

Relazione di stima dei beni rientranti nella massa fallimentare

Procedura di Liquidazione Giudiziale N. 13/2024 R.G.
di:

IL GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Enza Faraccchio

IL CURATORE DEL FALLIMENTO: Avv. Annarita Marrazzo

L'ESPERTO STIMATORE: Ing. Alfonso Esposito

Premessa

Il sottoscritto Ing. Alfonso Esposito, con studio professionale in Sarno (SA) al Vico Cantarone n.4 (Parco Stefania), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 4062 dell'Albo, veniva nominato *Esperto Stimatore dei beni acquisiti alla massa fallimentare* con riferimento alla procedura di liquidazione giudiziale n.13/2024 R.G. - Tribunale di Salerno, giusta l'istanza di autorizzazione alla nomina dell'esperto stimatore del 05/03/2024 da parte del Curatore del Fallimento – Avv. Annarita Marrazzo, recante la relativa autorizzazione con ratifica della nomina da parte del G.D. Dott.ssa Enza Faracchio del 07/03/2024 (*Allegato n. 1*).

Tanto premesso il Curatore del fallimento oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale, d'intesa con il sottoscritto Ingegnere, comunicava alle parti interessate l'accesso agli immobili acquisiti all'attivo della procedura *de quo* per il giorno 14/03/2024 ore 16:00 e seguenti.

Recatosi sui luoghi in specie nel giorno e all'ora stabiliti, unitamente al Curatore del Fallimento, il sottoscritto Ingegnere provvedeva ad espletare i normali riscontri di rito.

Nell'occasione il Custode Giudiziario redigeva, e successivamente custodiva, apposito "verbale di accesso" che ivi si allega in copia (*Allegato n. 2*).

- 1 -

Provveda l'Esperto ad effettuare l'esatta ricognizione dei beni immobili rientranti nella massa fallimentare mediante accertamenti presso i pubblici registri, con particolare riguardo alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà risalendo, a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Con sentenza N.17/2024 del Tribunale Ordinario di Salerno in data 23/02/2024 è stata dichiarata la liquidazione giudiziale di:

•

beni immobili rientranti nella massa fallimentare:

- Comune di Eboli (SA), Catasto Fabbricati, **Foglio 13 Particella 487**, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo Via Vittorio Veneto, Piano T (*Allegato n. 3 – copia estratto sentenza*).

Alla data del 22/05/2024 (data di trascrizione della sentenza di apertura liquidazione giudiziale) si rilevano le provenienze come di seguito riportate:

- 1) **Atto di compravendita** del 10/07/1991 a rogito Notaio Angela GAMMALDI di Campagna, rep. n.6886 racc. n.760, registrato a Eboli il 16/07/1991 al n.2380, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 24/07/1991 ai nn.19565/15742, con il quale i coniugi in regime di comunione legale dei beni sigg.

e

, ciascuno per i propri

diritti ed entrambi solidalmente per l'intero, hanno venduto alla società “

”, con sede legale in

iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Salerno al

n.2974/3978 Registro Società, avente Codice Fiscale e Partita IVA: , in

persona di , come sopra meglio

identificata, la quale interviene all'atto e stipula – oltre che come venditrice – anche come Amministratore Unico della predetta società, presso la quale domicilia per la

carica, la piena proprietà del seguente immobile: “*appezzamento di terreno sito in Eboli (SA) alla località Pezza Paciana in Via Vittorio Veneto, con entrostante prefabbricato di un sol piano fuori terra composto di cinque vani e accessori, della*

*superficie catastale detto terreno, compresa l'area occupata dal prefabbricato, di are 14 e centiare 97, riportato in Catasto Terreni, Comune di Eboli, **foglio 13 mappale 487,***

natura Frutteto, classe 1, superficie are 14,97. Il fabbricato è stato denunciato all'UTE di Salerno per l'inserimento in mappa, con Tipo Mappale 1247 del 10/07/1985 e relative

planimetrie, per cui, attualmente è riportato in NCEU, al foglio 13 mappale 487, Via V. Veneto, piano terra”. Tanto testualmente risulta dal suddetto atto di compravendita

(*Allegato n. 4*).

- 2) **Atto di cessione di diritti** del 15/01/1981 a rogito Notar Giovanni MOTTOLA di Eboli, rep. n.102233 racc. n.16017, registrato a Eboli il 03/02/1981 al n.394, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 05/02/1981, al n.2062 particolare, con il quale il sig.

vende al sig.

tutti i diritti che esso cedente vanta e possiede in ragione della metà dell'appezzamento di terreno in località Pezza Paciana del Comune di Eboli, appezzamento rappresentato dall'intera **Particella 487** del **Foglio 13** di are 14,97, nonché dalla Particella 645 (ex 62/C) del Foglio 13 di centiare 9 (*Allegato n. 5*).

3) **Atto di compravendita** per Notar Giovanni MOTTOLA di Eboli del 15/11/1976, registrato a Eboli il 01/12/1976 al n.3356, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 02/12/1976 ai nn.26191/22900, con il quale,

,
, per i loro diritti di proprietà, ed il di loro padre
, per la sua quota di usufrutto,
vendono ai sigg.

e

un appezzamento di terreno in località Pezza Paciana del Comune di Eboli, rappresentato dall'intera **Particella 487** del **Foglio 13** di are 14,97, nonché dalla Particella 62/C (ora 645) del Foglio 13 di centiare 9 (*Allegato n. 6*).

Dichiarano altresì i venditori che tale immobile è loro pervenuto per successione di – madre dei – deceduta a Napoli ab intestato il 30/11/1970 (denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Eboli nei termini e classificata al n.3 del volume 154).

Si precisa che:

L'immobile censito al Catasto Fabbricati di Eboli al Foglio 13 Mappale 487 insiste su suolo iscritto nel Catasto Terreni di Eboli al Foglio 13 Mappale 487, partita 1, ente urbano, superficie di are 14 e centiare 97, precisandosi che sul detto terreno insistono altri immobili (pensilina e deposito) non denunciati al Catasto per l'inserimento in mappa (*Allegato n. 7 – estratto di mappa del Comune di Eboli, Foglio 13*).

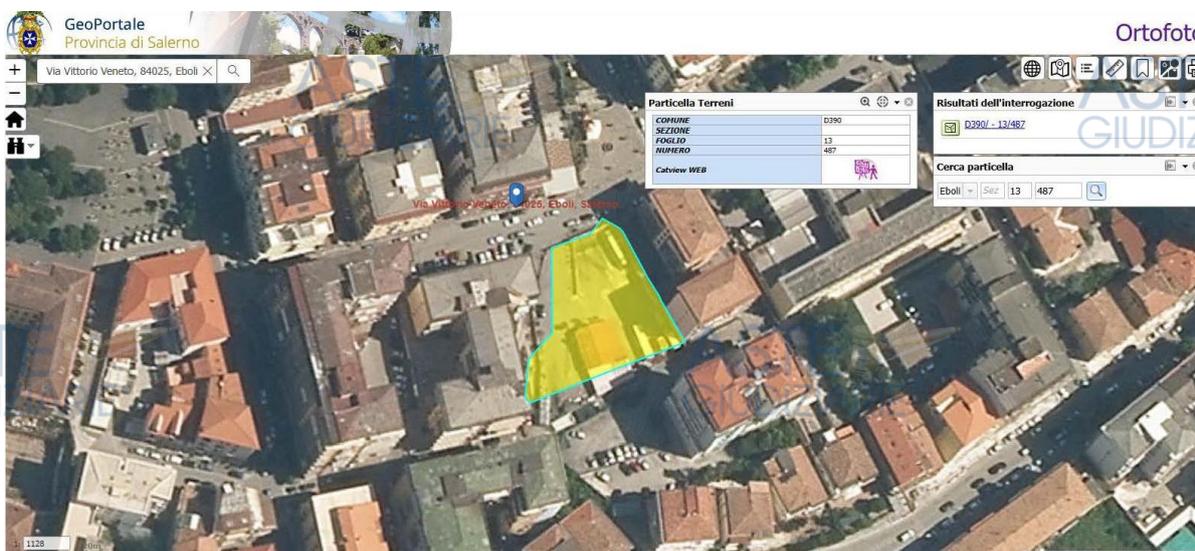
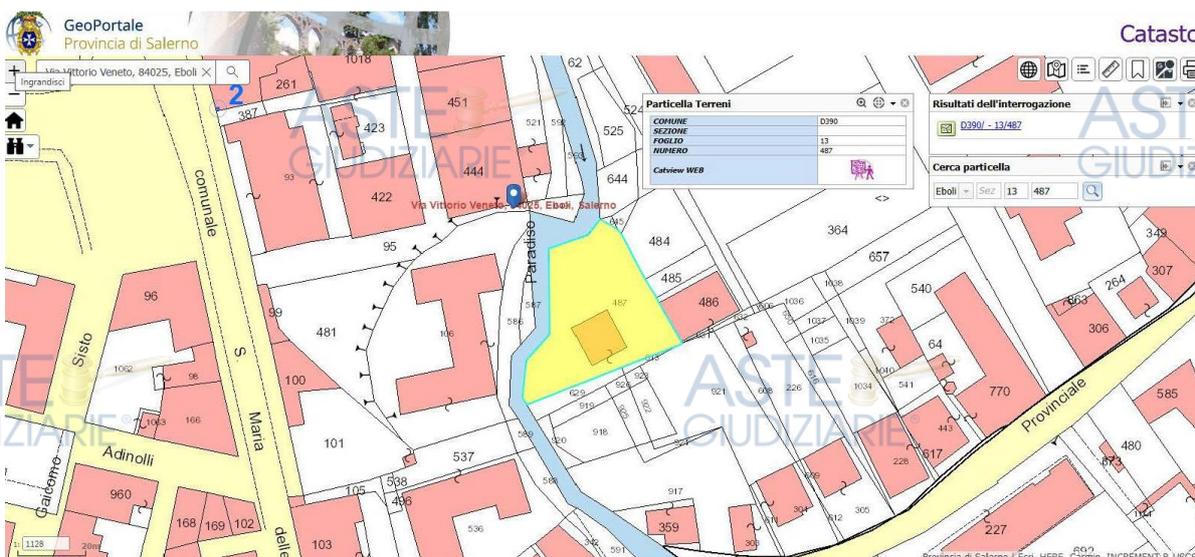
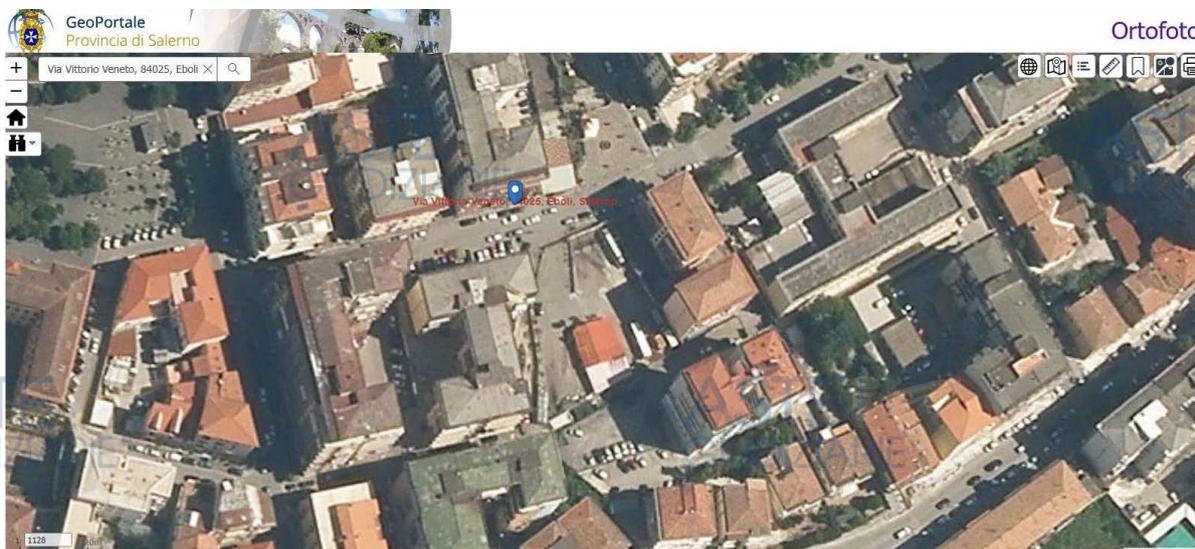
Il terreno iscritto nel Catasto Terreni di Eboli al Foglio 13 Mappale 487 è stato oggetto del Tipo Mappale (T.M. del 02/03/1985 Pratica n.247687 in atti dal 20/05/2003 T.M. N.1247/85 (n.1247.1/1985)) (*Allegato n. 8 – visura storica per immobile*).

