

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

III. mo giudice dell' Esecuzione dott. Maria Elena Del Forno del  
Tribunale di Nocera Inferiore

### 1) PREMESSA

*Durante l'udienza del giorno 08/09/2004 la S.V.I. nominava me sottoscritto Dr. ing. Giuseppe Calvanese, con studio in Nocera Inferiore al Corso Vittorio Emanuele, 19, iscritto all'albo degli ingg. della Provincia di Salerno al n° 2650, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento iscritto al Ruolo Generale Esecuzioni Immobiliari al n°166/96 iniziato ad istanza di Società Italiana Gestione Crediti S.p.A. contro omissis.*

*Il giorno 22 maggio 2007, nel corso dell'udienza, prestavo il giuramento di rito e ricevevo l'incarico con i seguenti quesiti, da integrarsi con il foglio di raccomandazioni pure contestualmente consegnatomi in copia:*

- 1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. Civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza 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 però 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;*
- 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva*

*l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

- 5. 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 registrati in data antecedente al pignoramento (evidenziando la risposta a tale quesito alla fine della relazione con caratteri in neretto e diversi da quelli usati nel resto dell'elaborato);*
- 6. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 7. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dello acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9. 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, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*

**10.** *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;*

**11.** *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) o equivalente - 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 interno);*

**12.** *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.*

*Per il deposito della stima mi veniva concesso il termine perentorio di 45 gg. prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.*

*In base agli accertamenti e ai rilievi eseguiti ho redatto la presente relazione che ho diviso nei seguenti paragrafi:*

- 1) Premessa;*
- 2) Svolgimento delle operazioni di consulenza;*
- 3) Risposte ai quesiti posti dal G. E.;*
- 4) Scelta del criterio di stima;*
- 5) Determinazione del prezzo base di vendita;*

6) Conclusioni con Riepilogo dei dati essenziali.

## 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno **4 giugno 2007** mi sono recato presso l'Agenda delle Entrate Ufficio di Salerno per protocollare la richiesta di copie contratti registrati a nome di *omissis*. Il giorno 14/9/2007 sono ritornato presso lo stesso Ufficio per ritirare le copie richieste.

Il giorno **7 GIUGNO 2007** mi sono recato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pagani per acquisire certificazioni di interesse per la consulenza. Ho, inoltre, presentato istanza per ottenere dall'Ufficio tecnico del comune notizie inerenti le concessioni edilizie e copia di documentazione di interesse per la consulenza. Ho ritirato le copie in data 8/06/2007 e in data 28/9/2007.

Il giorno **08/06/2007** sono andato presso l'Ufficio del Territorio di Salerno per effettuare una visura e ottenere una copia delle planimetria catastale dell'immobile pignorato.

Inviavo Raccomandate A. R. alle parti per avvisare del sopralluogo del **26 giugno 2007**.

In detta data mi recavo in Pagani alla via Santa Chiara, presso l'immobile pignorato per espletare il mandato conferitomi.

Sul posto era presente il sig. *omissis*., nipote e rappresentante dell'esecutato *omissis*.. Presente il mio collaboratore geom. Nicola Capuano, rinviavi le operazioni peritali al giorno 17 luglio 2007 alle ore 15:00 in quanto il sig. *omissis*. non era in possesso delle chiavi per farmi accedere all'immobile da periziare.

In tale seconda data sul posto era presente il sig *omissis*.il quale mi faceva accedere all'immobile da periziare. Io sottoscritto, coadiuvato dal geom. Nicola Capuano, effettuavo un rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato di via Santa Chiara. Tale immobile sarà l'unico che si stimerà per quanto verrà chiarito nel seguito della relazione.

Ho contatto l'amministratore del condominio per farmi dichiarare

l'esistenza di bollette non pagate in una dichiarazione allegata alla consulenza.

