

Indice degli argomenti

Premessa.....	5
Quesiti 1-2-3:.....	9
1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;.....	9
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;.....	9
3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12'.....	9
Quesito 4: 'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.'	10
Quesito 5: 'Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'	39
Quesito 6: 'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'	41
Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per i beni pignorati, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i	

- beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli'43*
- Quesito 8:** *'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.'45*
- Quesito 9:** *'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'47*
- Quesito 10:** *'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 debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem'47*
- Quesito 11:** *'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'48*
- Quesito 12:** *'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'50*
- Quesito 13:** *'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. Lgs. n. 237 del 1998 art. 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'.....53

Quesito 14: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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.'*.....56

Quesito 15: *'Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato':*.....61

Quesito 16: *'Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti 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: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via, loc. cat., 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 proprietà, 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. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'63

Quesito 17: 'Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni'63

Congedo65

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazio
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio esecuzioni immobiliari

Illmo Giudice Dell'Esecuzione Dott.ssa M.E. Del Forno

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva n. 200/2018 R.G.E.

PROMOSSA DA:

BANCA IFIS S.P.A. (P.L.: 02505630109)

Sede: Via Terraglio, n.63 Mestre (VE) 30170 Italia

Rappresentata e difesa da:

Avv. Roberto Rainone

Via G. Vicinanza n.16 Salerno (SA) 84123 Italia

tel: 089.228160 fax: 089.235880

e-mail: rainonestasrt@libero.it; pec: r.rainone@avvocatinocera-pec.it

CONTRO:

La sottoscritta ing. Dominique Pascale, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno, n. d'ordine 6996/A, domiciliata in Salerno alla Via Rafastia n.4, cell.366/9389554, e-mail: dominique.pascale@tiscali.it, pec: dominique.pascale@ordingsa.it, nominata esperto per la stima dei beni pignorati con decreto di nomina del 31.07.2018, riferisce con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto. Indica nel prosieguo della presente relazione ed in allegati i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n.200/2018 R.G.E. e di stima, con il nome di:

- LOTTO UNO locale deposito/ produzione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 187, sub.9;
- LOTTO DUE immobile destinato a bar, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.2;
- LOTTO TRE immobile adibito a negozio/mini market censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.5;
- LOTTO QUATTRO appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.7;
- LOTTO CINQUE appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.9;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- LOTTO SEI appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.10;
- LOTTO SETTE appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.12;
- LOTTO OTTO, appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Ottati, Foglio 26, particella 109, sub. 4 e particella 113 sub 1e sub 6.

LOTTO UNO (E.I. n.200/2018 R.G.E.) locale deposito/produzione con vani accessori per una superficie utile complessiva di circa 253,00 m², ubicato in una zona periferica del Comune di Eboli e precisamente in località Casarsa, via Ceffato snc, a cui si accede dalla S.S.19, tramite traversa di uso comune. Il bene presenta al suo interno un vano ufficio, un vano bagno ed un vano di servizio ad esso adiacente, mentre la restante superficie è destinata alla sistemazione degli impianti e delle attrezzature per la produzione di materiale plastico. Il deposito si avvantaggia di uno spazio di parcheggio antistante l'ingresso che permette anche lo scarico e il carico merci. Il compendio pignorato presenta un doppio ingresso sul lato nord ed un ingresso di servizio sul lato sud.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 187 sub. 9 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 7, superficie catastale 218 m², rendita catastale: € 492,75;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO: € 125.000,00

LOTTO DUE (E.I. n.200/2018 R.G.E.) immobile destinato a bar dalla superficie utile complessiva di circa 53,00 m², ubicato in una zona periferica del Comune di Eboli e precisamente in località Casarsa alla via S.S. 19, civ.40. L'attività commerciale, posta al piano terra, beneficia di un'area pertinenziale comune a tutto il fabbricato, con posti auto non numerati e non riservati, utilizzabile per la sosta auto. L'immobile al momento è in disuso e si compone di un unico ambiente destinato alla clientela dotato di bancone-bar e tavolini, un bagno e antibagno, un vano deposito e un piccolo soppalco non praticabile.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 2 categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza catastale 39 m², sup. catastale 58 m², rendita catastale: € 328,31.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DUE: € 35.000,00

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

LOTTO TRE (E.I. n.200/2018 R.G.E.) immobile adibito a negozio/mini market dalla superficie utile complessiva di circa 53,00 m², ubicato in una zona periferica del Comune di Eboli e precisamente in località Casarsa alla via S.S. 19, civ.48. L'unità commerciale, posta al piano terra, si serve di un'area pertinenziale comune a tutto il fabbricato, con posti auto non numerati e non riservati, utilizzabile per la sosta auto. Il locale commerciale è attualmente articolato in un vano principale destinato all'esposizione e vendita, uno spazio retrostante destinato a bagno e antibagno ed un piccolo soppalco di circa 18 mq adibito a deposito e raggiungibile mediante scala a chiocciola.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 5 categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza catastale 43 m², sup. catastale 65 m², rendita catastale: € 361,98.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO TRE: € 45.000,00

LOTTO QUATTRO (E.I. n.200/2018 R.G.E.) appartamento per civile abitazione sito in località Casarsa nel Comune di Eboli (SA), Strada Statale 19, civico 44. Il bene, ubicato al primo piano, interno 2, si compone di un ampio soggiorno- cucina dotato di bagno di servizio, tre camere da letto e un bagno per una superficie interna utile pari a circa 109,00 m². L'appartamento risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con finiture piuttosto vetuste.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 7 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6 vani, piano 1, Rendita Catastale: € 650,74, interno 2.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUATTRO: € 104.000,00

LOTTO CINQUE (E.I. n.200/2018 R.G.E.) appartamento per civile abitazione sito in località Casarsa nel Comune di Eboli (SA), Strada Statale 19, civico 44. Il bene, ubicato al secondo piano, interno 4, si compone di soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno e lavanderia per una superficie interna utile pari a circa 109,00 m². Il fabbricato è privo di impianto ascensore. Gli ambienti dell'appartamento risultano essere in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 9, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6 vani, piano 2, Rendita Catastale: €650,74, interno 4.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO CINQUE: € 110.000,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO SEI (E.I. n.200/2018 R.G.E.) appartamento per civile abitazione sito in località Casarsa nel Comune di Eboli (SA), Strada Statale 19, civico 44. Il bene, ubicato al terzo piano, interno 5, si compone di soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno e lavanderia per una superficie interna utile pari a circa 109,00 m². Il fabbricato è privo di impianto ascensore. Gli ambienti dell'appartamento risultano essere in discreto stato di conservazione e manutenzione, benché tipologicamente piuttosto datati.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 10 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 6 vani, piano 3, Rendita Catastale: €542,28, interno 5.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SEI: € 111.000,00

LOTTO SETTE (E.I. n.200/2018 R.G.E.) appartamento per civile abitazione sito in località Casarsa nel Comune di Eboli (SA), Strada Statale 19, civico 44. Il bene, ubicato al quarto piano, interno 7, si compone di un ampio ingresso soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni per una superficie interna utile pari a circa 108,00 m². Il fabbricato è privo di impianto ascensore. L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 12 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 6 vani, piano 4, Rendita Catastale: €542,28, interno 7.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO SETTE: € 135.000,00

LOTTO OTTO (E.I. n.200/2018 R.G.E.) appartamento per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato rurale, sito nel Comune di Ottati (SA). Il fabbricato è accessibile mediante due ingressi uno posto su via Salita San Biagio, civico 34 (ingresso principale), protetto da porta in legno non blindata che introduce alla cucina del cespite esecutato, e l'altro, posto al di sotto di un arco in muratura con immediato accesso al soggiorno del bene, protetto da grata in ferro all'esterno e porta in vetro all'interno. L'immobile oggetto di pignoramento è articolato in un unico livello, sebbene a quote diverse e presenta una superficie utile interna di circa 120,00 m².

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



L'appartamento risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con finiture piuttosto vetuste.