Il fabbricato censito al Catasto Fabbricati di Eboli al Foglio 13 Mappale 487 è stato denunciato all'UTE di Salerno per l'inserimento in mappa con Tipo Mappale 1247 del 10/07/1985 e relative planimetrie (cfr Allegato n.4 - Atto di compravendita del 10/07/1991 a rogito Notaio Angela GAMMALDI di Campagna, rep. n.6886 e *Allegato n.9 – Planimetria catastale*).

Si segnala:

Atto di conferimento in società per notar Branca Fabrizio in data 04/03/2008, repertorio n. 10532/1949, trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 10/03/2008, Reg. Gen. 10141 Reg. Part. 6988, in virtù del quale la società, a copertura e completa liberazione della quota di capitale sottoscritto di € 74.400,00 conferisce nella società., costituita con il suindicato atto, il ramo dell'azienda relativo al settore delle autolinee in concessione, ricomprendendo nel conferimento di ramo d'azienda la piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Eboli al foglio 13 mappale 487, natura A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, indirizzo via V. Veneto, piano T, con annessa corte pertinenziale e comunque con tutte le pertinenze, servitù, diritti ed oneri inerenti a detto immobile (cfr quesito n.9).

Ai fini dell'esatta identificazione dei beni acquisiti alla massa fallimentare, l'Esperto Stimatore ha riportato l'ortofoto e la mappa catastale, reperite sul GeoPortale della Provincia di Salerno, nonché la relativa sovrapposizione (*Allegati nn. 10, 11, 12*):



Sulla base delle caratteristiche dei beni acquisiti all'attivo della procedura (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, all'Esperto appare possibile suddividere tali beni in un unico lotto così come di seguito indicato:

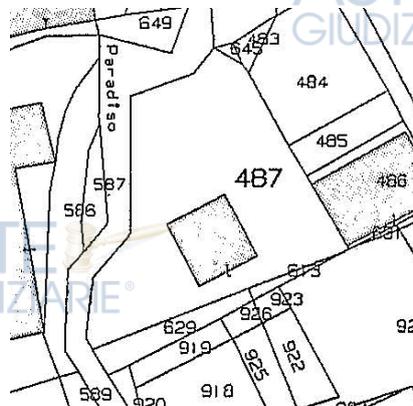
LOTTO UNICO

Immobile N.1	Abitazione di un sol piano fuori terra sita in Eboli (SA) alla località "Pezza Paciana" in Via Vittorio Veneto snc, insistente su suolo della superficie catastale, compresa l'area occupata dall'abitazione, di are 14 e centiare 97; confinante con Via Vittorio Veneto, , restante proprietà e beni di , salvo altri. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Eboli al Foglio 13 Particella 487, Via V. Veneto, piano T, cat. A/3, vani 6,5.
-----------------	---

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili acquisiti alla massa, verificando la corrispondenza con i dati riportati nella sentenza dichiarativa di fallimento, ove già pubblicata, e l'eventuale sussistenza di procedure esecutive gravanti sui medesimi.

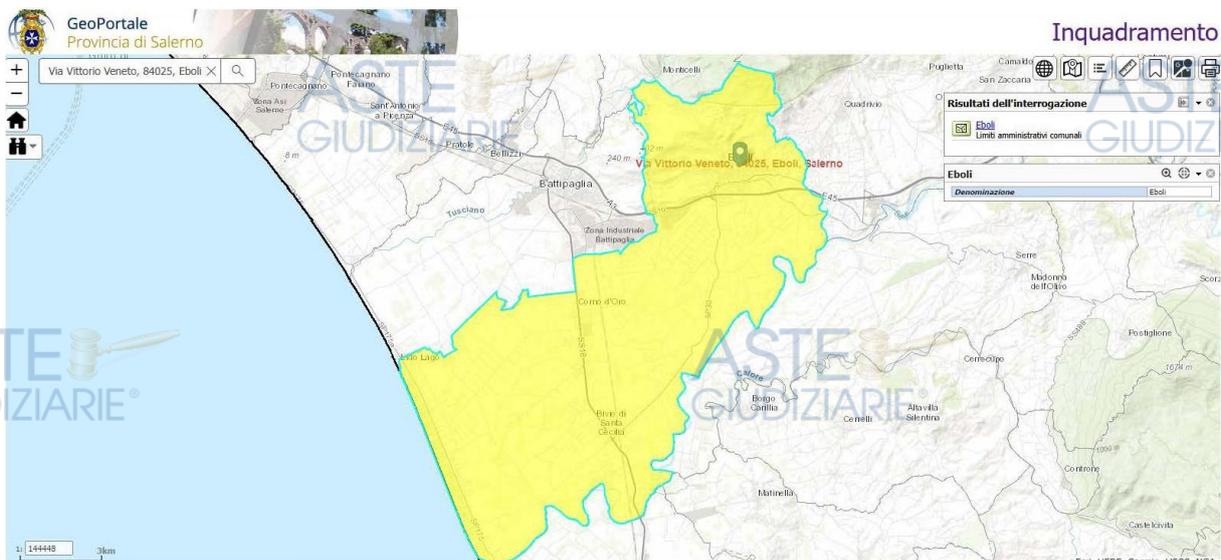
Si riporta l'elenco dei beni acquisiti alla massa fallimentare:

- Abitazione di un sol piano fuori terra sita in Eboli (SA) alla località "Pezza Paciana" in Via Vittorio Veneto snc, insistente su suolo della superficie catastale, compresa l'area occupata dall'abitazione, di are 14 e centiare 97; confinante con Via Vittorio Veneto, , restante proprietà e beni di , salvo altri.
Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Eboli al Foglio 13 Particella 487, Via V. Veneto, piano T, cat. A/3, vani 6,5.



Si riporta l'inquadramento territoriale dell'immobile acquisito all'attivo della procedura:

L'immobile è sito in Eboli (SA) alla località "Pezza Paciana" in Via Vittorio Veneto snc. Esso dista circa 0,5 Km dal Palazzo Municipale, nonché dista circa 1 Km dall'ospedale "Maria SS. Addolorata". Il casello autostradale "E45" Salerno – Reggio Calabria (uscita Eboli) dista circa 2,5 Km. L'ufficio Postale Poste Italiane dista circa 0,5 Km. La locale stazione ferroviaria R.F.I. dista circa 1 Km.



Si procede alla descrizione dell'immobile acquisito alla massa fallimentare:

Il bene acquisito all'attivo della procedura risulta costituito da una abitazione composta da un sol piano fuori terra insistente su suolo della superficie catastale, compresa l'area occupata dall'abitazione, di are 14 e centiare 97.

Tale abitazione risulta costituita da un prefabbricato pesante, poggiante su idonea sottofondazione in cemento armato. La copertura risulta composta da un tetto spiovente a due falde.

All'abitazione in descrittiva si accede direttamente dalla Via Vittorio Veneto, percorrendo l'ampia area scoperta su cui essa abitazione insiste.

Si evidenzia che l'abitazione risulta essere stata costruita abusivamente, precisandosi che per essa si individuano due zone: quella prossima all'ingresso (cfr foto n.1 e grafico n.1), per la quale è stata inoltrata giusta istanza di condono edilizio (legge n.47/85) risultante ancora in corso di definizione, e quella posteriore (cfr foto n.2 e grafico n.1), per la quale non è stata prodotta alcuna istanza di condono edilizio e non vi è stata alcuna denuncia in Catasto per l'inserimento in mappa.

Altresì si evidenzia che sull'ampio suolo, di cui si è detto sopra, insistono altri immobili (pensilina e deposito) i quali risultano oggetto di domanda di sanatoria edilizia (legge n.724/94), in corso di definizione, non denunciati al Catasto per l'inserimento in mappa (cfr foto n.3 e grafico n.2; foto n.4 e grafico n.3).