### 3) RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G. E.

Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, come stabilito dall'art. 18 della Legge n°47/1985 a cui rimanda l'ex art. 567 del codice di proc. Civ., in quanto i beni pignorati consistono in un deposito posto all'interno di un fabbricato condominiale .

È stata prodotta la documentazione ipo-catastale.

Pertanto si procede a rispondere ai quesiti che vanno dal n°4 al n°12.

### 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

4.1) L'immobile pignorato è un deposito di notevoli dimensioni sito nel comune di Pagani alla via Santa Chiara, n° 35, palazzo Coppola, Fabbricato C, piano interrato, interno 1 (*Vedi foto n° 1, 2 e 3*).

È costituito da un ambiente all'interno del quale sono state costruite delle tramezzature.

È pervenuto all'esecutato *omissis.*, per l'intero, per atto del notaio Adolfo Trotta del 22/02/1979, registrato a Salerno il 13/03/1979 ai n. ro 3304.

Confina nell'insieme, cantinato e rampa, ad est con proprietà *omissis*, a sud con distacco dalla via Santa Chiara, ad ovest con *omissis*, a nord con proprietà *omissis* .

L'unità è stata denunciata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione Fabbricati, con scheda protocollo n°741 del 1978, categ. C/2, classe 8, consistenza 1200m<sup>2</sup>, Rendita €2602,94, indirizzo: via Del Carmine, piano interrato (*Cfr. Allegati A e B*).

Prende accesso direttamente da via Santa Chiara attraverso una rampa di proprietà esclusiva posta ad est dell'unità.

L'unità pignorata ( LOTTO UNICO) è un deposito costituito da (*Cfr.*

*Allegato C*):

1 Deposito 1.....	1544,44 m <sup>2</sup>
2 Deposito 2.....	25,43 m <sup>2</sup>
3 Deposito 3.....	23,39 m <sup>2</sup>
4 Deposito 4.....	25,33 m <sup>2</sup>
5 Deposito 5.....	25,26 m <sup>2</sup>
6 Deposito 6.....	<u>43,02 m<sup>2</sup></u>
<b>S<sub>u</sub> (Superficie utile).....</b>	<b>1686,87 m<sup>2</sup></b>

Tale immobile è stato individuato correttamente nell'atto di pignoramento richiesto dalla Società Italiana Gestione Crediti (avv. Roberto Rosapepe) che ha poi rinunciato.

Per quanto riguarda l'atto di Pignoramento presentato dall'avv. Domenicantonio Siniscalchi per la **omissis**, occorre precisare:

1) La particella censita al N. C. T. al foglio 9, particella **3539** (Cfr. *Allegato D*): non esiste più in quanto è stata passata all'urbano con la realizzazione del fabbricato al cui piano seminterrato è posto il deposito indicato nell'altro atto di pignoramento e che viene stimato nella presente consulenza. Per quanto concerne la particella **3284/b** del foglio 5: non esiste.

2) La particella **2676/1** è stata venduta **omissis**, per atto del notaio Carlo Calabrese del 06/10/1983, rep. n°191542 e raccolta n°348-17506 (Cfr. *Allegato E, F e G*):.

Le particelle **2677/1** e **2677/2** del foglio 9 di Pagani sono state vendute a **omissis**, con atto per notaio Gustavo Trotta del **13/07/1995**, rep. n°47733 e n°17295 della Raccolta (Cfr. *Allegato H e I*).

**5. 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 registrati in data antecedente al pignoramento (evidenziando la risposta a tale quesito alla fine della relazione con caratteri in neretto e diversi da quelli usati nel resto dell'elaborato);**

L'immobile è occupato dal sig. **omissis** come dichiarato a verbale dal

nipote sig. *omissis*.

Sono stati trovati un contratto di locazione commerciale e un contratto di comodato che, però, non riguardano l'immobile periziato.

(Cfr. Allegato L).