Sebbene indicato come un unico lotto, in quanto afferente ad un'unica unità immobiliare il bene risulta censito come segue:

N.C.E.U. **Ottati, Foglio 26, Particella 109 sub. 4** categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), classe 2, consistenza 2 vani catastali, superficie catastale 54m², rendita catastale €63,01;

N.C.E.U. **Ottati, Foglio 26, Particella 113 sub. 6** categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), classe 1, consistenza 1 vano catastale, superficie catastale 28m², rendita catastale € 26,86;

N.C.E.U. **Ottati, Foglio 26, Particella 113 sub. 1** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 1, consistenza 18 m², rendita catastale €7,44;

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO OTTO: € 36.000,00

Quesiti 1-2-3:

'1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti 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, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12'

Dall'analisi della documentazione ipocatastale agli atti del procedimento, completa di certificato notarile per Notaio Dott.ssa Maria Landolfo del 20.06.2018 (cfr. all.3a) e per confronto con Fatto di pignoramento immobiliare notificato l'11.05.2018 (cfr. all.2a), nonché dal raffronto con la trascrizione del pignoramento stesso (cfr. all.2b) del 05.06.2018 R.G. 22041, R.P.17106, a favore della BANCA IFIS S.P.A.(creditore procedente) contro il SIG. [REDACTED] per la piena proprietà del seguente bene:

- LOTTO UNO, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 187, sub.9;

e per la proprietà pari a quota 1/3 dei seguenti beni:

- LOTTO DUE, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.2;
- LOTTO TRE, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.5;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- LOTTO QUATTRO, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.7;
- LOTTO CINQUE, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.9;
- LOTTO SEI, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.10;
- LOTTO SETTE, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.12;

e contro la SIG.RA [REDACTED] proprietà pari a quota 1/3 del seguente bene:

- LOTTO OTTO, censito in N.C.E.U. Ottati, Foglio 26, part. 109, sub 4 e part. 113 sub 1 e sub 6;

si evince che la documentazione sopra citata è in regola, completa ed idonea per potere procedere secondo i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Quesito 4: *'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.'*

L'esecuzione immobiliare n. 200/2018 R.G.E. riguarda la stima di otto unità immobiliari di seguito descritte.

Dati catastali beni pignorati

LOTTO UNO (E.I. n.200/2018 R.G.E.) **locale deposito/produzione con vani accessori per una superficie utile complessiva di circa 253,00 m²**, ubicato in una zona periferica del Comune di Eboli e precisamente in località Casarsa, via Ceffato snc, a cui si accede dalla S.S.19, tramite traversa di uso comune. Il bene presenta al suo interno un vano ufficio, un vano bagno ed un vano di servizio ad esso adiacente, mentre la restante superficie è destinata alla sistemazione degli impianti e delle attrezzature per la produzione di materiale plastico. Il deposito si avvantaggia di uno spazio di parcheggio antistante l'ingresso che permette anche lo scarico e il carico merci. Il compendio pignorato presenta un doppio ingresso sul lato nord ed un ingresso di servizio sul lato sud.

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 187 sub. 9 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 7, superficie catastale 218 m², rendita catastale: € 492,75;



Ortofoto di inquadramento generale con delimitazione del fabbricato ove, al piano terraneo, è situato il deposito lotto uno (Fonte: Google Maps).



Vista dall'alto del deposito configurato come lotto uno, inserito in un più ampio fabbricato, part.lla 187.

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Ufficio protetto da porta antincendio con maniglione antipanico. L'ambiente presenta una finestra di affaccio sulla corte a nord ed appare ben rifinito.



Particolare degli interni.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Confini lotto uno

Il **lotto uno** N.C.E.U. Eboli, Foglio 28, Particella 187 sub. 9 categoria C/2 (magazzini e depositi), consistenza catastale 203 m², superficie catastale 218 m², rendita catastale: € 492,75, è delimitato e confina:

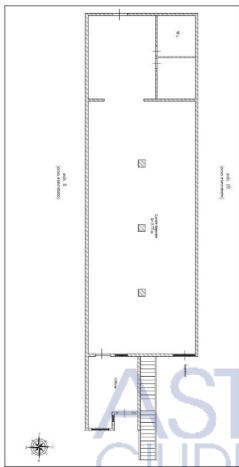
- a **ovest** con altra proprietà non eseguita, part.Ila 187 sub. 10, tramite setto murario ed in assenza di recinzione relativamente alle pertinenze esterne;
- a **nord** in assenza di recinzione, con la part.Ila 1881 che contiene al suo interno altri beni eseguiti;
- a **est** con altra proprietà non eseguita, part.Ila 187 sub. 8, tramite setto murario ed in assenza di recinzione relativamente alle pertinenze esterne;
- a **sud** tramite ingresso secondario, con corte pertinenziale retrostante l'edificio.

I confini del lotto uno risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingressi ed aree pertinenziali chiaramente indicati in elaborato planimetrico.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Planimetria del lotto uno relativa allo stato di fatto, con indicazione degli accessi e della nuova distribuzione degli spazi interni. La superficie utile effettiva risulta superiore a quella catastale.

Riepilogo consistenza superficiale:

Superficie totale = 253,27 m²;

Altezza: 3,75 m.

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

LOTTO DUE (E.I. n.200/2018 R.G.E.) immobile destinato a bar dalla superficie utile complessiva di circa 53,00 m², ubicato in una zona periferica del Comune di Eboli e precisamente in località Casarsa alla via S.S. 19, civ.40. L'attività commerciale, posta al piano terra, beneficia di un'area pertinenziale comune a tutto il fabbricato, con posti auto non numerati e non riservati, utilizzabile per la sosta auto. L'immobile al momento è in disuso e si compone di un unico ambiente destinato alla clientela dotato di bancone-bar e tavolini, un bagno e antibagno, un vano deposito e un piccolo soppalco non praticabile.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 2 categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza catastale 39 m², sup. catastale 58 m², rendita catastale: € 328,31.

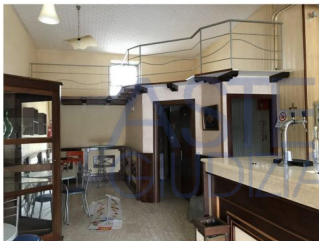


Ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione del locale commerciale N.C.E.U. Eboli, Foglio 28, Particella 1881, sub.2 (fonte: Google maps).

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



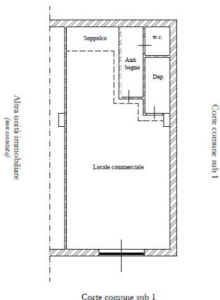
Particolare del piazzale antistante il locale commerciale lotto due: si noti lo spazio destinato alla sosta temporanea delle autovetture.



Sala destinata alla clientela prospiciente l'ingresso.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Part.lla 187



Riepilogo consistenze superficiali:

Superficie totale = 52,58 m²

Altezza sala pubblico: 3,95 m

Superficie soppalco = circa 12,00 m²

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Confini lotto due

Il **Lotto Due** N.C.E.U. Eboli, Foglio 28, Particella 1881 sub. 2 categoria C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 39 m², superficie catastale 58 m², Rendita Catastale: € 328,31, è delimitato e confina:

- a **ovest** tramite setto murario con viale carrabile afferente al sub 1 part.Ila 1881 che conduce alla corte pertinenziale retrostante l'edificio part.Ila 187;
- a **nord** per il tramite dell'ingresso principale con piazzale pertinenziale comune sub 1 part.Ila 1881 dotato di recinzione metallica che affaccia direttamente sulla S.S. 19;
- a **est** con altra proprietà non eseguita sub.3 dello stesso fabbricato 1881;
- a **sud** tramite affaccio finestrato con la retrostante part.Ila 187.

I confini del Lotto Due risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingressi e affacci chiaramente indicati in planimetrie di rilievo e in elaborato planimetrico.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO TRE (E.I. n.200/2018 R.G.E.) immobile adibito a negozio/mini market dalla superficie utile complessiva di circa 53,00 m², ubicato in una zona periferica del Comune di Eboli e precisamente in località Casarsa alla via S.S. 19, civ.48. L'unità commerciale, posta al piano terra, si serve di un'area pertinenziale comune a tutto il fabbricato, con posti auto non numerati e non riservati, utilizzabile per la sosta auto. Il locale commerciale è attualmente articolato in un vano principale destinato all'esposizione e vendita, uno spazio retrostante destinato a bagno e antibagno ed un piccolo soppalco di circa 18 mq adibito a deposito e raggiungibile mediante scala a chiocciola.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 5 categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza catastale 43 m², sup. catastale 65 m², rendita catastale: € 361,98.