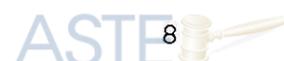




grafico n.1

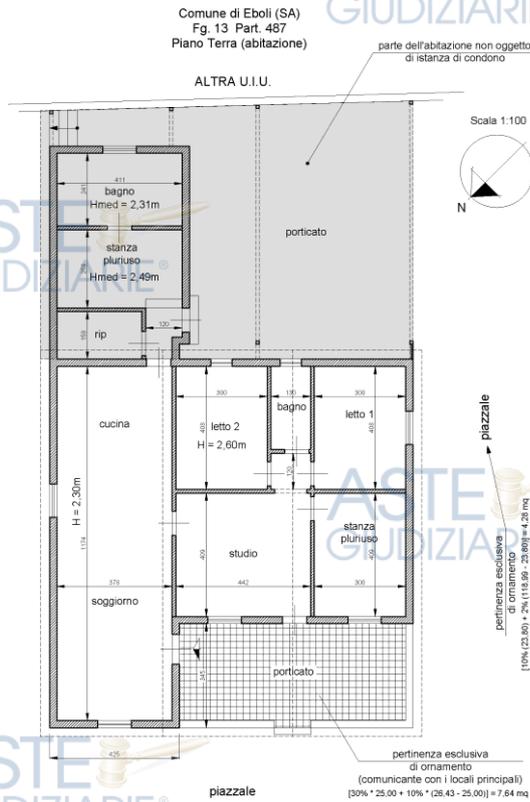
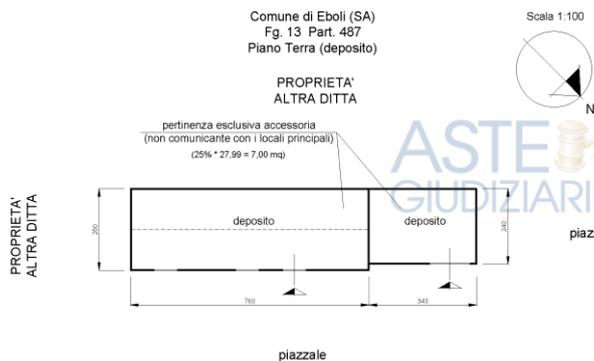
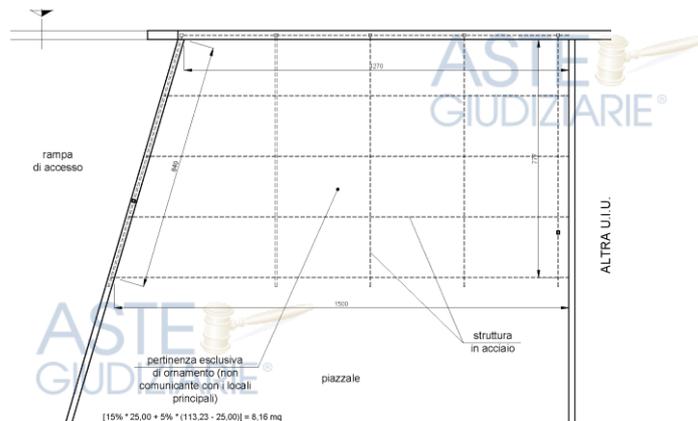


grafico n.2



grafico n.3



L'abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Eboli (SA) al Foglio 13 Mappale 487 è composta da un sol piano fuori terra ed è ubicata alla Via Vittorio Veneto alla località "Pezza Paciana". Ad essa si accede percorrendo l'ampia area scoperta su cui essa insiste.

La superficie commerciale è pari a circa 146 mq, mentre quella utile è pari a circa 134 mq (D.P.R. 23 marzo 1998, n.138).

L'abitazione risulta composta da una cucina-soggiorno, da uno studio, da una stanza pluriuso, da due stanze da letto e da un bagno. Un porticato, orientato verso Via Vittorio Veneto, risulta direttamente comunicante con i vani principali e gli accessori dell'abitazione.

Le pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle in grés (di colore scuro).

Le porte interne sono in legno di buona fattura, i serramenti esterni sono in legno ed oscurati da persiane, la pavimentazione è costituita da piastrelle di grés.

Le pareti e i soffitti dei vari ambienti sono tinteggiati con pittura di tipo tradizionale, a meno del soffitto della cucina-soggiorno che risulta essere rivestito da delle doghe di legno.

In considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia "buono".

A seguito di verifiche non è emersa alcuna attestazione di prestazione energetica (APE) per l'abitazione di cui trattasi.

L'Esperto ha riscontrato la rispondenza dei dati identificativi indicati nella sentenza dichiarativa di fallimento, nonché nel titolo di acquisto, con le risultanze catastali.

Per quanto riguarda l'eventuale sussistenza di procedure esecutive gravanti sui beni, si rimanda alla risposta al quesito n.9 della presente relazione.



Si allega la planimetria dello stato dei luoghi (*Allegato n. 13*) ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili acquisiti alla massa (*Allegato n. 14*).



- 3 -

Precisi la provenienza dei beni al fallito 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.

Dal riesame dei titoli di provenienza nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue:

- All'insolvente, con sede legale in (codice fiscale), la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Eboli al **Foglio 13 Particella 487**, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo Via Vittorio Veneto, Piano T, è pervenuta per **atto di compravendita del 10/07/1991 a rogito notaio Angela Gammaldi di Campagna, rep. n.6886 racc. n.760**, registrato a Eboli il 16/07/1991 al n.2380, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 24/07/1991 ai nn.19565/15742, da potere dei coniugi in regime di comunione legale dei beni sigg. (cod. fisc. e (cod. fisc.), ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente per l'intero (cfr Allegato n. 4).
- al sig. (cod. fisc.), la metà dell'appezzamento di terreno in località Pezza Paciana del Comune di Eboli, appezzamento rappresentato dall'intera **Particella 487 del Foglio 13** di are 14,97, nonché dalla Particella 645 (ex 62/C) del Foglio 13 di centiare 9, è pervenuta per **atto di cessione di diritti del 15/01/1981 a rogito notar Giovanni Mottola di Eboli rep. n.102233 racc. n.16017**, registrato a Eboli il 03/02/1981 al n.394, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 05/02/1981 al n.2062 particolare, da potere del sig. per i diritti che esso cedente vanta e possiede in ragione della metà dell'appezzamento del siffatto terreno (cfr Allegato n. 5).
- ai sigg. (cod. fisc.) e), l'appezzamento di terreno in località Pezza Paciana del Comune di Eboli, rappresentato dall'intera **Particella 487 del Foglio 13** di are 14,97, nonché dalla Particella 62/C (ora 645) del Foglio 13 di centiare 9, è pervenuto per **atto di compravendita per notar Giovanni Mottola di Eboli del 15/11/1976**, registrato a Eboli il 01/12/1976 al n.3356, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno il 02/12/1976 ai nn.26191/22900, da potere dei , per i loro diritti di proprietà, e del di loro padre , per la sua quota di usufrutto. Dichiarano altresì i venditori, nel suddetto atto, che tale immobile è loro pervenuto per successione di – madre de – deceduta a Napoli ab intestato il 30/11/1970 (denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Eboli nei termini e classificata al n.3 del volume 154) (cfr Allegato n. 6).

Si precisa che:

L'immobile censito al Catasto Fabbricati di Eboli al Foglio 13 Mappale 487 insiste su suolo iscritto nel Catasto Terreni di Eboli al Foglio 13 Mappale 487, partita 1, ente urbano, superficie di are 14 e centiare 97, precisandosi che sul detto terreno insistono altri immobili (pensilina e deposito) non denunciati al Catasto per l'inserimento in mappa (cfr Allegato n. 7 – estratto di mappa del Comune di Eboli, Foglio 13).

Si segnala altresì:

Tipo Mappale del 02/03/1985 Pratica n.247687 in atti dal 20/05/2003 T.M. N.1247/85 (n.1247.1/1985) da cui origina l'immobile attuale Foglio 13 Particella 487 Ente Urbano (cfr Allegato n. 8 – visura storica per immobile).

Il fabbricato censito al Catasto Fabbricati di Eboli al Foglio 13 Mappale 487 è stato denunciato all'UTE di Salerno per l'inserimento in mappa con Tipo Mappale 1247 del 10/07/1985 e relative planimetrie (cfr Allegato n. 4 - Atto di compravendita del 10/07/1991 a rogito Notaio Angela GAMMALDI di Campagna, rep. n.6886 e Allegato n. 9 – Planimetria catastale).

Si aggiunge che l'Esperto ha acquisito copia dell'atto di compravendita del 10/07/1991 a rogito notaio Angela Gammaldi di Campagna, rep. n.6886 racc. n.760, copia dell'atto di cessione di diritti del 15/01/1981 a rogito notar Giovanni Mottola di Eboli rep. n.102233 racc. n.16017 e copia dell'atto di compravendita per notar Giovanni Mottola di Eboli del 15/11/1976.

- 4 -

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.

L'Esperto chiarisce che nel caso di specie i beni immobili acquisiti all'attivo della procedura appartengono ad unico proprietario.

- 5 -

Dica dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupati da terzi del titolo in base al quale sono occupati e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, 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 delimitino la piena fruibilità dei cespiti, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del fallimento.

In sede di accesso, realizzato in data 14/03/2024, si constata che la sede legale dell'insolvente risulta essere di fatto un'abitazione occupata dal sig. come meglio identificato. In tale circostanza, il sig. comunica che occupa il siffatto immobile a titolo gratuito con il consenso dei soci - - della debitrice.

L'Avv. presente all'odierno consesso nell'interesse della , dichiara che tale immobile è adibito a civile abitazione da oltre trenta anni.

Tanto si legge dal verbale di accesso allegato in copia alla presente relazione (cfr Allegato n. 2).

- 6 -

Determini il più probabile canone di locazione degli immobili rientranti nella massa 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.

Da una specifica indagine di mercato esperita presso alcune delle maggiori agenzie immobiliari, da consultazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, da ricerche tra i più recenti borsini immobiliari pubblicati, etc., è emerso che, con riferimento alla zona di territorio in cui ricadono i beni in oggetto e per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, il valore locativo dei beni rientranti nella massa risulta essere così determinato:

Riferimenti catastali	Tipologia	Stato conservativo	Valore locativo min (€/mq x mese)	Valore locativo max (€/mq x mese)	Valore locativo considerato (€/mq x mese)	Sup. lorda (mq)	Canone mensile (€)
Fg 13 P.IIIa 487	Ville e villini	normale	3,43	5,31	3,43	146	500

Si noti che, nella suindicata tabella, il "valore locativo considerato" tiene conto degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, così come riscontrato a seguito dei sopralluoghi.

A seguito dell'accesso del 14/03/2024 si è constatato che la sede legale dell'insolvente risulta essere di fatto un'abitazione, occupata a titolo gratuito (cfr Allegato n. 2).

- 7 -

Indichi il regime patrimoniale del fallito, 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 notazione.