**6. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;**

L'esecutato *omissis*, nato a Pagani il 19/09/1925, è coniugato con *omissis*., nata a Pagani il 08/02/1924 e risulta **in regime di separazione dei beni** in virtù di un atto di separazione di beni tra coniugi per notaio Adolfo Trotta del 14/10/1976 (Cfr. Allegato M).

**7. 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;**

Per quanto concerne le **formalità** abbiamo dalla relazione notarile in atti del notaio Giovanni Maranca:

- Pignoramento immobiliare eseguito presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno il 28/07/1999 al n°17545 in base ad ipoteca giudiziaria a favore della Banca Commerciale Italiana eseguita presso la stessa Conservatoria il 13/09/1993 ai n. ri 23430/2240 contro *omissis*., nato a Pagani il 19 settembre 1925 su, tra gli altri beni non periziati in quanto appartenenti ad altre persone o in quanto indicato erroneamente, particella **3539** del foglio 9 di Pagani.

- Il 13/09/1999 è stato trascritto pignoramento immobiliare a favore della Comit Factoring spa.

Non esistono **vincoli** derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso.

Non esistono altresì **vincoli** connessi al carattere storico-artistico o di natura paesaggistica.

Gli **oneri** di natura condominiale esistono. Essi sono dovuti sia ad

oneri, per alcune cause tra il Condominio e l'esecutato (Sentenza n°194/98 del Tribunale di Nocera Inferiore e Sentenza n°364/99 della Corte di Appello di Salerno), motivo per cui il Condominio si è inserito nella procedura, e sia al mancato pagamento delle Bollette condominiali.

In particolare abbiamo:

- Il credito vantato dal condominio per le sentenze sopra citate è indicato nella domande di intervento nella Procedure Esecutive riunite ed è pari a **€6294,35 oltre spese legali.**

- Il credito vantato dal condominio per le bollette condominiali non pagate è pari a €67,24 per il periodo gen.- dic. 2006 e gen.-sett. 2007 come dichiarato dall'amministratore (Cfr. Allegato N). Per il periodo precedente, in cui vi era un altro amministratore, l'attuale amministratore non possiede alcuna documentazione atta a stabilire gli altri crediti.

8. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

I pignoramenti indicati nel paragrafo precedente risulteranno non opponibili all'acquirente in quanto precedenti la data del pignoramento.

9. *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, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

Il fabbricato, di cui fa parte il deposito pignorato, è stato edificato in forza di:

- Licenza Edilizia n°98 rilasciata dal Comune di Pagani in data 04/03/1975 per la costruzione di n°3 fabbricati (Cfr. Allegato o);
  - Licenza Edilizia n°192 rilasciata dal Comune di Pagani in data 05/05/1976 per la costruzione di n°2 fabbricati (Cfr. Allegato P);
  - Licenza Edilizia n°201 rilasciata dal Comune di Pagani in data 15/09/1976 per la costruzione di n°2 fabbricati (Cfr. Allegato Q);
- Inoltre è stata presentata una domanda di variante in data 8/10/1977 che ha avuto parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 25/5/1977 ma che, probabilmente, non è sfociata nel rilascio della relativa Licenza edilizia. Tale variante è relativa alla elevazione dello sporto balcone come si evince dal verbale.

Il fabbricato, all'interno del quale al piano interrato è posto il deposito pignorato, è stato dichiarato abitabile in data 09/10/1978 come risulta dall'atto di compravendita notarile stipulato dal costruttore con il precedente proprietario dell'immobile pignorato.

Non ci troviamo di fronte ad un terreno ma ad una unità immobiliare inserita in un fabbricato multipiano.

Presso il comune non sono stati trovati i grafici delle Concessioni Edilizie e, in particolare, non sono stati trovati i grafici a corredo della Licenza edilizia n°201 del 1976. Questo perché i grafici sono stati sequestrati dai CC di Nocera Inferiore in data 3 marzo 1978 e, probabilmente, mai restituiti (Cfr. Allegato R).