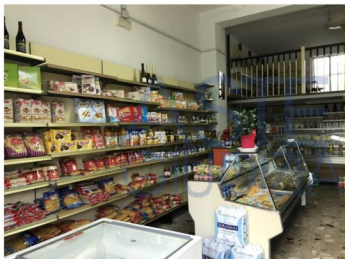


Ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione del locale commerciale N.C.E.U. Eboli, Foglio 28, Particella 1881, sub.5 all'interno dell'intero fabbricato (fonte: Google maps).

Publicazio
ripubblicazione o ripro

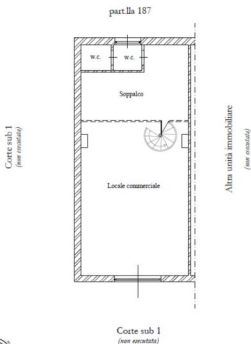


Ingresso principale al locale commerciale, in località Casarsa, via S.S.19 civico 48, Eboli.



Area destinata alla vendita.

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Riepilogo consistenze superficiali:

Superficie utile totale escluso soppalco = 52,95 m²

Altezza piano terra: 4,05 m

Superficie soppalco = 17,75 m²

Altezza soppalco: 1,80 m.

ASTE
GIUDIZIARIE.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Confini lotto tre

Il **Lotto tre** N.C.E.U. Eboli, Foglio 28, Particella 1881 sub. 5 categoria C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 43 m², superficie catastale 65 m², Rendita Catastale: € 361,98, confina:

- a **ovest** tramite setto murario cieco, con altra unità immobiliare non eseguita afferente allo stesso fabbricato part.Ila 1881;
- a **nord** per il tramite dell'ingresso principale con piazzale pertinenziale (sub 1 corte comune non censibile) dotato di recinzione metallica che affaccia direttamente sulla S.S. 19;
- a **est** tramite setto murario, con una ristretta fascia del sub.1 (corte comune non censibile);
- a **sud** tramite ingresso secondario di servizio, con la retrostante part.Ila 187.

I confini del Lotto tre risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari ed ingressi chiaramente indicati in planimetrie di rilievo ed in elaborato planimetrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.



**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

LOTTO QUATTRO (E.I. n.200/2018 R.G.E.) appartamento per civile abitazione sito in località Casarsa nel **Comune di Eboli (SA)**, **Strada Statale 19, civico 44**. Il bene, ubicato al **primo piano**, interno 2, si compone di un ampio soggiorno- cucina dotato di bagno di servizio, tre camere da letto e un bagno per una superficie interna utile pari a circa **109,00 m²**. L'appartamento risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con finiture piuttosto vetuste.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 7 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6 vani, piano 1, Rendita Catastale: € 650,74, interno 2.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Stralcio Catastale di inquadramento di dettaglio con identificazione della particella 1851, la quale è perimetrata la corte pertinenziale e l'intero fabbricato condominiale. Al piano primo è ubicato l'appartamento pignorato lotto quattro.



Interni dell'appartamento, con rivestimenti vetusti, seppure in discrete condizioni.

Publicazio
 ripubblicazione o ripro



Riepilogo **consistenze superficiali:**

Superficie utile interna totale = 109,03 m²

Altezza: 3,00 m

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Confini lotto quattro

Il **Lotto Quattro** N.C.E.U. Eboli, Foglio 28, Particella 1881 sub. 7 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6 vani catastali, piano 1, Rendita Catastale: 650,74 €, confina:

- a **ovest** con altra proprietà non eseguita e con il ballatoio delle scale comuni;
- a **nord** tramite apertura balconata con piazzale pertinenziale dotato di recinzione metallica che affaccia direttamente sulla S.S. 19;
- a **est** tramite setto murario dotato di due aperture (finestra del bagno e della lavanderia) con una ristretta fascia del sub.1 (corte comune non censibile) che la separa dalla part.lla 893;
- a **sud** tramite affaccio balconato con la part.lla 187.

I confini del Lotto quattro risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari ed ingressi chiaramente indicati in planimetrie di rilievo ed in elaborato planimetrico.

ASTE
GIUDIZIARIE



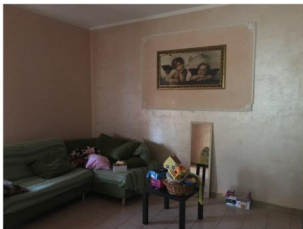
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO CINQUE (E.L. n.200/2018 R.G.E.) appartamento per civile abitazione sito in località Casarsa nel **Comune di Eboli (SA), Strada Statale 19, civico 44**. Il bene, ubicato al **secondo piano**, interno 4, si compone di soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno e lavanderia per una superficie interna utile pari a circa **109,00 m²**. Il fabbricato è privo di impianto ascensore. Gli ambienti dell'appartamento risultano essere in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 9, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6 vani, piano 2, Rendita Catastale: €650,74, interno 4.



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Ambiente soggiorno.

Confini lotto cinque

Il Lotto Cinque N.C.E.U. Eboli, Foglio 28, Particella 1881 sub. 9 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6 vani catastali, piano 2, Rendita Catastale: 650,74 € è delimitato e confina:

- a **est** tramite setto murario dotato di due aperture (finestra del bagno e della lavanderia) con una ristretta fascia del sub.1 (corte comune non censibile) che la separa dalla part.Ila 893;
- a **nord** tramite apertura balconata con piazzale pertinenziale dotato di recinzione metallica che affaccia direttamente sulla S.S. 19;
- a **ovest** con altra proprietà non eseguita e con pianerottolo comune;
- a **sud** tramite affaccio balconato con la retrostante part.Ila 187.

I confini del Lotto cinque risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari ed ingressi chiaramente indicati in planimetria di rilievo, come elaborato planimetrico.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



Via S.S.19



Riepilogo consistenze superficiali:

Superficie interna totale = 108,67 m²

Altezza: 3,00 m.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

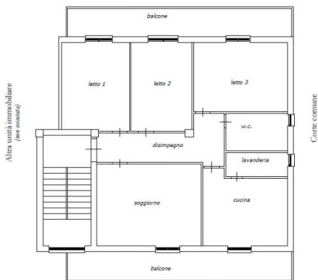
LOTTO SEI (E.I. n.200/2018 R.G.E.) appartamento per civile abitazione sito in località Casarsa nel **Comune di Eboli (SA), Strada Statale 19, civico 44**. Il bene, ubicato al **terzo piano**, interno 5, si compone di soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno e lavanderia per una superficie interna utile pari a circa **109,00 m²**. Il fabbricato è privo di impianto ascensore. Gli ambienti dell'appartamento risultano essere in discreto stato di conservazione e manutenzione, benché tipologicamente piuttosto datati.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 10 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 6 vani, piano 3, Rendita Catastale: €542,28, interno 5.



Vista panoramica della cucina.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Via S.S.19

Riepilogo consistenze superficiali:

Superficie utile interna totale = 109,28 m²

Altezza: 3,00 m

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Confini lotto sei

Il **Lotto Sei** N.C.E.U. Eboli, Foglio 28, Particella 1881 sub. 10 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 6 vani catastali, piano 3, Rendita Catastale: 542,28 € è delimitato e confina:

- a **ovest** tramite le due aperture finestrate (del bagno e della lavanderia) con viale carrabile afferente al sub 1 che conduce alla retrostante part.Illa 187;
- a **nord** tramite apertura balconata, con piazzale pertinenziale dotato di recinzione metallica che affaccia direttamente sulla S.S. 19;
- a **est** con altra proprietà non eseguita e con pianerottolo comune;
- a **sud** tramite affaccio balconato, con la retrostante part.Illa 187.

I confini del Lotto sei risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari ed ingressi chiaramente indicati in planimetrie di rilievo ed in elaborato planimetrico.

ASTE
GIUDIZIARIE



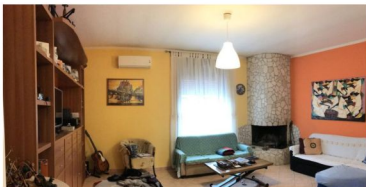
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO SETTE (E.I. n.200/2018 R.G.E.) appartamento per civile abitazione sito in località Casarsa nel **Comune di Eboli (SA), Strada Statale 19, civico 44**. Il bene, ubicato al **quarto piano**, interno 7, si compone di un ampio ingresso soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni per una superficie interna utile pari a circa **108,00 m²**. Il fabbricato è privo di impianto ascensore. L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del proletto Comune, al foglio 28, particella 1881, sub 12 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 6 vani, piano 4, Rendita Catastale: €542,28, interno 7.