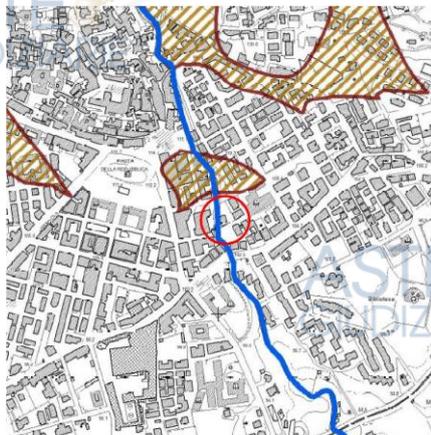
L'Esperto stimatore evidenzia che nel caso di specie il fallito non corrisponde ad una persona fisica bensì ad una società, si allega pertanto il relativo certificato della Camera di Commercio (Allegato n. 15).

- 8 -

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il fallito e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del fallimento.

L'Esperto ha accertato che una zona circoscritta del territorio comunale di Eboli comprendente anche il sito in cui ricade l'immobile acquisito alla massa, risulta caratterizzata dai seguenti vincoli:

- **Pericolosità idraulica.** Nell'elenco delle aree a pericolosità idraulica riportato nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – UoM Sele (ex Autorità di Bacino Campania Sud ed Interregionale Sele), la zona comprendente il suindicato sito ricade nelle **“zone di attenzione idraulica per il bacino idrografico interregionale Sele”**.

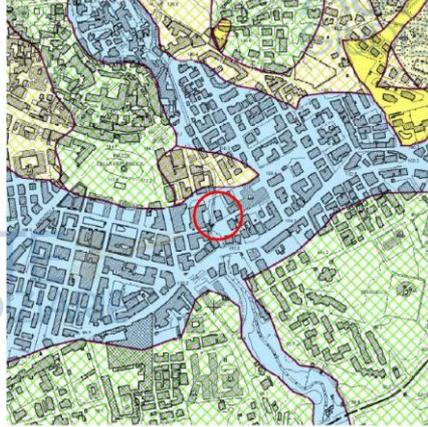


Legenda

Zone di attenzione idraulica

- Reticolo principale
- Reticolo interessato da elevato trasporto solido
- Aree interessate da conoidi
- Aree inondate dall'alluvione del Sele nel novembre 2010
- Aree inondabili per esondazione dei canali di bonifica
- Aree focali interessate da fenomeni di allagamento
- Aree depresse

- **Pericolosità frane.** In una scala di valori di pericolosità potenziale da frane (P_utr1, P_utr2, P_utr3, P_utr4, P_utr5) presi in considerazione dall'UoM Sele (ex Autorità di Bacino Campania Sud ed Interregionale Sele), la zona comprendente anche il suindicato sito è contraddistinta da una pericolosità P_utr5 **“propensione all'innescotransito-invasione per frane”**.

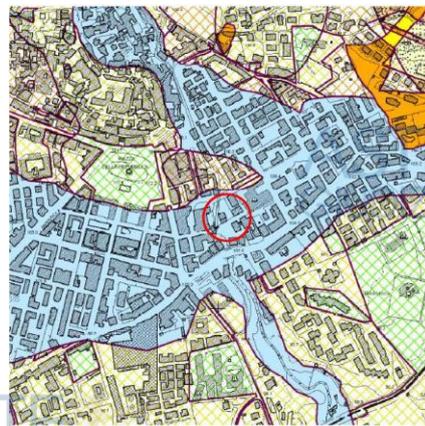


LEGENDA

Pericolosità potenziale

P_utr1	Moderata propensione all'innescato-transito-invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento
P_utr2	Media propensione all'innescato-transito-invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento
P_utr3	Elevata propensione all'innescato-transito-invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento
P_utr4	Molto elevata propensione all'innescato-transito-invasione per frane paragonabili a quelle che caratterizzano attualmente la stessa Unità Territoriale di Riferimento
P_utr5	Propensione all'innescato-transito-invasione per frane da approfondire attraverso uno studio geologico di dettaglio
C.3.2	AREA DI CALUI - Aree nelle quali la pericolosità da frana è legata alle attività di scavo in corso o progettate

- **Rischio frane.** In una scala di valori di rischio potenziale da frane (R_utr1, R_utr2, R_utr3, R_utr4, R_utr5) presi in considerazione dall' UoM Sele (ex Autorità di Bacino Campania Sud ed Interregionale Sele), la zona comprendente anche il suindicato sito è contraddistinta da un rischio R_utr5 **“rischio potenziale gravante sulle Unità Territoriali di Riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr5”**.



Legenda

Rischio potenziale

R_utr1	Rischio potenziale gravante su Unità Territoriali di Riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr1, con esposizione a un danno moderato o medio
R_utr2	Rischio potenziale gravante su Unità Territoriali di Riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr2, con esposizione a un danno moderato, su Unità Territoriali di Riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr3, con esposizione a un danno moderato o elevato
R_utr3	Rischio potenziale gravante su Unità Territoriali di Riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr3, con esposizione a un danno moderato o elevato, su Unità Territoriali di Riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr4, con esposizione a un danno moderato o elevato
R_utr4	Rischio potenziale gravante su Unità Territoriali di Riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr4, con esposizione a un danno moderato o elevato, su Unità Territoriali di Riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr5, con esposizione a un danno allarmante
R_utr5	Rischio potenziale gravante su Unità Territoriali di Riferimento soggette a pericolosità potenziale P_utr5, con esposizione a un danno allarmante
C.3.2	AREA DI CALUI - Aree nelle quali il rischio da frana è legato alle attività di scavo in corso o progettate

Si riporta tra gli allegati alla presente relazione, copia del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - UoM Sele (ex Autorità di Bacino Campania Sud ed Interregionale Sele), quali la Carta della Pericolosità da Alluvione, la Carta della Pericolosità da Frana e la Carta del Rischio da Frana, con riferimento alla zona del territorio comunale di Eboli comprendente anche il sito in cui ricade l'immobile acquisito alla massa (Allegati nn. 16, 17,

18), nonché, la relativa normativa tecnica di attuazione (Tit. IV, Capo II, Art. 31 - Tit. IV, Capo VII, Art. 41 - Tit. IV, Capo IV, Art. 37) (Allegato n. 19).

L'Esperto ha altresì accertato che la medesima zona del territorio comunale di Eboli comprendente anche il sito in cui ricade l'immobile acquisito alla massa, risulta caratterizzata dai seguenti altri vincoli:

- Fasce di rispetto dei canali e dei fossi. Con riferimento alle aree interessate da limitazioni come previste dal Piano Regolatore Generale, la zona comprendente il suindicato sito ricade nelle **“fasce di rispetto dei canali e dei fossi”**.



	Paesistico (L. 1497/1939)
	Idrogeologico (RD 3267/1923)
	Cimiteriale (TU 1265/1934 e L. 319/1976)
	Distanze dagli elettrodotti
	Rispetto delle strade ferrate e degli impianti ferroviari (DPR 147/1993)
	Rispetto stradale (DPR 147/1993)
	Fasce di rispetto dei depuratori (Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, 19/7)
	Fasce di rispetto dei fossi, delle sorgenti e della costa
	Sorgenti pubbliche
	Riserva del fiume Sele e parco dei Picentini
	Centro abitato (DL 285/1992)

Si riporta tra gli allegati alla presente relazione, copia del lo stralcio d'interesse della Tav. n.13.qc (4) del PRG del Comune di Eboli (Vincoli) e lo stralcio d'interesse della relativa Normativa Tecnica di Attuazione (Tit. IV – Art. 45) (Allegati nn. 20, 21).

I pesi tutti come sopra accertati (interventi consentiti sul patrimonio edilizio) continueranno a gravare sul bene in oggetto.

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità gravanti sul bene, si rinvia al successivo quesito n.9 e alla relativa sua trattazione.

Per quel che attiene l'esistenza di eventuali cause in corso, si aggiunge che in sede di accesso sui luoghi del 14/03/2024, l'Avv. Mansi, all'uopo intervenuto nell'interesse della società insolvente., ebbe a riferire che oltre ai creditori noti e di cui la relativa documentazione depositata, risultavano due procedimenti contenziosi civili di cui egli si riservava di trasmettere la relativa documentazione (cfr Allegato n. 2).

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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.

Dal riesame della documentazione agli atti, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato che sugli immobili acquisiti all'attivo della procedura, nel periodo dal 13/11/1990 al 18/12/2024 preso in esame, gravano le seguenti formalità (Allegati da n. 22 a n. 28):

– **Trascrizione di atto di compravendita** eseguita presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 24/07/1991, Reg. Gen. 19565 Reg. Part. 15742, in dipendenza di atto a rogito notar Gammaldi Angela in data 10/07/1991, repertorio n.6886,

a favore:

Soggetto n.1: società "", con sede legale in , avente Codice Fiscale: , per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

contro:

Soggetto n.1: , (cod. fisc.), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, relativamente all'unità negoziale n.1;

Soggetto n.2:

, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, relativamente all'unità negoziale n.1;

immobili:

Unità negoziale n. 1

dall'Atto di compravendita del 10/07/1991 repertorio n.6886, risulta testualmente:
«*appezzamento di terreno alla località "Pezza Paciana", in Via V. Veneto, con entrostante prefabbricato di un sol piano fuori terra, composto di cinque vani ed accessori; della superficie catastale detto terreno, compresa l'area occupata dal prefabbricato, di are 14 e ca 97, riportato in Catasto Terreni, Comune di Eboli, foglio 13 mappale 487, natura Frutteto, classe 1, superficie are 14,97. Il fabbricato è stato denunciato all'UTE di Salerno per l'inserimento in mappa, con Tipo Mappale 1247 del 10/07/1985 e relative planimetrie, per cui, attualmente è riportato in NCEU, al foglio 13 mappale 487, Via V. Veneto, piano terra*».

– **Trascrizione di Atto di conferimento in società** eseguita presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 10/03/2008, Reg. Gen. 10141 Reg. Part. 6988, in dipendenza di rogito per notar Branca Fabrizio in data 04/03/2008, repertorio n. 10532/1949,

a favore:

Soggetto n.1: società "", con sede legale in per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

contro:

Soggetto n.1: società “”, con sede legale in per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

immobili:

Unità negoziale n. 1

immobile n.1, Comune di Eboli (SA), Catasto Fabbricati, foglio 13 mappale 487, natura A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, indirizzo via V. Veneto, piano T;

Dal QUADRO D risulta testualmente: *«la società*

, a copertura e completa liberazione della quota di capitale sottoscritto

di € 74.400,00 conferisce nella società costituita con il trascrivendo atto il ramo dell'azienda relativo al settore delle autolinee in concessione, ricomprendendo nel conferimento di ramo d'azienda la piena proprietà dell'immobile di cui all'unità negoziale n.1 del trascrivendo atto con annessa corte pertinenziale e comunque con tutte le pertinenze, servitù, diritti ed oneri inerenti a detto immobile».

