantaggiosa, in considerazione della natura dei beni e delle loro caratteristiche, consiste nella formazione di quattro lotti distinti, costituiti rispettivamente dalle tre abitazioni e dal deposito. La piscina si intende in dotazione alle sole abitazioni individuate dai sub 2 e 3,

risposta al quesito n.14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coerentemente con la vicenda costruttiva originaria. Saranno formulate tre ipotesi: la prima avente ad oggetto l'intera quota di proprietà; la seconda una quota indivisa pari a un mezzo (1/2) dell'intero; la terza una quota indivisa pari a quattro sestimi dell'intero (4/6). A queste ultime due, attesa la maggior difficoltà di vendita, è stato ritenuto appropriato applicare una decurtazione pari al 20%.

LOTTO 1: intera proprietà (1/) di appartamento posto al piano terra, sito a Eboli in via Marino da Eboli n.6, composto da: disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio, lavanderia e corte comune con giardino e piscina. In Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 403, **sub 2**, categoria A/2.

Riepilogando il risultato del criterio estimativo adottato, si ha:

- valore risultante dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI): **149.000 €**.

Il valore da considerare a base d'asta dovrà necessariamente tenere conto dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, dei vincoli ed oneri non eliminabili e della vicenda costruttiva. Al riguardo si applicherà un abbattimento percentuale del 18%. Pertanto sulla scorta delle considerazioni esposte, a giudizio del sottoscritto il valore a base d'asta dell'intero bene pignorato è in cifra tonda:

123.000 € (centoventimila euro)

LOTTO 2: intera proprietà (1/) di appartamento posto al piano primo, sito a Eboli in via Marino da Eboli n.6, composto da: corridoio, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, un balcone e corte comune con giardino e piscina. In Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 403, **sub 3**, categoria A/2.

Riepilogando il risultato del criterio estimativo adottato, si ha:

- valore risultante dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI): **146.000 €**.

Il valore da considerare a base d'asta dovrà necessariamente tenere conto dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, dei vincoli ed oneri non eliminabili e della vicenda costruttiva. Al riguardo si applicherà un abbattimento percentuale del 18%. Pertanto sulla scorta delle considerazioni esposte, a giudizio del sottoscritto il valore a base d'asta dell'intero bene pignorato è in cifra tonda:

120.000 € (centoventimila euro)

risposta al quesito n.14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3: intera proprietà (1/1) di abitazione unifamiliare di due piani sita a Eboli in via Marino da Eboli n.6, avente corte comune con giardino e composta da: ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano terra; disimpegno, due camere, due bagni e due balconi al piano primo. In Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 403, **sub 4**, categoria A/2.

Riepilogando il risultato del criterio estimativo adottato, si ha:

- valore risultante dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI): **154.000 €**.

Il valore da considerare a base d'asta dovrà necessariamente tenere conto dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, dei vincoli ed oneri non eliminabili e della vicenda costruttiva. Al riguardo si applicherà un abbattimento percentuale del 10%. Pertanto sulla scorta delle considerazioni esposte, a giudizio del sottoscritto il valore a base d'asta dell'intero bene pignorato è in cifra tonda:

138.000 € (centotrentottomila euro)

LOTTO 4: intera proprietà (1/) di deposito al piano terra, sito a Eboli in via Marino da Eboli n.6, avente corte comune con giardino e composto da un unico locale, oltre il bagno. In Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 403, **sub 5** e **sub 6**, categoria C/2.

Riepilogando il risultato del criterio estimativo adottato, si ha:

- valore risultante dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI): **40.000 €**.

Il valore da considerare a base d'asta dovrà necessariamente tenere conto dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, dei vincoli ed oneri non eliminabili e della vicenda costruttiva. Al riguardo si applicherà un abbattimento percentuale del 18%. Pertanto sulla scorta delle considerazioni esposte, a giudizio del sottoscritto il valore a base d'asta dell'intero bene pignorato è in cifra tonda:

33.000 € (trentatremila euro)

SECONDA IPOTESI

La seconda ipotesi di vendita ha per oggetto una quota indivisa pari a un mezzo (1/2) dell'intero alla quale, attesa la maggior difficoltà di vendita, è stato ritenuto appropriato applicare una decurtazione pari

risposta al quesito n.14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al 20%. Pertanto risulta:

- quota di proprietà pari al giusto un mezzo dell'intero (1/2) del LOTTO 1): 49.200 €;
- quota di proprietà pari al giusto un mezzo dell'intero (1/2) del LOTTO 2): 48.000 €;
- quota di proprietà pari al giusto un mezzo dell'intero (1/2) del LOTTO 3): 55.200 €;
- quota di proprietà pari al giusto un mezzo dell'intero (1/2) del LOTTO 4): 13.200 €.