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Dettaglio del soggiorno posto immediatamente sulla destra dell'ingresso.

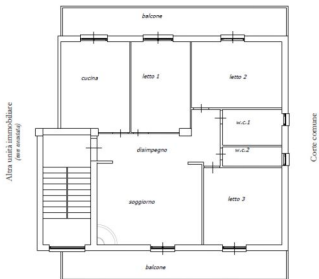
Confini lotto sette

Il Lotto sette N.C.E.U. Eboli, Foglio 28, Particella 1881 sub. 12 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 6 vani catastali, piano 4, Rendita Catastale: 542,28 € è delimitato e confina:

- a **ovest** tramite le due aperture finestrate (del bagno e della lavanderia) con viale carrabile afferente al sub 1 che conduce alla retrostante part.Ila 187;
- a **nord** tramite apertura balconata con piazzale pertinenziale che comunica direttamente con la S.S. 19;
- a **est** tramite il pianerottolo condominiale ed il vano scala comune, con altra proprietà non eseguita (sub.13 interno 8);
- a **sud** tramite affaccio balconato, con la retrostante part.Ila 187.

I confini del Lotto sette risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari ed ingressi chiaramente indicati in planimetrie di rilievo ed in elaborato planimetrico.

**Publicazio
ripubblicazione o ripro**



Via S.S.19



Riepilogo **consistenze superficiali**:

Superficie utile interna totale = 108,33 m²

Altezza: 3,00 m

ASTE
GIUDIZIARIE.



Publicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO OTTO (E.I. n.200/2018 R.G.E.) appartamento per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato rurale, sito nel Comune di Ottati (SA). Il fabbricato è accessibile mediante due ingressi uno posto su via Salita San Biagio, civico 34 (ingresso principale), protetto da porta in legno non blindata che introduce alla cucina del cespite esecutato, e l'altro, posto al di sotto di un arco in muratura con immediato accesso al soggiorno del bene, protetto da grata in ferro all'esterno e porta in vetro all'interno. L'immobile oggetto di pignoramento è articolato in un unico livello, sebbene a quote diverse e presenta una superficie utile interna di circa 72,00 m². L'appartamento risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con finiture piuttosto vetuste.

Sebbene indicato come un unico lotto, in quanto afferente ad un'unica unità immobiliare il bene risulta censito come segue:

N.C.E.U. Ottati, Foglio 26, Particella 109 sub. 4 categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), classe 2, consistenza 2 vani catastali, superficie catastale 54m², rendita catastale €63,01;

N.C.E.U. Ottati, Foglio 26, Particella 113 sub. 6 categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), classe 1, consistenza 1 vano catastale, superficie catastale 28m², rendita catastale € 26,86;

N.C.E.U. Ottati, Foglio 26, Particella 113 sub. 1 categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 1, consistenza 18 m², rendita catastale €7,44;



Fig. 6: Ortofoto satellitare di inquadramento territoriale con indicazione del centro storico di Ottati (Fonte: Google Maps).

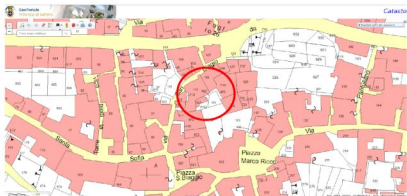


Fig. 8: Stralcio Catastale di inquadramento di dettaglio con identificazione del foglio 26, part.ile 109 e 113 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Vista panoramica della cucina con inquadrata la porta di ingresso e il camino.



Vista panoramica del soggiorno- sala da pranzo.

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

- I dati catastali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- Sui cespiti non insiste altro pignoramento all'infuori di quello su cui è incardinata la presente E.L. n.200/18 R.G., in quanto il pignoramento esattoriale trascritto il 17/11/2008 in danno del sig. ██████████ riguarda un altro immobile diverso da quelli eseguiti;
- La mappa catastale Wegis del foglio 28 Eboli riporta l'impronta del fabbricato part.la 1881 sede dei lotti due, tre, quattro, cinque, sei e sette ma non riporta il fabbricato part.la 187 all'interno del quale ricade il sub. 9, configurato come lotto uno;
- L'elaborato planimetrico del fabbricato part.187 è stato acquisito ed ha permesso, pure in assenza di indicazione del fabbricato in mappa, di ricostruire con esattezza i confini;
- Le planimetrie catastali delle unità immobiliari sono difformi rispetto a quanto rilevato, per una diversa distribuzione interna dei vani;
- Non risulta alcuna sostanziale incongruenza tra i dati riportati nelle visure storiche catastali, ed i dati contenuti sia nel titolo di proprietà, sia nella certificazione notarile e sia nelle note di trascrizione;
- Le visure storiche del fabbricato part.la 1881 (Eboli) specificano correttamente sia l'intestazione dei beni, sia lo stato di comproprietà, sia la personalità delle quote dei beni.

Per ulteriori dettagli descrittivi, grafici e fotografie illustrative, si rimanda alle relazioni grafico-fotografiche.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Quesito 5: 'Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'

Titolo di proprietà principale

Dall'analisi del certificato notarile rilasciato dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, risulta che:

- il locale depositato, configurato come **lotto uno** (N.C.E.U. Eboli foglio 28 part.lla 187 sub 9) è nella **titolarità piena ed esclusiva** del debitore sig. [REDACTED] in virtù di **atto di divisione tra i** [REDACTED] rogito Notaio Lucio Mazzarella del 31 maggio 2005, rep. 27812/9837 trascritto il 10/06/2005 ai n.ri R.G.28741 R.P. 20164 (cfr all.3). L'intera area riportata al Catasto Terreni FL28 p.lla 187 di metri quadrati 4.712 era pervenuta ai germani [REDACTED] con atto di donazione paterna del 23.01.1968 per Notar Fulvio Ansalone rep. 1173 racc.733 trascritto il 30/01/1968 ai n.ri R.G. 2832 R.P.2579 (cfr all.3f).

- Gli immobili configurati come **LOTTO DUE** (immobile destinato a bar, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.2); **LOTTO TRE** (immobile adibito a negozio/mini market censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.5); **LOTTO QUATTRO** (appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.7); **LOTTO CINQUE** (appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.9); **LOTTO SEI** (appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.10); **LOTTO SETTE** (appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.12) afferenti tutti al fabbricato part.la 1881, sono assoggettati al regime di comproprietà tra i germani [REDACTED] [REDACTED] (quest'ultimo esecutato) per quote uguali ed indivise di 1/3 ciascuno, in virtù di **atto di divisione** a stralcio del 27/02/2014 per Notaio Generoso Granese rep.18633 racc.12507 trascritto il 26/03/2014 ai n.ri R.G.10624 R.P.8985. I germani [REDACTED] [REDACTED] tale **atto effettuarono la divisione dell'intero fabbricato part.la 1881** che era loro precedentemente pervenuto con atto di donazione paterna del 23.01.1968 per Notar Fulvio Ansalone rep. 1173 racc.733 trascritto il 30/01/1968 ai n.ri R.G. 2832 R.P.2579 (cfr all.3a), registrato a Postiglione il 25/01/1968 al n.29.

- L'abitazione configurata come **lotto otto** (N.C.E.U. Ottati foglio 26 part.la 109 sub 4 e part.la 113 subb 1 e 6) è assoggettata al regime di comproprietà tra la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] (quest'ultima esecutata) per quote uguali ed indivise di 1/2 ciascuna.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ciascuno, in virtù di successione in morte del padre sig. [REDACTED] deceduto il 15/04/1997 con successione registrata il 30/07/1997 e trascritta il 29/01/1998 ai n.ri R.G. 2961 R.P.2495.