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1722 del 16/05/2024 (INEFFICACIA PARZIALE).

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'ufficio dei registri immobili di Salerno in data 10/03/2008, Reg. Gen. 10213 Reg. Part. 7045, in dipendenza di atto giudiziario del Tribunale di Salerno – Sez. di Eboli U.N.E.P. del 01/03/2008, repertorio n.708/2008,

a favore:

Soggetto n.1: “”, con sede legale in , avente

Codice Fiscale: , per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

contro:

Soggetto n.1: “”, con sede legale in avente Codice Fiscale:

, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

immobili:

Unità negoziale n.1

immobile n.1, Comune di Eboli (SA), Catasto Fabbricati, foglio 13 mappale 487, natura A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, indirizzo via V. Veneto, piano T;

Dal QUADRO D risulta testualmente: *«Il pignoramento viene richiesto per somma pari ad € 5.065,43 oltre interessi, spese ed accessori».*

- **Trascrizione di Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione** eseguita presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 30/05/2008, Reg. Gen. 22095 Reg. Part. 15424, derivante da domanda giudiziale promossa innanzi al Tribunale di Salerno Sez. di Eboli in data 26/05/2008, repertorio n.11478/2008,

a favore:

Soggetto n.1: “.”, con sede legale in , avente

Codice Fiscale: ,

contro:

Soggetto n.1: “”, con sede legale in , avente Codice Fiscale:

immobili:

Unità negoziale n.1

immobile n.1, Comune di Eboli (SA), Catasto Fabbricati, foglio 13 mappale 487, natura A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, indirizzo via V. Veneto, piano T;

Dal QUADRO D risulta testualmente: «Premesso che - la società con

sede in è creditrice della società con sede in - con atto di

pignoramento notificato in data 28/02/2008 ai sensi dell'art. 140 c.p.c. e trascritto in data 10/03/2008 nei confronti della suddetta società ed avente oggetto l'intera quota di proprietà dell'immobile sito in Eboli alla via Veneto, distinto nel NCEU al fol. 13 particella 487 di vani 6,5; - nella stessa data del 10/03/2008 prima della trascrizione del pignoramento risulta trascritto l'atto costitutivo di s.r.l. con conferimento in natura, redatto dal notaio Fabrizio Branca di Buccino, rep. 10532, registrato il 07/03/2008 sottoscritto in data 04/03/2008 dalla (in persona del presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante) e dai sigg.

, con detto atto le parti sottoscrittrici hanno

costituito la con sede in con conferimento tra l'altro anche dell'immobile

sito in Eboli alla via Veneto e censito in catasto al fol. 13 particella 487 oggetto del pignoramento sopra specificato; ciò premesso si formulano le seguenti conclusioni ogni contraria istanza, eccezione e conclusione reietta: in via principale: ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 2901 c.c. dichiararsi l'inefficacia nei confronti della

. con sede in ed in persona “ut supra” dell'atto costitutivo della

. con conferimento in natura, redatto dal notaio Fabrizio Branca di Buccino, rep.

10532, registrato il 07/03/2008, sottoscritto in data 04/03/2008 dalla

con sede in, alla via

e dai signori con il quale è stata

costituita la con sede in con

riferimento, tra l'altro, all'immobile sito in Eboli, via Veneto, distinto nel NCEU al fol. 13 particella 487 di vani 6,5 cat. A3 con provenienza n. 15742 del 24/07/1991 e, comunque, revocarsi il conferimento dell'immobile medesimo, spese di causa rifuse, compresi diritti ed onorari di Avvocato».

- **Iscrizione di Ipoteca giudiziale** eseguita presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 15/02/2024, Reg. Gen. 7034 Reg. Part. 692, in dipendenza di atto giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 05/02/2024, repertorio n.60/2024, derivante da sentenza di condanna,

a favore:

Soggetto n.1: c.f.

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

contro:

Soggetto n.1: , con sede legale in avente Codice Fiscale:

, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

immobili:

Unità negoziale n.1

immobile n.1, Comune di Eboli (SA), Catasto Fabbricati, foglio 13 mappale 487, natura A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, indirizzo via V. Veneto, piano T;

Dal QUADRO D risulta testualmente: «la Corte di Appello di Salerno, sezione controversie di lavoro e di previdenza ed assistenza, ha pronunciato in grado di appello in data 05/02/2024, ai sensi dell'art. 127 ter cpc e dell'art. 35 Dlgs 149/2022, come modificato dall'art. 1, co. 380, della legge di bilancio 2023 (L. N. 197/2022), il seguente dispositivo di sentenza, nella causa civile iscritta al n. 58/2022 R.G. Sezione Lavoro, vertente tra , ricorrente in riassunzione-appellante, e , resistente in riassunzione-appellante, vista l'ordinanza della S. Corte di Cassazione n. 38341/2021, depositata il 03/12/2021, definitivamente pronunciando, quale giudice di rinvio a seguito della suddetta ordinanza, sull'appello proposto da avverso la sentenza n. 2619/2016, emessa in data 09/09/2016 dal Tribunale di Salerno, ogni diversa istanza reietta o comunque assorbita, così prevede: A) in parziale accoglimento dell'appello e in parziale riforma della sentenza di primo grado n. 2619/2016, emessa in data 09/09/2016, condanna al pagamento nei confronti di dell'importo di € 31.299,22, oltre accessori come per legge; B) condanna l'appellata al pagamento delle spese processuali sostenute dalla parte appellante, che liquida in € 3.809,00 per il primo grado, € 3.473,00 per il grado di appello, € 2.757,00 per il giudizio di legittimità, € 4.996,00 per il giudizio di rinvio, oltre maggiorazione spese generali in misura del 15% di detta somma, IVA e CPA come per legge; C) pone le spese di CTU, liquidate con separato decreto, definitivamente a carico di parte appellata. I soggetti a favore e contro indicati nella presente nota, sono gli stessi soggetti indicati nel titolo senza dati anagrafici/societari».

– **Trascrizione sentenza di apertura liquidazione giudiziale** eseguita presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 22/05/2024, Reg. Gen. 22204 Reg. Part. 18125, in dipendenza di atto giudiziario del Tribunale di Salerno in data 23/02/2024, repertorio n.17/2024,

contro:

Soggetto n.1: ., con sede legale in , avente Codice Fiscale:

, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

immobili:

Unità negoziale n.1

immobile n.1, Comune di Eboli (SA), Catasto Fabbricati, foglio 13 mappale 487, natura A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani, indirizzo via V. Veneto, piano T.

Le formalità ipotecarie quali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento del bene espropriato, con costi a carico della procedura, salvo eventuali diverse indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

- 10 -

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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

Secondo quanto censito in catasto la situazione dei beni acquisiti alla massa fallimentare è la seguente:

ABITAZIONE (Fg 13 P.IIa 487)

Unità immobiliare dal 01/01/1994

Via Vittorio Veneto. Piano T									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Sezione Urbana	Comune di Eboli (SA)	Foglio 13 P.IIa 487	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)	Classe 3	Consistenza 6,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 738,53 £ 1.430.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Partita: 1002181

Mappali Terreni Correlati

Foglio 13 Particella 487

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Via Vittorio Veneto. Piano T									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Sezione Urbana	Comune di Eboli (SA)	Foglio 13 P.IIa 487	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)	Classe 3	Consistenza 6,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 772,10 £ 1.495.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Partita: 1002181

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Via Vittorio Veneto. Piano T									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Sezione Urbana	Comune di Eboli (SA)	Foglio 13 P.IIa 487	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)	Classe 3	Consistenza 6,5 vani	Superficie Catastale 124mq (escluse aree scoperte: 116mq)	Rendita € 738,53

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Partita: 1002181

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/07/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

Via Vittorio Veneto. Piano T									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Sezione Urbana	Comune di Eboli (SA)	Foglio 13 P.IIa 487	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)	Classe 3	Consistenza 6,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 1,05 £ 2.041

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/07/1985 in atti dal 24/05/1995 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO AUTOMATICO LEGGE 154/88 PROT. 1386/91 (n.6/1985)

Partita: 1002181

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/07/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

Via Vittorio Veneto. Piano T									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Sezione Urbana	Comune di Eboli (SA)	Foglio 13 P.IIa 487	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)	Classe 3	Consistenza 6,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita £ 2.041

Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/07/1987 in atti dal 28/02/1991 (n.6/1987)

Partita: 5161

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Via V. Veneto. Piano T									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Eboli (SA)	Foglio 13 P.IIa 487	Zona Cens. /	Categoria /	Classe /	Consistenza /	Superficie Catastale /	Rendita /

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 01/01/1989

Partita: 5161

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/03/2008

1									Proprietà 1/1
---	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------

Dati derivanti da: Atto del 04/03/2008 Pubblico Ufficiale Branca Fabrizio Sede Buccino (SA) Rep. n.10532 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n.6988.1/2008 Reparto PI di Salerno in atti dal 10/03/2008

Situazione degli intestati dal 10/07/1991

1									Proprietà fino al 04/03/2008
---	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------------

Dati derivanti da: Atto del 10/07/1991 Pubblico Ufficiale A. Gammaldi Rep. n.6886 – U.R. Sede Eboli (SA) Registrazione n.2380 registrato in data 16/07/1991 – C/VENDITA Voltura n.11710/1991 in atti dal 24/05/1995

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1		Proprietà 1000/1000 fino al 10/07/1991
---	--	--

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 01/01/1989

L'Esperto ha riscontrato la rispondenza dei dati identificativi indicati nella sentenza di apertura liquidazione giudiziale e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali.

L'Esperto precisa che l'immobile acquisito alla massa fallimentare risulta edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Eboli al Fg. 13 P.Ila 487 EU-ente urbano (cfr Allegato n. 8 – visura catastale storica mappale terreno correlato).

Si allega la visura catastale storica per l'immobile acquisito all'attivo della procedura, la planimetria catastale corrispondente e l'estratto di mappa (cfr Allegati nn. 7, 8, 9).