TERZA IPOTESI

La terza ipotesi di vendita ha per oggetto una quota indivisa pari a quattro sestimi (4/6) dell'intero alla quale, attesa la maggior difficoltà di vendita, è stato ritenuto appropriato applicare una decurtazione pari al 20%. Pertanto risulta:

- quota di proprietà pari ai giusti quattro sestimi dell'intero (4/6) del LOTTO 1): 65.600 €;
- quota di proprietà pari ai giusti quattro sestimi dell'intero (4/6) del LOTTO 2): 64.000 €;
- quota di proprietà pari ai giusti quattro sestimi dell'intero (4/6) del LOTTO 3): 73.600 €;
- quota di proprietà pari ai giusti quattro sestimi dell'intero (4/6) del LOTTO 4): 17.600 €.

NOTA DELL'ESPERTO

Precedentemente al pignoramento, col decesso di , sono sopravvenuti i presupposti affinché al coniuge superstite sia riservato il diritto di abitazione *mortis causa ex art. 540 c.c.*

Il sottoscritto lasciando al Giudice dell'Esecuzione la corretta interpretazione in merito all'eventualità che all'esito del processo esecutivo al coniuge superstite spetti, dal ricavato residuo della vendita giudiziale, l'equivalente monetario del valore dei diritti rimasti estinti, nonché in merito all'opponibilità del diritto di abitazione ai creditori che dovessero insinuarsi dopo la sua insorgenza, si limita a stimare il valore di tale diritto di abitazione per ognuno degli immobili staggiti. Al riguardo atteso che il diritto di abitazione può essere valutato alla stregua del diritto di usufrutto, salvo applicare una decurtazione per tener conto della minor ampiezza, si può fare riferimento al coefficiente riportato nella Tabella del valore comparativo usufrutto-nuda proprietà. Pertanto considerato che la beneficiaria ha 70 anni, posto pari a 2/6 dell'intero la quota caduta in successione e su cui è sorto il diritto, assunto il valore del diritto di abitazione quale percentuale del valore del diritto di usufrutto al pari del valore di quest'ultimo rispetto alla piena proprietà, risulta:

- diritto di abitazione su LOTTO 1): $[123.000 \times 2 / 6] \times 0,4 \times 0,4 = 6.560 \text{ €};$
- diritto di abitazione su LOTTO 2): $[120.000 \times 2 / 6] \times 0,4 \times 0,4 = 6.400 \text{ €};$
- diritto di abitazione su LOTTO 3): $[138.000 \times 2 / 6] \times 0,4 \times 0,4 = 7.360 \text{ €};$
- diritto di abitazione su LOTTO 4): $[33.000 \times 2 / 6] \times 0,4 \times 0,4 = 1.760 \text{ €}.$

risposta al quesito n.14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA AL QUESITO n. 15

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;

Le presumibili spese richieste si quantificano in operazioni di trasloco di arredi, mobili, armadi, letti, poltrone, tavoli, sedie e suppellettili. Al riguardo si evidenzia che lo sgombero di un appartamento di tipo familiare, soprattutto nelle città, è oramai cosa frequente, agevole e veloce. Nel caso in esame i mobili che arredano i cespiti staggiti paiono di ordinaria fattura comunemente presenti all'interno di civili abitazioni e quindi è ragionevole ritenere che eventuali operazioni di smontaggio non richiedano grossi tempi di esecuzione. Inoltre la presenza della corte e delle balconate nonché l'ubicazione ai piani bassi, facilitano qualsivoglia operazione di carico e scarico. In conclusione, valutato al più in tre giornate per cespiti il tempo necessario ad effettuare i lavori di rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili, da indagini di mercato il sottoscritto riporta come parametro commerciale, per l'accessibilità ai luoghi, per la dimensione e per la dislocazione rispettivamente al piano terra e primo, la cifra di circa 1.700 € per l'appartamento individuato dal sub 2; la cifra di circa 1.500 € per l'appartamento individuato dal sub 3; la cifra di circa 1.500 € per l'appartamento individuato dal sub 4; la cifra di circa 1.000 € per il deposito individuato dai sub 5 e 6. Per quanto attiene il loro presumibile valore di mercato, stante l'ordinarietà dei beni e lo stato di conservazione, il sottoscritto riporta come parametro commerciale la cifra di circa 8.000 € per l'appartamento individuato dal sub 2, dove spicca la presenza di mobilio di antica manifattura; la cifra di circa 4.000 € per l'appartamento individuato dal sub 3; la cifra di circa 4.000 € per l'abitazione individuata dal sub 4; la cifra di circa 1.400 € per il deposito individuato dai sub 5 e 6.

segue risposta al quesito 16 →



RISPOSTA AL QUESITO n. 16

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, 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;

Si rimanda:

- agli allegati per la visione completa della planimetria, anche in formato digitale;
- si rinvia il riepilogo richiesto all'ultima pagina della presente perizia.