NOTE INERENTI I TITOLI DI PROPRIETA':

- dai confronti incrociati tra i dati catastali, l'atto di pignoramento e la sua trascrizione, i titoli di proprietà e le relative trascrizioni, nonché dalla certificazione notarile, l'esperto non ha riscontrato alcuna sostanziale incongruenza;
- relativamente al solo **lotto otto**, pervenuto alle tre sorelle [REDACTED] per successione paterna, mancherebbe la formale trascrizione presso la Conservatoria della accettazione di eredità. Inoltre nella successione paterna trascritta l'anno 1998, la porzione dell'immobile sub 4 part.la 109 foglio 26 Ottati, viene genericamente indicata priva di subalterno;
- per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli allegati 3 del volume allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Valutazione di una divisione dei beni pignorati

Il bene configurato come lotto uno (locale deposito/produzione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 187, sub.9) è di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] e risulta pignorato nella sua interezza. Pertanto lo stesso potrà essere alienato per l'intero.

Per i beni configurati come di seguito (dal lotto due al lotto sette):

- LOTTO DUE immobile destinato a bar, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.2;
- LOTTO TRE immobile adibito a negozio/mini market censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.5;
- LOTTO QUATTRO appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.7;
- LOTTO CINQUE appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.9;
- LOTTO SEI appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.10;
- LOTTO SETTE appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.12;

sussiste il seguente stato di comproprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il c.t.u. per i suddetti beni (dal lotto due al lotto sette) ha predisposto il seguente progetto di divisione senza necessità di conguagli in denaro tra i comproprietari:

- Assegnazione per l'intero del **lotto tre** (negoziario/ mini market N.C.E.U. Eboli foglio 28 part.lla 1881 sub 5) e del **lotto sette** (appartamento al quarto piano foglio 28 part.lla 1881 sub 12) al debitore sig. [redacted] do. Detti beni sono già nel pieno utilizzo del figlio del debitore (sig. [redacted]) come specificato al quesito sette.
- Assegnazione in quote uguali ed indivise di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei **lotti due** (foglio 28 part.lla 1881 sub 2), **quattro** (foglio 28 part.lla 1881 sub 7) **cinque**, (foglio 28 part.lla 1881 sub 9) e **sei** (foglio 28 part.lla 1881 sub 10), ai comproprietari non eseguiti ([redacted]). Pertanto detti beni potranno essere estromessi dalla vendita.

Infine relativamente al **lotto otto** (appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Ottati, Foglio 26, particella 109, sub. 4 e particella 113 sub 1 e sub 6) sussiste il seguente stato di comproprietà:

- Quota 1/3: Sig. [redacted] (debitrice) nata ad Ottati il 20/06/1947 [redacted]
- Quota 1/3: Sig. [redacted] nata ad Ottati il 30/09/1939 [redacted];
- Quota 1/3: Sig. [redacted] ad Ottati il 28/01/1938 (C.F. [redacted])

Qualora si rendesse necessario vendere anche tale lotto, la quota nominale di 1/3 in capo alla debitrice, di modesto valore (€ 12.000,00), potrebbe essere acquistata dai comproprietari.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli'

Stato di possesso dei beni

- Il locale deposito/capannone sito in Eboli, afferente al fabbricato part.lla 187 e censito in N.C.E.U. Eboli al foglio 28, part.lla 187, subalterno 9 (**LOTTO UNO** E.I. n.200/2018 R.G.E.), di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] (soggetto non eseguito, figlio dei debitori), in cui svolge la propria attività. Non si riscontra la sussistenza di diritti reali costituiti in favore di questi.

-Il bar posto al piano terra del fabbricato part.lla 1881, (**LOTTO DUE** E.I. n.200/2018 R.G.E.: censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.2), di proprietà dei sig.ri [REDACTED] (esecutato), [REDACTED] (non eseguito) e [REDACTED] (non eseguito) per quota 1/3 ciascuno, è nel possesso materiale del sig. [REDACTED] (soggetto non eseguito). Alla data del sopralluogo l'attività commerciale è risultata essere chiusa. In via prudenziale il c.t.u., nel formulare l'ipotesi divisionale, ha incluso il lotto due nella quota di beni da assegnare ai comproprietari non eseguiti, essendo l'immobile gestito dal fratello non eseguito del debitore.

-Il mini market posto al piano terra del fabbricato part.lla 1881 (**LOTTO TRE** E.I. n.200/2018 R.G.E. censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.5), di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (non eseguito) per quota 1/3 ciascuno, è nel possesso materiale del sig. [REDACTED] (soggetto non eseguito, figlio dei debitori), in virtù di **contratto di comodato** stipulato il 13/06/2015 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in pari data. In detto contratto risultano specificati i dati relativi

dell'immobile e la durata del comodato prevista per sette anni. La data di registrazione è antecedente all'atto di pignoramento ed alla sua trascrizione (cfr allegato 11a).

-L'appartamento ubicato al primo piano del fabbricato part.lla 1881 (LOTTO QUATTRO E.I. 200/2018 R.G.E. *appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.7*), di proprietà dei sig.ri [redacted] (esecutato), [redacted] (non esecutato) e [redacted] (non esecutato) per quota 1/3 ciascuno, è locato alla sig.ra [redacted] come dichiarato dalla medesima in occasione del sopralluogo del 18 gennaio 2019. Non avendo riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate alcun contratto di locazione riferito a detto immobile, stipulato tra il debitore e la sig.ra [redacted] ma essendo comunque probabile che quest'ultima abbia ricevuto in locazione detta unità immobiliare da parte di uno dei comproprietari non esecutati (non potendo in tal caso la sottoscritta ricevere informazioni dall'Agenzia delle Entrate), in via prudenziale l'esperto nel formulare l'ipotesi divisionale, ha comunque ritenuto includere il lotto quattro nella quota di beni da assegnare ai comproprietari non esecutati.

-L'appartamento ubicato al secondo piano del fabbricato part.lla 1881 (LOTTO CINQUE E.I. 200/2018 R.G.E. *appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.9*), di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted] (non esecutato) per quota 1/3 ciascuno, è nel possesso materiale del sig. [redacted] (soggetto non esecutato); precisamente durante il sopralluogo era in corso un trasloco di soggetti terzi che, probabilmente detenevano precedentemente in locazione detto bene. Anche per tale circostanza il c.t.u. nel formulare l'ipotesi divisionale, ha incluso il lotto cinque nella quota di beni da assegnare ai comproprietari non esecutati.

-L'appartamento ubicato al terzo piano del fabbricato part.lla 1881 (LOTTO SEI E.I. 200/2018 R.G.E. *appartamento per civile abitazione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.10*), di proprietà dei sig.ri [redacted] (esecutato), [redacted] (non esecutato) e [redacted] (non esecutato) per quota 1/3 ciascuno, è nel possesso materiale del sig. [redacted] (soggetto non esecutato) ed in occasione del sopralluogo è risultato inabitato. In via cautelativa il c.t.u. nel formulare l'ipotesi divisionale, ha comunque incluso il lotto sei nella quota di beni da assegnare ai comproprietari non esecutati, essendo l'immobile gestito dal fratello non esecutato del debitore.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

-L'appartamento ubicato al quarto piano del fabbricato part.lla 1881 (LOTTO SETTE E.I. 200/2018 R.G.E. *appartamento per civile abitazione censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 1881, sub.12*), di proprietà dei sig.ra [redacted] o (non esecutato) e [redacted] e (non esecutato) per quota 1/3 ciascuno, è fruito da [redacted] (soggetto non esecutato, figlio dei debitori) insieme al proprio nucleo familiare.

L'abitazione ubicata nel centro storico del Comune di Ottati alla via Salita San Biagio, (LOTTO OTTO E.I. 200/2018 R.G.E. *censito in N.C.E.U. Ottati, Foglio 26, particella 109, sub. 4 e particella 113 sub 1e sub 6*), di proprietà delle sig.ra [redacted] (non esecutata) e [redacted] (non esecutata) per quota 1/3 ciascuno, è nel possesso materiale dalla sig.ra [redacted] (soggetto non esecutato), come dichiarato in occasione del sopralluogo dalla sig.ra [redacted], che ne ha consentito l'accesso. Il c.t.u. suggerisce di valutare l'opportunità di vendita della sola quota nominale di 1/3 della debitrice ai comproprietari, sempre che ciò sia necessario.

Quesito 8: *'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.'*

Stima dei canoni di locazione

Considerata l'ubicazione dei beni pignorati, consultando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia i dati del Borsino Immobiliare e sia i dati del Listino Quotazioni metroquadro (*fr. Allegati 9*), si può congruamente attribuire a ciascuna unità immobiliare un valore unitario di locazione, ottenuto mediando i valori delle fonti indirette.