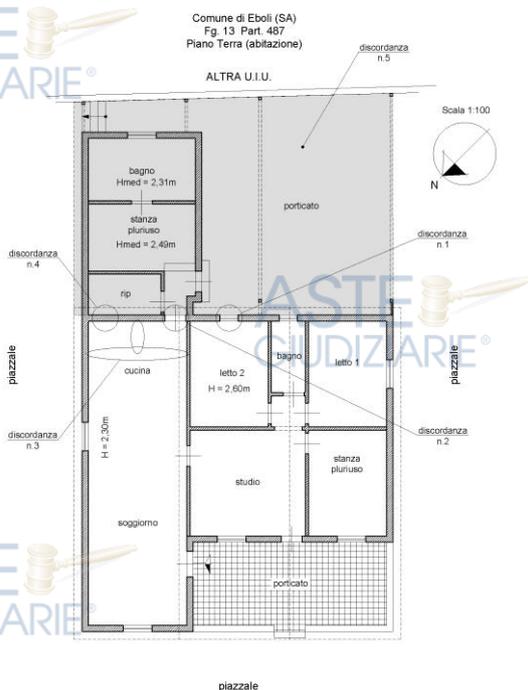


Dalle indagini tutte come effettuate, l'Esperto, con riferimento all'immobile acquisito all'atto della procedura, ha riscontrato alcune discordanze tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale. Dalla comparazione dei due grafici si evincono le principali discordanze. A tal uopo, l'Esperto ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità (*Allegato n. 29*).

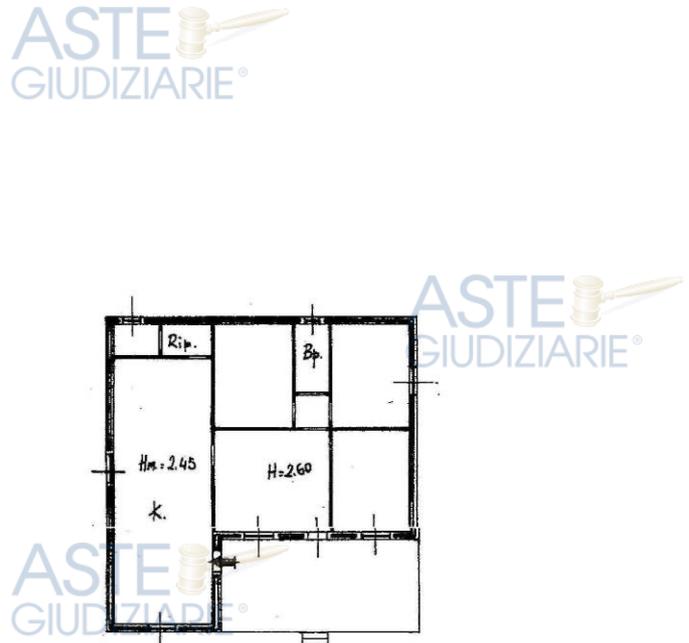
Tali difformità sono regolarizzabili con costi quantificati approssimativamente in circa €500 per l'immobile oggetto della procedura (comprensivi di tributi catastali e compensi professionali).

ABITAZIONE (Fg 13 P.Ila 487)

Situazione reale dei luoghi



Planimetria catastale



Si evidenzia che l'abitazione risulta essere stata costruita abusivamente, precisandosi che per essa si individuano due zone: quella prossima all'ingresso, per la quale è stata inoltrata giusta istanza di condono edilizio (legge n.47/85) risultante ancora in corso di definizione, e quella posteriore, per la quale non è stata prodotta alcuna istanza di condono edilizio e non vi è stata alcuna denuncia in Catasto per l'inserimento in mappa.

Altresì si evidenzia che sull'ampio suolo (identificato al Catasto Terreni del Comune di Eboli al Fg. 13 P.Ila 487 natura EU-ente urbano superficie are 14 ca 97) insistono altri immobili (pensilina e deposito), oggetto di domanda di sanatoria edilizia (legge n.724/94) in corso di definizione, non denunciati al Catasto per l'inserimento in mappa (cfr Quesito n. 2).

L'Esperto ha acquisito ed allegato alla presente relazione, aggiornate visure ipotecarie per immobile e per soggetto, in forma sintetica ed integrale, riferite al periodo antecedente di oltre venti anni la data di conferimento incarico (cfr Allegati da n. 22 a n. 28).

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Alla luce della documentazione in atti, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, l'Esperto ha chiesto al Comune di Eboli di visionare le istanze e titoli edilizi come precisamente descritti nella relativa richiesta accesso atti (Allegato n. 30) e di seguito elencati:

- 1) **Domanda di Sanatoria Edilizia (L. 47/85) protocollata il 26/09/1986 al n.30765** (pratica n.2640), intestata a , per l'installazione di un prefabbricato di un sol piano fuori terra in Eboli alla Via Vittorio Veneto;
- 2) **Domanda di Sanatoria Edilizia (L. 724/94) protocollo n.5372 del 01/03/1995** (pratica n.764), intestata a quale Amministratrice Unica della società , per la realizzazione di una pensilina in Eboli alla Via Vittorio Veneto;
- 3) **Domanda di Sanatoria Edilizia (L. 724/94) protocollo n.5373 del 01/03/1995** (pratica n.765), intestata a quale Amministratrice Unica della società , per la realizzazione di un deposito in Eboli alla Via Vittorio Veneto;
- 4) **Eventuali titoli edilizi in sanatoria rilasciati per le opere abusive di cui ai precedenti punti 1), 2), 3).**

Esperate le necessarie verifiche documentali presso il competente Ufficio Tecnico Comunale all'uopo incaricato dall'Ente di coordinare le ricerche e riscontrare il C.T.U., l'Esperto ha proceduto, in particolare, all'acquisizione della seguente documentazione e relativi atti:

PRATICA DI CONDONO EDILIZIO n.2640

– PROGETTO IN SANATORIA:

- FRONTESPIZIO (Allegato n. 31);
- RELAZIONE (Allegato n. 32);
- PIANTA–SEZIONE–PROSPETTI (Allegato n. 33).

PRATICA DI CONDONO EDILIZIO n.764

– PROGETTO IN SANATORIA:

- FRONTESPIZIO (Allegato n. 34);
- PLANIMETRIA-PIANTA-SEZIONE (Allegato n. 35).

PRATICA DI CONDONO EDILIZIO n.765

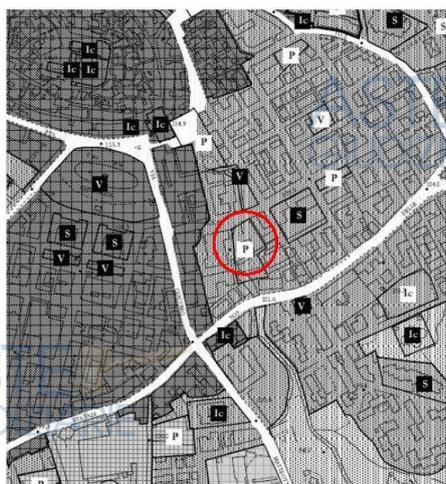
– PROGETTO IN SANATORIA:

- FRONTESPIZIO (*Allegato n. 36*);
- PLANIMETRIA-PIANTA-SEZIONE-PROSPETTO (*Allegato n. 37*).

Inoltre, dalla documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale non si rinveniva alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità inerente il bene in oggetto.

Si aggiunge che l'area su cui insiste il bene risulta avere nel vigente strumento urbanistico comunale la seguente destinazione urbanistica:

– Parcheggi.



Attrezzature esistenti

Ic	Interesse comune
S	Scuole
Sp	Sport
V	Verde
P	Parcheggi

Attrezzature previste

Ic	Interesse comune
S	Scuole
Sp	Sport
V	Verde
→ P	Parcheggi

Si riporta in allegato lo stralcio d'interesse della Tav. n.16.p (4) del PRG(*) del Comune di Eboli (Zonizzazione) e lo stralcio d'interesse della relativa Normativa Tecnica di Attuazione (Tit. 3, Sez. 7, Capo 3, Art. 42) (*Allegati nn. 38, 39*).

(*) Piano Regolatore Generale (PRG) Variante normativa Approvata con Decreto del Presidente della Provincia n.66/08 del 13/10/2008.

Da un'attenta disamina dei documenti tutti così come emersi e precedentemente elencati ed a seguito dei sopralluoghi effettuati sui luoghi di causa al momento della stima, l'Esperto ha accertato sostanzialmente che:

- non vi sia perfetta congruenza tra l'immobile acquisito all'attivo della procedura e i grafici di progetto allegati alla relativa domanda di sanatoria.

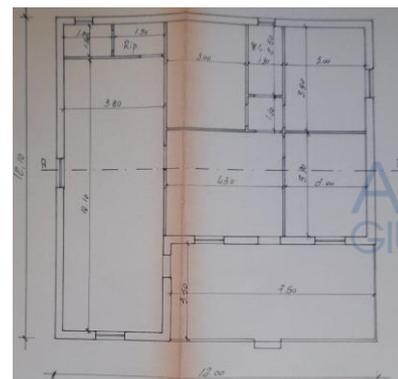
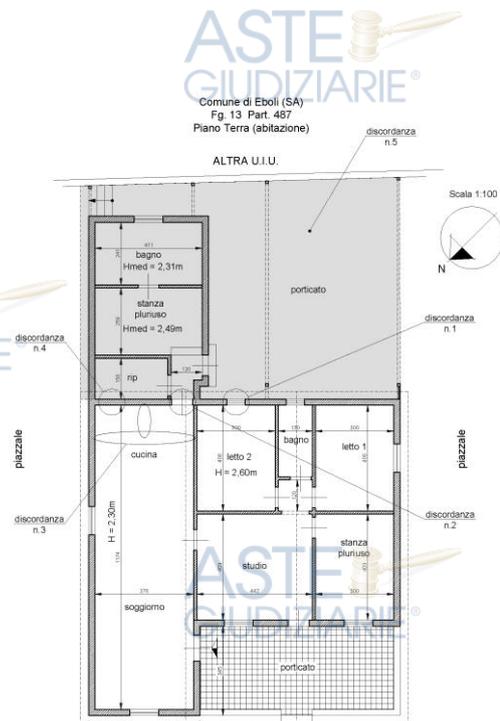
Sulla scorta dei grafici allegati alla domanda di sanatoria prot. n.30765/1986 ed a seguito dei sopralluoghi effettuati sui luoghi di causa al momento della stima, e di cui i relativi grafici dello stato dei luoghi (cfr Allegato n. 13), l'Esperto ha riscontrato sostanzialmente quanto segue:

- variazione di distribuzione interna (non realizzazione di qualche tramezzo, ecc.) e variazione di prospetto (realizzazione di un vano finestra, realizzazione di un vano porta, non realizzazione di un vano finestra, ecc.).
- ampliamento dell'abitazione esistente (accrescimento dell'abitazione nella parte posteriore (sud-est) con realizzazione di un vano ripostiglio, di una stanza pluriuso, di un locale igienico e di un porticato).