RISPOSTA AL QUESITO n. 17

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.*

Si rimanda:

- agli allegati per la visione completa delle fotografie, anche in formato digitale.

segue riepilogo →




RIEPILOGO


LOTTO 1: appartamento posto al piano terra, sito a Eboli in via Marino da Eboli n.6, composto da: disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio, lavanderia e corte comune con giardino e piscina. In Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 403, **sub 2**, categoria A/2.

CONFINI: l'immobile è confinato da tutti i lati con la corte e dettagliatamente: a nord con l'area di ingresso della corte stessa; ad est ed ovest con viali di penetrazione; a sud con la piscina.

PROVENIENZA: l'immobile è pervenuto all'esecutata: per i diritti di **1/2** dell'intero in virtù di atto di compravendita del 16/06/1980 trascritto in data 05/07/1980 ai numeri 16786 / 14699 e per i diritti di **1/6** dell'intero in virtù di successione del 24/07/2015 per la quale non risultano trascritti atti.

POSSESSO: l'immobile è nella disponibilità dei comproprietari.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI GRAVANTI:

- trascrizione del 01/09/2004 ai numeri 40024 / 31031 relativa a pignoramento immobiliare a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro i coniugi , gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul terreno identificato dalla particella 403 del foglio 19;
- trascrizione del 10/10/2016 ai numeri 39090 / 30426 relativa a pignoramento immobiliare a favore di , gravante per il diritto di proprietà per la quota di **1/2**.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: l'edificio al cui piano terra è ubicato l'immobile è stato realizzato in difformità dall'originaria concessione edilizia n. 647 del 07/05/1980. Per tale illecito in data 29/08/1986 è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/85. Il procedimento è ancora in itinere in quanto gli oneri concessori e l'oblazione non risultano ancora versati sebbene siano stati comunicati con protocollo del 12/02/2007. Agli atti del Comune manca il certificato di agibilità.

VALORE A BASE D'ASTA: il valore stimato dell'intera quota di proprietà 1/1 è di euro **123.000** (centoventitremila); il valore stimato della quota di proprietà pari a 1/2 è di euro **49.200** (quarantanovemiladuecento); il valore stimato della quota di proprietà pari a 4/6 è di euro **65.600** (sessantacinquemilaseicento).



LOTTO 2: appartamento posto al piano primo, sito a Eboli in via Marino da Eboli n.6, composto da: corridoio, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, un balcone e corte comune con giardino e piscina. In Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 403, **sub 3**, categoria A/2.

CONFINI: l'immobile è confinato da tutti i lati con la corte e dettagliatamente: a nord con l'area di ingresso della corte stessa; ad est ed ovest con viali di penetrazione; a sud con la piscina.

PROVENIENZA: l'immobile è pervenuto all'esecutata: per i diritti di **1/2** dell'intero in virtù di atto di compravendita del 16/06/1980 trascritto in data 05/07/1980 ai numeri 16786 / 14699 e per i diritti di **1/6** dell'intero in virtù di successione del 24/07/2015 per la quale non risultano trascritti atti.

POSSESSO: l'immobile è nella disponibilità dei comproprietari.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI GRAVANTI:

- trascrizione del 01/09/2004 ai numeri 40024 / 31031 relativa a pignoramento immobiliare a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro i coniugi , gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul terreno identificato dalla particella 403 del foglio 19;
- trascrizione del 10/10/2016 ai numeri 39090 / 30426 relativa a pignoramento immobiliare a favore di , gravante per il diritto di proprietà per la quota di **1/2**.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: l'edificio al cui piano primo è ubicato l'immobile è stato realizzato in difformità dall'originaria concessione edilizia n. 647 del 07/05/1980. Per tale illecito in data 29/08/1986 è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/85. Il procedimento è ancora in itinere in quanto gli oneri concessori e l'oblazione non risultano ancora versati sebbene siano stati comunicati con protocollo del 12/02/2007. Agli atti del Comune manca il certificato di agibilità.

VALORE A BASE D'ASTA: il valore stimato dell'intera quota di proprietà 1/1 è di euro **120.000** (centoventimila); il valore stimato della quota di proprietà pari a 1/2 è di euro **48.000** (quarantottomila); il valore stimato della quota di proprietà pari a 4/6 è di euro **64.000** (sessantaquattromila).