Valore unitario di locazione del LOTTO UNO (attività produttiva)

$$V \text{ unitario medio di locazione LOTTO 1} = \frac{2,00 + 2,50 + 7}{2} = 4,625 \approx 4,60 \text{ €/m}^2 \text{ per mese}$$

Valore unitario di locazione dei LOTTI DUE E TRE (negozi)

$$V \text{ unitario medio di locazione LOTTO 2 E 3} = \frac{2,6 + 4,3 + 6}{2} = 4,72 \approx 4,70 \text{ €/m}^2 \text{ per mese}$$

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Valore unitario di locazione del LOTTI QUATTRO – CINQUE - SEI - SETTE (appartamenti in Eboli)

$$V \text{ unitario medio di locazione } \text{LOTTI 4,5} = \frac{\frac{213}{2} + \frac{1,712,6}{2} + \frac{333,5}{2}}{3} = 2,63 \approx \mathbf{2,60 \text{ €/m}^2 \text{ per mese}}$$

Valore unitario di locazione del LOTTO OTTO (appartamento in Ottavi)

$$V \text{ unitario medio di locazione } \text{LOTTO 8} = \mathbf{2,00 \text{ €/m}^2 \text{ per mese}}$$

Moltiplicando tali valori unitari di riferimento per le sole consistenze superficiali utili degli immobili, ritenendo le pertinenze ricomprese nel canone locativo, si ottengono i seguenti più probabili canoni mensili di locazione:

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE LOTTO UNO

$$4,60 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 176 \text{ m}^2 = \text{€ } 809,60 \approx \mathbf{\text{€ } 800,00 \text{ in cifra tonda}}$$

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE LOTTO DUE:

$$4,70 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 53,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 249,10 \approx \mathbf{\text{€ } 250,00 \text{ in cifra tonda}}$$

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE LOTTO TRE:

$$4,70 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 53,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 249,10 \approx \mathbf{\text{€ } 250,00 \text{ in cifra tonda}}$$

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE LOTTO QUATTRO:

$$2,60 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 109,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 283,400 \approx \mathbf{\text{€ } 280,00 \text{ in cifra tonda}}$$

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE LOTTO CINQUE:

$$2,60 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 109,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 283,400 \approx \mathbf{\text{€ } 280,00 \text{ in cifra tonda}}$$

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE LOTTO SEI:

$$2,60 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 109,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 283,400 \approx \mathbf{\text{€ } 280,00 \text{ in cifra tonda}}$$

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE LOTTO SETTE:

$$2,60 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 108,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 280,80 \approx \mathbf{\text{€ } 280,00 \text{ in cifra tonda}}$$

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE LOTTO OTTO:

$$2,00 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 72,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 144,00 \approx \mathbf{\text{€ } 140,00 \text{ in cifra tonda}}$$

ASTE GIUDIZIARIE
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Quesito 9: *'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'*

Regime patrimoniale dei debitori

I debitori (sig. ██████████ e sig.ra ██████████) risultano coniugati in **regime di separazione dei beni**, come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, emesso dal Comune di Eboli in data 6 novembre 2018 (cfr. allegato 4a). In tale atto risulta annotato che i coniugi, con atto a rogito del Notaio Lucio Mazzarella del 14/03/2014, hanno stipulato convenzione patrimoniale di separazione dei beni. In precedenza e precisamente dal 3/06/1972, gli stessi erano stati coniugati in regime di comunione dei beni.

Non sono state riscontrate convenzioni patrimoniali.

Quesito 10: *'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 debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem'*

Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Come dichiarato in sede di sopralluoghi dalla sig.ra ██████████ i beni oggetto della presente E.I. n.200/18 R.G. sono **privi di amministrazione condominiale**.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Quesito 11: *'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'*

Formalità, vincoli ed oneri opponibili all'acquirente

Dalle indagini eseguite dall'esperto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che non sono presenti sui beni eseguiti altri pignoramenti ad eccezione del pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. n.200/2018 R.G.E.. Gli estremi delle formalità pregiudizievoli sono di seguito riportati (*gr. allegati 6*):

- All.6c) **Nota di iscrizione ipoteca legale** del 21/11/2005 R.G.56372, R.P.14257 a favore di E.T.R.S.P.A. (*creditore iscritto diverso dal procedente intervenuto nella presente procedura*) contro la SIG.RA [REDACTED] (*debitrice*) per la quota 1/3 sull'immobile identificato come LOTTO OTTO oltre che su altri beni non oggetto di pignoramento. L'ipoteca legale è stata iscritta per la somma di € 23.627,25 oltre interessi e spese;
- All.6d) **Nota di iscrizione ipoteca legale per debito d'imposta** del 06/07/2010 R.G.28893, R.P.6129 a favore di Equitalia Polis s.p.a. (*creditore iscritto diverso dal procedente*) contro la SIG.RA [REDACTED] (**comproprietaria non esecutata**) per quota 1/3 anche sull'immobile identificato come LOTTO OTTO. L'ipoteca legale è stata iscritta per la somma di € 13.798,62 oltre interessi e spese;
- All.6e) **Nota di iscrizione ipoteca legale** del 16/06/2015 R.G. 20747, R.P.2502 a favore di Equitalia Sud s.p.a. (*creditore iscritto diverso dal procedente, intervenuto nella presente procedura*) contro il SIG. [REDACTED] (*debitore*) per quota 1/3 sull'immobile part.lla 1881 sub 7 identificato come LOTTO QUATTRO. L'ipoteca legale è stata iscritta per la somma di €36.479,66 oltre interessi e spese;
- All.6f) **Nota di iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** del 21/12/2017 R.G.48579, R.P.6206 a favore di BANCA IFIS S.P.A. (*creditore procedente*) contro la SIG. [REDACTED] (*debitore*) su tutti gli immobili di cui agli otto lotti eseguiti, per le rispettive quote di comproprietà, oltre che su un ulteriore bene. L'ipoteca è stata iscritta per la somma di € 40.404,00 oltre interessi e spese.
- All.6g) **Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare sul quale è incardinata la presente esecuzione immobiliare**; nota di trascrizione del 5.06.2018 R.G.22041, R.P.17106 a favore della BANCA IFIS S.P.A. (*creditore procedente*) contro la sig.ra [REDACTED] (*creditrice*) per il diritto di proprietà di 1/3 sui beni censiti in N.C.E.U. Ottati foglio 26, part.lla 109 sub 4 e part.lla 113 sub 1 e sub 6 (LOTTO OTTO) e contro il sig. [REDACTED] (*debitore*) per il diritto di proprietà di 1/3 sui beni censiti sull'immobile censito in N.C.E.U. Eboli foglio 28 part.lla 187 sub 9 (LOTTO UNO), e

per il diritto di proprietà di 1/3 sugli immobili censiti in N.C.E.U. Eboli foglio 28 part.lla 1881 sub 2, sub 5, sub 7, sub 9, sub10, sub 12 (LOTTI DA DUE A SETTE), per la somma di € 45.472,97 oltre interessi e spese;

Si rileva che il pignoramento esattoriale di seguito specificato non insiste sul compendio pignorato, ma su altro immobile che non forma oggetto della presente E.I. 200/2018 R.G.E.

- All.6h) **Nota di trascrizione pignoramento esattoriale** del 17/11/2008 R.G. 46087, R.P. 33460 a favore di Equitalia ETR S.P.A. (*creditore iscritto diverso dal precedente*) contro il sig. [REDACTED] (*debitore*) per quota 1/1 sull'immobile non esecutato censito in N.C.E.U. Eboli foglio 28 part.lla 187 sub 3. L'ipoteca legale è stata iscritta per la somma di €57.155,51 oltre interessi e spese.

Si riporta il quadro generale dei costi per le relative cancellazioni:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori > € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziana (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Senza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta *	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.I.r.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

*0,5 % della somma iscritta pari a € 40.404,00

I costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo le tariffe attualmente vigenti, sono i seguenti:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale (banca- privato)	202,02	€ 59,00	€ 35,00	396,02
Totale				€ 590,02

Publicazione
 riproduzione o ripro

In definitiva i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a €590,02, importo che la sottoscritta non ritiene comunque di detrarre dal valore dei beni, in quanto importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'acquirente.