Dalla comparazione dei grafici che seguono emergono le citate discordanze:

Situazione reale dei luoghi

Grafico di progetto



Si aggiunge inoltre che il Comune di Eboli – Area P.O. Urbanistica Edilizia – Servizio Sportello Unico Edilizia, con nota a mezzo pec del 18/09/2024 (*Allegato n. 40*) attestava che le pratiche di condono edilizio di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), **risultavano essere in corso di definizione.**

A seguito delle dette verifiche documentali effettuate presso il Comune di Eboli, si constata che oltre alla Domanda di Sanatoria Edilizia (L. 47/85) prot. n.30765/1986 (pratica n.2640), la Domanda di Sanatoria Edilizia (L. 724/94) prot. n.5372/1995 (pratica n.764) e la Domanda di Sanatoria Edilizia (L. 724/94) prot. n.5373/1995 (pratica n.765), **non risultavano pendenti altre istanze di condono.**

Altresì si constata che agli atti del Comune **non risultavano registrati titoli edilizi** ad eccezione della Concessione Edilizia prot. n.1702 del 18/02/1982, per la costruzione di una recinzione al confine con Via Vittorio Veneto (*Allegato n. 41*), e della Concessione Edilizia prot. n.27642 del 29/10/1990, per la realizzazione di una recinzione al confine con gli altri tre lati del lotto (*Allegato n. 42*).

Pertanto, stante tutto quanto emerso a seguito delle dette verifiche documentali effettuate dall'Esperto, nonché quanto attestato dall'Ente Comune in ordine alle citate pratiche di condono, si ha che:

i lavori che hanno portato alla variazione di distribuzione interna, alla variazione di prospetto e all'ampliamento dell'abitazione esistente, **sono stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo e hanno riguardato un immobile oggetto di condono edilizio non ancora definito.**

In conclusione:

- per l'ampliamento dell'abitazione esistente, non compatibile con gli strumenti urbanistici e, dunque, non sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01, si ripristinerà lo stato dei luoghi. I costi necessari per tale ripristino sono quantificabili approssimativamente in € 5.000,00 circa.
- per la variazione di distribuzione interna e variazione di prospetto, si integrerà la pratica di condono edilizio n.2640 (L. 47/85), protocollata il 26/09/1986 al n.30765, con la trasmissione di nuovi grafici ricomprendenti tali interventi edilizi e con attestazione del versamento della sanzione pecuniaria nella misura di € 1.032,00 di cui all'art. 37 del DPR 380/01.

L'Esperto ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità urbanistico-edilizie (*Allegato n. 43*).

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

Criterio di stima

Il criterio di stima adottato riguarda la determinazione del "valore venale" ovvero del "più probabile valore di mercato" e cioè della previsione della quantità di moneta che la generalità degli operatori avrebbe ritenuto equivalente al bene in oggetto, riferita all'epoca della stima, stando alla domanda e all'offerta di beni analoghi sul determinato mercato immobiliare.

La stima sintetica comparativa si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelli del cespite oggetto di valutazione hanno meritato recentemente in libere trattative di compravendita.

Preliminarmente, l'Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari (, etc.). Successivamente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).

Mediante l'ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita; la pubblicazione di studi e di elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli

operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

La banca dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo-massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stati di conservazione.

I dati dell'OMI sono, quindi, strutturati nelle seguenti aggregazioni omogenee:

- **Fascia:** il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce: centrale, semicentrale, periferica, suburbana, extraurbana.
- **Zona:** porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali.
- **Destinazione d'uso:** residenziale, commerciale, terziario, produttiva.
- **Tipologia edilizia:** abitazioni civile, abitazioni di tipo economico, abitazioni signorili, ville e villini, autorimesse, etc.
- **Stato di manutenzione e conservazione:** condizione dell'unità immobiliare tenuto conto del livello generale delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Si distingue in: ottimo, normale e scadente.

Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Osservatorio Immobiliare FIAIP (con il contributo, in particolare, della Camera di Commercio di Salerno, del Comune di Salerno, dell'Associazione Nazionale Imprese Edili (ANIEM) e del Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI)).

I prezzi medi al metro quadro riportati da "Quotazioni Immobiliari" sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno, della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno, e del Centro studi de "".

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).

Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

- ✓ **Taglio:** tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.
- ✓ **Stato conservativo:** tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il - 10% e il + 10%.
- ✓ **Qualità delle finiture:** tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente

correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il 3% o il 5% del valore quotato.

- ✓ **Dotazione impianti:** tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.
- ✓ **Dotazione pertinenze accessorie:**
 - A. Presenza di parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare.
Se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%.
 - B. Pertinenze esclusive.
La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini), o di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte, mansarde), può modificare il prezzo quotato anche del 3% o 5% rispetto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato.
- ✓ **Caratteristiche posizionali e qualitative:**
 - A. Livello di piano.
Tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il - 20% e il - 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il - 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.
 - B. Affacci e panoramicità.
La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.
 - C. Luminosità.
Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere dal 5% al 10% sul valore quotato.
- ✓ **Qualità distributiva e funzionalità ambienti:** tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 2% o 4% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.
- ✓ **Indice di certificazione energetica:** il D.Lgs 192/2005 in applicazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE ha imposto per tutti gli immobili l'obbligo della certificazione energetica. Tale certificazione valuta le prestazioni energetiche degli edifici suddividendoli in 8 classi per complessivi 11 livelli. Si parte dalla classe A (la migliore, immobili nuovi o ristrutturati secondo le attuali tecniche in materia energetica) sino alla classe G (la peggiore, gli immobili più vecchi). Le prestazioni energetiche possono incidere per il - 2% e il + 2% sul valore quotato.

Coefficienti Correttivi

Foglio 13
P.IIa 487

TAGLIO	piccolo	45 mq<sup≤70mq	1,05	0,95
	medio	70 mq<sup≤110mq	1,00	
	grande	110 mq<sup	0,95	
STATO CONSERVATIVO	case nuove o ristrutturate		1,10	1,00
	case in buono stato o abitabili		1,00	
	case da ristrutturare		0,90	
QUALITA' DELLE FINITURE	ottima		1,05	1,00
	media		1,00	
	economica		0,95	
DOTAZIONE IMPIANTI	presenza di impianti di tipo avanzati		1,02	1,00
	presenza di impianti di tipo intermedio		1,00	
	presenza di impianti di tipo essenziali		0,98	
PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO	con spazio di uso privato per il parcheggio auto		1,05	1,05
	senza spazio di uso privato per il parcheggio auto e con parcheggio pubblico intorno allo stabile		1,00	
	senza spazio di uso privato per il parcheggio auto e senza parcheggio pubblico intorno allo stabile		0,95	
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	presenza di pertinenze esclusive (di ornamento / accessorie a servizio indiretto dell'unità immobiliare)		1,00	1,00
	assenza di pertinenze esclusive		0,95	
LIVELLO DI PIANO	piano attico		1,05÷1,10	0,90
	piano intermedio		1,00	
	piano terra		0,90	
	piano seminterrato		0,75÷0,80	
AFFACCIO E PANORAMICITA'	affacci su siti di particolare pregio		1,10÷1,15	1,03
	caso intermedio		1,00	
	affacci particolarmente degradati		0,85÷0,90	
LUMINOSITA'	buona		1,05÷1,10	1,05
	sufficiente		1,00	
	scarsa		0,90÷0,95	
QUALITA' DISTRIBUTIVE E FUNZIONALITA' AMBIENTI	buona		1,02	1,01
	ordinaria		1,00	
	inferiore		0,98	
INDICE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	A*	EPH<14	1,20	0,98
	A	14<EPH<29	1,20	
	B	29<EPH<58	1,16	
	C	58<EPH<87	1,12	
	D	87<EPH<116	1,09	
	E	116<EPH<145	1,05	
	F	145<EPH<175	1,02	
	G	175<EPH<220	0,98	
	G	220<EPH<280	0,98	
	G	280<EPH<350	0,98	
G	350<EPH	0,98		
PRODOTTO TOTALE				0,96

Valori unitari dell'immobile (Abitazione – Fg 13 P.IIa 487)

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “OMI”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DELL'IMMOBILE (€/mq)	
	MIN	MAX
Abitazioni civili	800	1.200
Abitazioni di tipo economico	780	1.100

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “BORSINO IMMOBILIARE.IT”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO IMMOBILE (€/mq)	COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE UNITARIO IMMOBILE "CORRETTO" (€/mq)
	Valore medio		
Ville e villini	1179	0,96	1132

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “METROQUADRO”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO IMMOBILE (€/mq)	COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE UNITARIO IMMOBILE "CORRETTO" (€/mq)
	Valore medio		
Ville e villini	1300	0,96	1248

N.B. la banca dati OMI, per la specifica fascia del territorio comunale (centrale) e zona (B2), prende in considerazione le sole tipologie “abitazioni civili” e “abitazioni di tipo economico”. Ciò ragionevolmente suggerisce di non utilizzare le suddette quotazioni ai fini della determinazione del valore unitario di mercato relativo al cespite oggetto di valutazione.

Valore di mercato

In virtù di tutto quanto premesso, l'Esperto ha ritenuto congruo determinare il valore di mercato del bene in oggetto, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, così come di seguito riportato:

LOTTO UNICO		
ABITAZIONE - FOGLIO 13 PARTICELLA 487		
VALORE UNITARIO DI MERCATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (DPR 138/98)	VALORE DI MERCATO
(€/mq)	(mq)	(€)
1132,00	146	165 272,00

Prezzo base d'asta

Sulla scorta del valore di mercato come prima determinato ed in ragione delle circostanze del caso di specie (differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita all'asta dell'immobile), l'Esperto ritiene di proporre un prezzo base d'asta del cespite come riportato nella tabella che segue:

LOTTO UNICO		
ABITAZIONE - FOGLIO 13 PARTICELLA 487		
VALORE DI MERCATO	RIDUZIONE	PREZZO BASE D'ASTA
(€)	(%)	(€)
165 272,00	10	148 744,80

Costi (cfr risposta ai quesiti nn. 10, 11)

LOTTO UNICO	
ABITAZIONE - FOGLIO 13 PARTICELLA 487	
Costi per regolarizzazione difformità catastali	500,00
Costi per regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie	1.032,00
Costi per ripristino stato originario dei luoghi	5.000,00

Nota: si segnala che dalla documentazione esibita dall'Ufficio Tecnico Comunale al momento dell'accesso agli atti, non si rinveniva alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Si allega alla presente relazione copia dei documenti utilizzati per la stima (Allegati nn. 44, 45, 46).

- 13 -

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti negli immobili rientranti nella massa.