LOTTO 3: abitazione unifamiliare di due piani sita a Eboli in via Marino da Eboli n.6, avente corte comune con giardino e composta da: ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano terra; disimpegno, due camere, due bagni e due balconi al piano primo. In Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 403, **sub 4**, categoria A/2.

CONFINI: l'immobile è confinato a nord con la corte; ad est col giardino; a sud col muro di cinta che separa la particella 1244; ad ovest col deposito individuato dai sub 5 e 6.

PROVENIENZA: l'immobile è pervenuto all'esecutata: per i diritti di **1/2** dell'intero in virtù di atto di compravendita del 16/06/1980 trascritto in data 05/07/1980 ai numeri 16786 / 14699 e per i diritti di **1/6** dell'intero in virtù di successione del 24/07/2015 per la quale non risultano trascritti atti.

POSSESSO: l'immobile è nella disponibilità dei comproprietari.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI GRAVANTI:

- trascrizione del 01/09/2004 ai numeri 40024 / 31031 relativa a pignoramento immobiliare a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro i , gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul terreno identificato dalla particella 403 del foglio 19 e sull'abitazione identificata dal sub 4 della particella 403 del foglio 19;
- trascrizione del 10/10/2016 ai numeri 39090 / 30426 relativa a pignoramento immobiliare a favore di , gravante per il diritto di proprietà per la quota di **1/2**.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: l'immobile è corredato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 934 del 16/01/1998. Rispetto al suddetto titolo l'odierna destinazione residenziale del sottotetto non appare autorizzata. Parimenti non risultano legittimati i lavori di ampliamento e realizzazione del vano scala. Agli atti del Comune manca il certificato di agibilità.

VALORE A BASE D'ASTA: il valore stimato dell'intera quota di proprietà 1/1 è di euro **138.000** (centotrentottomila); il valore stimato della quota di proprietà pari a 1/2 è di euro **55.200** (cinquantacinquemiladuecento); il valore stimato della quota di proprietà pari a 4/6 è di euro **73.600** (settantatremilaseicento).

riepilogo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 4: deposito al piano terra, sito a Eboli in via Marino da Eboli n.6, avente corte comune con giardino e composto da un unico locale, oltre il bagno. In Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 403, sub 5 e sub 6, categoria C/2.

CONFINI: l'immobile è confinato a nord con la corte; a est col fabbricato individuato col sub 4; a sud col muro di cinta che separa la particella 1244; ad ovest con la piscina.

PROVENIENZA: l'immobile è pervenuto all'esecutata: per i diritti di 1/2 dell'intero in virtù di atto di compravendita del 16/06/1980 trascritto in data 05/07/1980 ai numeri 16786 / 14699 e per i diritti di 1/6 dell'intero in virtù di successione del 24/07/2015 per la quale non risultano trascritti atti.

POSSESSO: l'immobile è nella disponibilità dei comproprietari.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI GRAVANTI:

- trascrizione del 01/09/2004 ai numeri 40024 / 31031 relativa a pignoramento immobiliare a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro i coniugi , gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul terreno identificato dalla particella 403 del foglio 19;
- trascrizione del 10/10/2016 ai numeri 39090 / 30426 relativa a pignoramento immobiliare a favore di , gravante per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: l'immobile è stato realizzato in difformità dall'originaria concessione edilizia n. 647 del 07/05/1980. Per tale illecito in data 29/08/1986 è stata presentata domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/85. Il procedimento è ancora in itinere in quanto gli oneri concessori e l'oblazione non risultano ancora versati sebbene siano stati comunicati con protocollo del 12/02/2007. Agli atti del Comune manca il certificato di agibilità.

VALORE A BASE D'ASTA: il valore stimato dell'intera quota di proprietà 1/1 è di euro **33.000** (trentatremila); il valore stimato della quota di proprietà pari a 1/2 è di euro **13.200** (tredicimiladuecento); il valore stimato della quota di proprietà pari a 4/6 è di euro **17.600** (diciassettemilaseicento).

Col presente elaborato peritale, composto da 36 pagine e 11 allegati, il sottoscritto ritiene di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento, delucidazione o integrazione. Di tale elaborato viene inoltrata copia al creditore procedente ed al debitore esecutato. L'esperto allega al presente elaborato le attestazioni dell'avvenuto invio. Eventuali osservazioni a cura delle parti potranno pervenire all'esperto entro quindici giorni antecedenti l'udienza di fissazione delle modalità di vendita.

Salerno, 15/03/2017

l'esperto

ing. Giovanni Pantaleone

riepilogo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009