Quesito 12: *'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'*

Dalle indagini eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. La documentazione acquisita è riportata negli allegati 5, qui di seguito elencati:

- All.5a) **Visura per Soggetto** Terreni e Fabbricati in provincia di Salerno (soggetto debitore Sig.ra [REDACTED])
- All.5b) **Visura per Soggetto** Terreni e Fabbricati in provincia di Salerno (soggetto debitore Sig. [REDACTED])
- All.5c) **Visura storica per immobile** Catasto Fabbricati, Comune di EBOLI foglio 28, part.lla 187, sub 9 categoria C/2 (lotto uno esecutato per l'intero);
- All.5c_i) **Planimetria catastale lotto uno** in scala 1:200 N.C.E.U. EBOLI foglio 28, part.lla 187, sub 9;
- All.5d) **Visura storica per immobile** Catasto Fabbricati, Comune di EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 2 categoria C/1 (lotto due);
- All.5d_i) **Planimetria catastale lotto due** in scala 1:200 N.C.E.U. EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 2;
- All.5e) **Visura storica per immobile** Catasto Fabbricati, Comune di EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 5 categoria C/1 (lotto tre);
- All.5e_i) **Planimetria catastale lotto tre** in scala 1:200 N.C.E.U. EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 5;

- All.5f) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, Comune di EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 7 categoria A/2 (lotto quattro);
- All.5f) Planimetria catastale lotto quattro in scala 1:200 N.C.E.U. EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 7;
- All.5g) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, Comune di EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 9 categoria A/2 (lotto cinque);
- All.5g) Planimetria catastale lotto cinque in scala 1:200 N.C.E.U. EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 9;
- All.5h) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, Comune di EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 10 categoria A/2 (lotto sei);
- All.5h) Planimetria catastale lotto sei in scala 1:200 N.C.E.U. EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 10;
- All.5i) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, Comune di EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 12 categoria A/2 (lotto sette);
- All.5i) Planimetria catastale lotto sette in scala 1:200 N.C.E.U. EBOLI foglio 28, part.lla 1881, sub 12;
- All.5l) Mappa catastale Wegis Comune di Eboli, scala 1:4000 (Formato A4) con individuazione del fabbricato part.lla 1881 e dell'area di sedime del fabbricato part.lla 187;
- All.5m) Elaborato planimetrico foglio 28 part.lla 1881 sede dei lotti da due a sette;
- All.5n) Elaborato planimetrico foglio 28 part.lla 187 sede del lotto uno;
- All.5o₁) Elenco dei subalterni part.lla 187;
- All.5o₂) Elenco dei subalterni part.lla 187;
- All.5p) Visura storica catastale dell'area di sedime part.lla 1881 che deriva dalla maggiore consistenza della part.lla 187;
- All.5q) Mappa catastale Wegis Comune di Ottati, scala 1:4000 (Formato A4) con individuazione del fabbricato part.lla 109;
- All.5r) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, Comune di OTTATI foglio 26, part.lla 109, sub 4 categoria A/6 (porzione del lotto otto);
- All.5r) Planimetria catastale in scala 1:200 N.C.E.U OTTATI foglio 26, part. 109, sub 4;
- All.5s) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, Comune di OTTATI foglio 113, part.lla 113, sub 1 categoria C/6 (porzione del lotto otto);



ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione

ripubblicazione o ripro

- All.5s) Planimetria catastale in scala 1:200 N.C.E.U OTTATI foglio 26, part. 113, sub 1;
- All.5t) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, Comune di OTTATI foglio 26, part.lla 113, sub 6 categoria C/6 (porzione del lotto otto);
- All.5t) Planimetria catastale in scala 1:200 N.C.E.U OTTATI foglio 26, part.113, sub 6;
- All.5u) Elenco immobili part.lla 113;
- All.5v) Elenco immobili part.lla 109.

Dagli accessi eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari, sono state effettuate le dovute ispezioni ipotecarie. Tale documentazione è riportata negli allegati 6:

- All.6a) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni per soggetto debitore sig. [REDACTED]
- All.6b) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni per soggetto debitore sig.ra [REDACTED]
- All.6c) Nota di iscrizione ipoteca legale del 21/11/2005 R.G.56372, R.P.14257 a favore di E.T.R.S.P.A. (creditore iscritto diverso dal precedente intervenuto nella presente procedura) contro la sola SIG.RA [REDACTED] (debitrice) per la quota 1/3 sull'immobile identificato come LOTTO OTTO oltre che su altri beni non oggetto di pignoramento. L'ipoteca legale è stata iscritta per la somma di € 23.627,25 oltre interessi e spese;
- All.6d) Nota di iscrizione ipoteca legale per debito d'imposta del 06/07/2010 R.G.28893, R.P.6129 a favore di Equitalia Polis s.p.a. (creditore iscritto diverso dal precedente) contro la SIG.RA [REDACTED] proprietaria non esecutata) per quota 1/3 anche sull'immobile identificato come LOTTO OTTO. L'ipoteca legale è stata iscritta per la somma di € 13.798,62 oltre interessi e spese;
- All.6e) Nota di iscrizione ipoteca legale del 16/06/2015 R.G. 20747, R.P.2502 a favore di Equitalia Sud s.p.a. (creditore iscritto diverso dal precedente, intervenuto nella presente procedura) contro il SIG. [REDACTED] (debitore) per quota 1/3 sull'immobile part.lla 1881 sub 7 identificato come LOTTO QUATTRO. L'ipoteca legale è stata iscritta per la somma di €36.479,66 oltre interessi e spese;
- All.6f) Nota di iscrizione ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/12/2017 R.G.48579 R.P.6206 a favore di BANCA IFIS S.P.A. (creditore procedente) contro la SIG.RA [REDACTED] (debitore) su tutti gli immobili di cui agli otto lotti esecutati, per le rispettive quote di comproprietà, oltre che su un ulteriore bene. L'ipoteca è stata iscritta per la somma di € 40.404,00 oltre interessi e spese.
- All.6g) Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare su quale è in corso data la presente esecuzione immobiliare; nota di trascrizione del 5.06.2018 R.G.23110 R.P.17106 a favore della BANCA IFIS S.P.A. (creditore procedente) contro la sig.ra

Publicazione
ripubblicazione o ripro

[redacted] (debitrice) per il diritto di proprietà di 1/3 sui beni censiti in N.C.E.U. Ottati foglio 26, part.lla 109 sub 4 e part.lla 113 sub 1 e sub 6 (LOTTO OTTO) e contro il sig. [redacted] (debitore) per il diritto di proprietà in quota 1/1 sull'immobile censito in N.C.E.U. Eboli foglio 28 part.lla 187 sub 9 (LOTTO UNO), e per il diritto di proprietà di 1/3 sugli immobili censiti in N.C.E.U. Eboli foglio 28 part.lla 1881 sub 2, sub 5, sub 7, sub 9, sub 10, sub 12 (LOTTI DA DUE A SETTE), per la somma di € 45.472,97 oltre interessi e spese;

- All.6h) Nota di trascrizione pignoramento esattoriale del 17/11/2008 R.G. 46087, R.P. 33460 a favore di Equitalia ETR S.P.A. (creditore iscritto diverso dal precedente) contro il sig. [redacted] (debitore) per quota 1/1 sull'immobile non esecutato censito in N.C.E.U. Eboli foglio 28 part.lla 187 sub 3. L'ipoteca legale è stata iscritta per la somma di €57.155,51 oltre interessi e spese.

All'esito di un accurato controllo incrociato non risultano incongruenze sostanziali, salvo quanto già specificato nei quesiti iniziali.

Quesito 13 : *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 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'*

Per quanto concerne il **lotto uno** (locale deposito/produzione, censito in N.C.E.U. Eboli, foglio 28, particella 187, sub.9) detto cespite fu originariamente realizzato in assenza di titoli edilizi e poi successivamente sanato in forza di **Concessione Edilizia in sanatoria n.47/31284/86** (ai sensi della legge n.47 e s.m.i. del 28.02.1985) di cui alla **pratica sanatoria edilizia n.2858** rilasciata il 12.12.1997 al richiedente Sig. [REDACTED] (comproprietario non esecutato) su istanza del 30/09/1986 prot. 31284 per opere abusive (falegnameria) realizzate in località Casarsa foglio 28 part.la 187 secondo il progetto allegato (*gr allegato 7a*). Si rileva che il Titolo Edilizio fa riferimento all'intero manufatto che insiste sulla part.la 187 destinato, all'epoca, a falegnameria relativamente a tutto il piano terra ed attualmente frazionato in sub 7, sub 8, sub 10 e **sub 9, quest'ultimo esecutato come lotto uno** e destinato a deposito/attività produttiva.