Secondo quanto dichiarato dalle parti in sede di accesso del 14/03/2024, nell'immobile acquisito alla massa fallimentare non risultano presenti beni di proprietà della società insolvente (cfr Allegato n. 2).

- 14 -

Corredi la relazione di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

Si procede alla predisposizione di un prospetto sintetico descrittivo del lotto:

LOTTO UNICO

- Abitazione di un sol piano fuori terra sita in Eboli (SA) alla località "Pezza Paciana" in Via Vittorio Veneto snc, insistente su suolo della superficie catastale, compresa l'area occupata dall'abitazione, di are 14 e centiare 97. Sul detto ampio suolo insistono altresì una pensilina e un deposito, non denunciati al catasto per l'inserimento in mappa.
- L'abitazione risulta costituita da un prefabbricato pesante, poggiante su idonea sottofondazione in cemento armato. La copertura risulta composta da un tetto spiovente a due falde. All'abitazione in descrittiva si accede direttamente dalla Via Vittorio Veneto, percorrendo l'ampia area scoperta su cui essa abitazione insiste.
- L'abitazione in oggetto confina con Via Vittorio Veneto, , restante proprietà e beni di F, salvo altri.
- Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Eboli al Foglio 13 Particella 487, Via V. Veneto, piano T, cat. A/3, vani 6,5.
- All'insolvente, con sede legale in alla (codice fiscale), la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Eboli al Foglio 13 Particella 487, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo Via Vittorio Veneto, Piano T, è pervenuta per atto di compravendita del 10/07/1991 a rogito notaio Angela Gammaldi di Campagna, rep. n.6886 racc. n.760, registrato a Eboli il 16/07/1991 al n.2380, trascritto presso l'ufficio dei Registri

Immobiliari di Salerno il 24/07/1991 ai nn.19565/15742, da potere dei coniugi in regime di comunione legale dei beni sigg. (cod. fisc.) e (cod. fisc.), ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidalmente per l'intero.

– Iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione di atto di compravendita eseguita presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 24/07/1991, Reg. Gen. 19565 Reg. Part. 15742, in dipendenza di atto a rogito notar Gammaldi Angela in data 10/07/1991, repertorio n.6886.
- Trascrizione di Atto di conferimento in società eseguita presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 10/03/2008, Reg. Gen. 10141 Reg. Part. 6988, in dipendenza di rogito per notar Branca Fabrizio in data 04/03/2008, repertorio n. 10532/1949.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1722 del 16/05/2024 (INEFFICACIA PARZIALE).

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'ufficio dei registri immobili di Salerno in data 10/03/2008, Reg. Gen. 10213 Reg. Part. 7045, in dipendenza di atto giudiziario del Tribunale di Salerno – Sez. di Eboli U.N.E.P. del 01/03/2008, repertorio n.708/2008.
- Trascrizione di Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione eseguita presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 30/05/2008, Reg. Gen. 22095 Reg. Part. 15424, derivante da domanda giudiziale promossa innanzi al Tribunale di Salerno Sez. di Eboli in data 26/05/2008, repertorio n.11478/2008.
- Iscrizione di Ipoteca giudiziale eseguita presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 15/02/2024, Reg. Gen. 7034 Reg. Part. 692, in dipendenza di atto giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 05/02/2024, repertorio n.60/2024, derivante da sentenza di condanna.
- Trascrizione sentenza di apertura liquidazione giudiziale eseguita presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno in data 22/05/2024, Reg. Gen. 22204 Reg. Part. 18125, in dipendenza di atto giudiziario del Tribunale di Salerno in data 23/02/2024, repertorio n.17/2024.
- Stato di occupazione: secondo quanto constatato in sede di accesso del 14/03/2024, l'immobile acquisito alla massa risulta occupato da terzi (a titolo gratuito).
- Regolarità urbanistico-edilizie:
 - 1) Vi è Domanda di Sanatoria Edilizia (L. 47/85) protocollata il 26/09/1986 al n.30765 (pratica n.2640), intestata a , per *l'installazione di un prefabbricato di un sol piano fuori terra* in Eboli alla Via Vittorio Veneto, cui lo stato dei luoghi non è conforme per i seguenti motivi:
 - variazione di distribuzione interna (non realizzazione di qualche tramezzo, ecc.) e variazione di prospetto (realizzazione di un vano finestra, realizzazione di un vano porta, non realizzazione di un vano finestra, ecc.).
 - ampliamento dell'abitazione esistente (accrescimento dell'abitazione nella parte posteriore (sud-est) con realizzazione di un vano ripostiglio, di una

stanza pluriuso, di un locale igienico e di un porticato); per esso non risulta prodotta alcuna istanza di condono edilizio e non vi è stata alcuna denuncia in Catasto per l'inserimento in mappa.

- 2) Domanda di Sanatoria Edilizia (L. 724/94) protocollo n.5372 del 01/03/1995 (pratica n.764), intestata a nata a quale Amministratrice Unica della società, per la realizzazione di una pensilina in Eboli alla Via Vittorio Veneto. Al momento della stima, non risulta denunciato in Catasto per l'inserimento in mappa.
- 3) Domanda di Sanatoria Edilizia (L. 724/94) protocollo n.5373 del 01/03/1995 (pratica n.765), intestata a quale Amministratrice Unica della società per la realizzazione di un deposito. Al momento della stima, non risulta denunciato in Catasto per l'inserimento in mappa.

Secondo quanto attestato dal Comune di Eboli (Area P.O. Urbanistica Edilizia – Servizio Sportello Unico Edilizia), le suindicate pratiche di condono edilizio risultano essere tutte in corso di definizione.

- Non vi è dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.
- Valore di mercato € 165.272,00.
- Prezzo base d'asta € 148.744,80.
- Costi per la regolarizzazione delle difformità catastali: € 500,00.
- Costi per regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie: € 1.032,00.
- Costi per il ripristino dello stato originario dei luoghi: € 5.000,00.

- 15 -

Estragga reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.

L'Esperto ha effettuato giusto rilievo fotografico dello stato dei luoghi che si allega alla presente relazione (cfr Allegato n. 14).

- 16 -

Provveda l'esperto ad effettuare l'esatta ricognizione dei beni mobili rientranti nella massa fallimentare, stimandone il relativo valore, con eventuale formazione dei lotti.

Secondo quanto dichiarato dalle parti in sede di accesso del 14/03/2024, nell'immobile acquisito alla massa fallimentare non risultano presenti beni di proprietà della società insolvente (cfr Allegato n. 2).

Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n.1:** copia dell'istanza di autorizzazione alla nomina dell'esperto stimatore del 05/03/2024 da parte del Curatore del Fallimento, recante la relativa autorizzazione con ratifica della nomina da parte del G.D. del 07/03/2024.
- Allegato n.2:** copia del verbale di accesso del 14/03/2024.
- Allegato n.3:** copia dell'estratto della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale n.17/2024 del Tribunale Ordinario di Salerno del 23/02/2024.
- Allegato n.4:** copia dell'atto di compravendita del 10/07/1991 a rogito Notaio Angela GAMMALDI di Campagna, rep. n.6886 racc. n.760.
- Allegato n.5:** copia dell'atto di cessione di diritti del 15/01/1981 a rogito Notar Giovanni MOTTOLA di Eboli, rep. n.102233 racc. n.16017.
- Allegato n.6:** copia dell'atto di compravendita del 15/11/1976 per Notar Giovanni MOTTOLA di Eboli.
- All. nn. 7, 8, 9:** estratto di mappa, visura storica per immobile (fabbricato e terreno), planimetria catastale.
- All. nn. 10, 11, 12:** ortofoto, mappa catastale e relativa sovrapposizione.
- Allegato n.13:** planimetria dello stato dei luoghi.
- Allegato n.14:** rappresentazione fotografica degli immobili acquisiti alla massa.
- Allegato n.15:** certificato della Camera di Commercio.
- All. nn. 16, 17, 18:** copia dello stralcio d'interesse degli allegati del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – UoM Sele (ex Autorità di Bacino Campania Sud ed Interregionale Sele).
- Allegato n.19:** copia dello stralcio d'interesse della Normativa Tecnica di Attuazione dei PSAI – ADB Campania Sud ed Interregionale Sele.
- All. nn. 20, 21:** copia dello stralcio d'interesse della Tav. n.13.qc (4) del PRG del Comune di Eboli (*Vincoli*) e dello stralcio d'interesse della relativa Normativa Tecnica di Attuazione.
- All. da n.22 a n.28:** Ispezione ipotecaria Fg 13 P.IIa 487;
Ispezione ipotecaria Elenco Omonimi;
Ispezione ipotecaria
Ispezione ipotecaria CONFERIMENTO IN SOCIETÀ;
Ispezione ipotecaria VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI;
Ispezione Ipotecaria REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
Ispezione ipotecaria SENTENZA DI CONDANNA.
- Allegato n.29:** planimetria dello stato dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità catastali.
- Allegato n.30:** richiesta accesso atti trasmessa al Comune di Eboli.
- All. nn. 31, 32, 33:** copia del PROGETTO IN SANATORIA (pratica condono edilizio n.2640):



FRONTESPIZIO;
RELAZIONE;
PIANTA – SEZIONE – PROSPETTI.



All. nn. 34, 35:

copia del PROGETTO IN SANATORIA (pratica condono edilizio n.764):

FRONTESPIZIO;
PLANIMETRIA – PIANTA – SEZIONE.

All. nn. 36, 37:

copia del PROGETTO IN SANATORIA (pratica condono edilizio n.765):

FRONTESPIZIO;
PLANIMETRIA – PIANTA – SEZIONE – PROSPETTO.

All. nn. 38, 39:

copia dello stralcio d'interesse della Tav. n. 16.p (4) del PRG del Comune di Eboli (Zonizzazione) e dello stralcio d'interesse della relativa Normativa Tecnica di Attuazione (Tit. 3, Sez. 7, Capo 3, Art. 42).

Allegato n.40:

nota a mezzo pec trasmessa dal Comune di Eboli – Area P.O. Urbanistica Edilizia – Servizio Sportello Unico Edilizia in data 18/09/2024.

Allegato n.41:

copia della Concessione Edilizia prot. n.1702 del 18/02/1982.

Allegato n.42:

copia della Concessione Edilizia prot. n.27642 del 29/10/1990.

Allegato n.43:

copia della planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità urbanistico-edilizie.

All. nn. 44, 45, 46:

copia dei documenti utilizzati per la stima.



Sarno, lì 07 gennaio 2025



L'Esperto Stimatore
Ing. Alfonso Esposito
(firma apposta digitalmente)