Pertanto non è possibile stabilire se il progetto del fabbricato realizzato è rispettoso della concessione edilizia originaria.

Conseguentemente non mi posso esprimere sulla possibilità di avvalersi delle disposizioni di legge di cui *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, né sull'accogliabilità di tale istanza dal momento che presso il comune non esistono i grafici originali con le volumetrie e gli altri dati necessari.

**10. 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;**

La risposta a questo quesito è data in modo dettagliato nei capitoli 4 e 5.

**11. 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) o equivalente - 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 interno);**

La relazione è presentata in formato Word per Windows su supporto informatico rappresentato da un CD consegnato contestualmente alla presente consulenza.

La planimetria è consegnata in allegato e sul supporto informatico in formato bmp facilmente leggibile da windows.

Il riepilogo o descrizione finale è effettuato nell'ultimo capitolo.

**12. 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.**

Il reperto fotografico è consegnato sia su supporto informatico ( in formato Word per Windows).

#### **4) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

*Si tratta di una unità immobiliare adibita a deposito.*

*È situata in una zona semi-centrale del comune di Pagani.*

*Le rifiniture interne sono a livello rustico e sono caratterizzate dall'uso di mattonelle in gres ceramico per i pavimenti.*

*Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri come è stato rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.*

*Le pareti degli ambiente non sono pitturate.*

*All'intradosso del solaio corrono delle tubazioni di gas, di adduzione idrica, dell'impianto di riscaldamento, etc., per una servitù di cui si parla nell'atto di acquisto effettuato dall'esecutato.*

*L'impianto elettrici va adeguato alle prescrizione della Legge 46/90.*

*L'intonaco esterno è, invece, in mediocri condizioni*

*Effettueremo per l'unità sia la stima analitica che quella del valore di trasformazione e confronteremo i due valori.*

#### **5) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI BASE DI VENDITA**

*Occorre ricercare il valore venale del bene oggetto della stima.*

*Esso è dato dal più probabile valore accettabile contemporaneamente da un ordinario compratore e da un ordinario venditore. Tale concordanza non è altro che l'incontro della domanda e dell'offerta che si va, poi, a concretizzare storicamente nel prezzo di vendita realizzato. Dai*

*prezzi di vendita effettivamente pagati per immobili aventi caratteristiche analoghe e posti nella stessa zona, o in zone di pregio equivalente, si perviene ad un valore unitario dei beni oggetto di stima. Tale valore ci consente di effettuare la stima sintetica dell'immobile. Discorso a parte va effettuato per il calcolo del valore di trasformazione come verrà illustrato*

*in seguito.*

5.1.1) *Stima deposito (lotto unico)*

**Metodo Sintetico**

Per quanto riguarda la **stima sintetica**, tenendo conto della compravendite di immobili effettuate aventi caratteristiche omologhe, ho ascoltato mediatori della zona e ho effettuato ricerche su internet visitando, in particolare, il sito dell'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze e pervenendo alla determinazione di un valore unitario, pari a 450,00 €/m<sup>2</sup> per lotto unico deposito.

Tale valore tiene conto sia dello stato di vetustà dell'immobile e sia delle notevoli dimensioni del locale. Una superficie molto grande ha un numero ridotto di potenziali acquirenti dato il considerevole esborso monetario.

Perciò avremo:

(stima sintetica)

$V_{\text{LOTTOunico}} = S_u \times 450,00 \text{ €/mq} = 1686,87\text{m}^2 \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 759\text{.}091,50$  (euro settecentocinquantanovemilazeronovantuno/50).

**Metodo del Valore di Trasformazione**

Tale metodo può essere utilmente utilizzato nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili che si presentino suscettibile di trasformazione. È utile anche nel caso in cui si voglia determinare la convenienza economica di una possibile trasformazione. Il nostro caso è quello di un deposito posto a piano terra di un edificio, già esistente, che ha già un valore di mercato limitato dalle sue condizioni tecnologiche per il quale si può ipotizzare anche un cambio di destinazione d'uso valutandone la convenienza economica. Nella fattispecie si considera la trasformazione in box singoli.

A tal scopo si utilizza una formula dell'estimo che, analizzando i futuri ricavi dalla trasformazione e i costi, li attualizzi entrambi:

$$V_t = \frac{V_m}{q^n} - \frac{K}{q^n}$$

Ove:

$V_t$  = valore di trasformazione

$V_{mt}$  = valore di mercato dell'edificio trasformato = 35garage x 20,00m<sup>2</sup> x 1'500,00€/m<sup>2</sup> = €1'260'000,00

$V_{ma}$  = Valore di mercato attuale = €759'091,50

$K$  = sommatoria dei costi monetari e del profitto spettante all'appaltatore = 1686,87 m<sup>2</sup> x 350€/m<sup>2</sup> = €590'404,50

$r$  = tasso di interesse per i ricavi dell'edificio ultimato = 3%

$q$  = binomio di interesse per i ricavi = 1 + r = 1,03

$n$  = numero di anni tra la stima e il termine della trasformazione edilizia = 2

$r'$  = saggio di interesse per i costi = 4,00%

$q'$  = binomi di interesse per i costi = 1,04

$n'$  = numero di anni tra la stima e il termine degli esborsi monetari = 1,5

Sostituendo le variabili abbiamo dalla formula sopra indicata:

$V_t = €630'998,50 < V_{ma} = €759'091,50$

Pertanto si rileva la non convenienza economica per la trasformazione e si assume per l'opificio il valore ottenuto con il metodo sintetico che è pari a: **€ 759'091,50** (euro settecentocinquantanovemilazeronovantuno/50).

#### 6) CONCLUSIONI CON RIEPILOGO DEI DATI ESSENZIALI

##### - Lotto unico -

Il prezzo base di vendita della quota di 1000/1000 del lotto unico costituito da un deposito di circa 1687m<sup>2</sup>, sito in Pagani alla via Santa Chiara, 35, fabbricato C, piano interrato, interno 1, di proprietà per intero dell'esecutato, denunciato presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione Fabbricati, con scheda protocollo n°741 del 1978, categ. C/2, classe 8, consistenza 1200m<sup>2</sup>, Rendita €2602,94, indirizzo: via Del Carmine, piano interrato, confinante nell'insieme, cantinato e rampa, ad est con proprietà **omissis**, a sud con distacco dalla via Santa Chiara, ad ovest con

ASTE GIUDIZIARIE®  
omissis, a nord con proprietà omissis, è pari a € 759'091,50 (euro settecentocinquantanovemilazerovantuno/50).

*Il comune non ha fornito copia dei grafici di progetto originali e del certificato di agibilità non avendo, lo stesso ente, materialmente l'intera documentazione della pratica edilizia inerente la costruzione del fabbricato Coppola sito in via Santa Chiara. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 09/10/1978 come risulta dalla lettura di un atto notarile.*

*È stato possibile confrontare lo stato di fatto solamente con la planimetria catastale presentata al Catasto con protocollo n°741 del 1978. Tale planimetria è conforme allo stato di fatto ad eccezione di alcune tramezzature interne non presenti nella planimetria catastale.*

*Non sono in grado di potermi esprimere sulla possibilità di avvalersi delle disposizioni di legge di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85 né sull'accogliibilità di tale istanza, dal momento che presso il comune non esistono i grafici originali con le volumetrie e gli altri dati necessari in quanto sequestrati nel 1978 dai CC. e mai restituiti all'ente.*

**Sono stati trovati un contratto di locazione commerciale e un contratto di comodato a nome dell'esecutato che, però, non riguardano l'immobile periziato.**

*Ringraziando la S. V. per la fiducia concessami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero necessitare.*

Nocera Inferiore, li 27/09/2007

il C. T. U.

ing. Giuseppe Calvanese)