Il c.t.u. per la stima del lotto uno (N.C.E.U. Eboli foglio 28 part.la187) ha ritenuto opportuno detrarre € 5.000 legati alla istruzione di pratiche per le residue regolarizzazioni sotto il profilo catastale ed edilizio, nonché per il conseguimento dell'agibilità finale.

Relativamente al **fabbricato part.la 1881 sito in Eboli, S.S.19, di ricaduta dei lotti due, tre, quattro, cinque, sei, sette**, detto edificio fu realizzato in assenza di Titolo Edilizi.

Dell'intero edificio part.la 1881, sembrerebbe, che solo alcune unità immobiliari siano state oggetto di Permesso Di Costruire in Sanatoria con versamento oneri oblativi.

A seguito dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli è risultata la seguente documentazione:

- All.7b) **Permesso di Costruire in Sanatoria n.47/184/87** rilasciato il 7 maggio 2012 al richiedente sig. [REDACTED] (comproprietario debitore), inerente l'unità immobiliare per attività commerciale- artigianale riportata in Catasto Fabbricati al foglio 28 part.la 1881 **sub 5** Eboli, località Casarsa (**lotto tre**). Allegati stralcio, fotografie, relazione tecnica, elaborati grafici ed accatastamento;
- All.7c) **Permesso di Costruire in Sanatoria n.47/183/87** rilasciato il 7 maggio 2012 al richiedente sig. [REDACTED] (comproprietario non esecutato) inerente l'unità immobiliare per attività commerciale- artigianale riportata in Catasto Fabbricati al foglio

28 part.lla 1881 **sub 2** Eboli località Casarsa (**lotto due**). Allegati stralcio, fotografie, relazione tecnica, elaborati grafici ed accatastamento.

- All.7d) **Permesso di Costruire in Sanatoria n.47/189/87** rilasciato il 22 giugno 2012 al richiedente sig. [REDACTED] inerente numero due unità immobiliare riportate in Catasto Fabbricati al foglio 28 part.lla 1881 **sub 7 (lotto quattro) e sub 12 (lotto sette)** Eboli, località Casarsa. Allegati stralcio, fotografie, relazione tecnica, elaborati grafici ed accatastamento.

Alla luce della disamina dei Titoli Edilizi si evince che i **lotti tre e sette (sub 5 e sub 12) assegnati per intero al debitore secondo l'ipotesi di separazione in natura proposta dal c.t.u., rientrano tra i subalterni sanati dallo stesso debitore sig. [REDACTED]** con versamento degli oneri oblativi, e pertanto **sono dotati di maggior grado di regolarità e dunque più adatti per una eventuale alienazione a terzi.**

Per quanto concerne il **lotto otto**, ubicato nel centro storico di Ottati, lo stesso risulta essere di epoca vetusta, pertanto antecedente l'1 settembre del 1967. Le unità immobiliari facenti parte del lotto otto, inoltre, non sarebbero state oggetto di rilascio di Titoli Edilizi, come da attestazione rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ottati, prot. n.118 del 11.01.2019.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Quesito 14: *‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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 divise.’*

Determinazione dei valori di stima e procedimenti estimativi adottati

Relativamente alla **stima degli otto lotti**, è stato esaminato attentamente lo stato dei luoghi, considerando le caratteristiche estrinseche delle *due zone* di ricaduta dei beni ossia il Comune di **Eboli** (*S.S.19 in zona extra urbana*) ed il Comune di **Ottati** (*centro storico*).

Sono state contemplate inoltre, attraverso opportune aliquote percentuali, le pertinenze (*balconi sui prospetti antistanti e retrostante per i quattro appartamenti del fabbricato part.lla1881; i soppalchi per gli esercizi commerciali ed i vani di servizio per il deposito*), e sono stati dettratti in maniera congrua gli oneri per ciascun lotto, connessi sia alla necessità di regolarizzazione sotto i profili catastale ed urbanistico, sia a vetustà di taluni cespiti e/o stato di occupazione degli stessi, con eventuali e conseguenti problematiche legate allo sgombero ed alla revisione dell’impiantistica. Dunque è stato, nella fattispecie, adottato il **procedimento di stima** di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico (basato sul parametro di superficie), adottando opportune aliquote di omogeneizzazione per le pertinenze**, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino Immobiliare e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fisip della Prov. di Salerno (cfr. All.ti 9)* il **valore unitario medio per ciascun tipo di manufatto (abitazioni civili, uffici, capannoni, negozi)**, sono state praticate sia le aliquote di omogeneizzazione delle pertinenze e sia le detrazioni già specificate in premessa, onde pervenire al **prezzo base di vendita dei beni con riferimento all’intero ed alle quote pignorate**.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La valutazione dei beni di cui agli otto lotti, è stata dunque effettuata dal *Consulente Tecnico d'Ufficio*, su base monoparametrica, per valori unitari di superficie, tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cf. *All.ti 9 V.ol. Allegati*):

- il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro/Fiaip degli Immobili della Provincia di Salerno**, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie aperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
- *le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza delle pertinenze;*
- *la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;*
- *il prezzo valore.*

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



ASTE
GIUDIZIARIE

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. **Adottando, dunque, i valori medi, forniti dalle tre fonti indirette** relativamente alle due località di ricaduta dei cespiti, valori peraltro molto ravvicinati tra loro, ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORI BASE UNITARI per la stima:

LOCALITA' EBOLI (lotti da uno a sette)

$$V \text{ unitario appartamenti} = \frac{1.150,00+1.281,00}{2} = 1.215,50 \approx 1.215,00 \text{ €/mq. di sup. utile;}$$

$$V \text{ unitario negozi} = \frac{931,00+850,00}{2} = 890,50 \approx 890,00 \text{ €/mq. di sup. utile;}$$

$$V \text{ unitario capannoni} = \frac{395,00+700,00}{2} = 547,50 \approx 547,00 \text{ €/mq. di sup. utile;}$$

$$V \text{ unitario uffici} = 850,00 \text{ €/mq. di sup. utile;}$$

LOCALITA' OTTATI (lotto otto)

$$V \text{ unitario abitazioni} = \frac{625,00+555,00+700,00}{3} = 626,66 \approx 627,00 \text{ €/mq. di sup. utile;}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** di ciascun lotto, e praticando le **aliquote specifiche di omogeneizzazione delle pertinenze**, nonché le **aliquote percentuali detrattive dei fattori di minusvalenza**, si ottengono i **prezzi base di vendita dell'intero per tutti i beni pignorati**, come appresso indicato.

STIMA VALORE LOTTO I

(nucleo produttivo in Eboli f.28 part.Illa 187 sub 9)

Comparto uffici: = 20,35 mq. circa x 850,00 €/mq. = 17.297,50 ≈ € 17.500

Arca di lavorazione: = 175,94 mq. circa x 547,00 €/mq. = 96.239,18 ≈ € 96.500

Wc di servizio: = 10,20 mq. circa x 0,50 x 547,00 €/mq. = 2789,70 ≈ € 3.000,00

Vano deposito: = 10,20 mq. circa x 0,50 x 547,00 €/mq. = 2789,70 ≈ € 3.000,00

Vano deposito: = 36,52 mq. circa x 0,50 x 547,00 €/mq. = 9988,22 ≈ € 10.000,00

Oneri detrativi per regolarizzazione urbanistica e catastale = - € 5.000,00

VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO = € 125.000,00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



STIMA VALORE LOTTO 2
(locale bar in Eboli f.28 part.III 1881 sub 2)

V. lotto 2 = 52,58 mq. circa x 890,00 €/mq. = € **46.796,20**

Abbattimento per vetustà, inattività e regolarizzazione catastale ed urbanistica: - 25%

VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE = € 35.000,00

STIMA VALORE LOTTO 3
(mini market in Eboli f.28 part.III 1881 sub 5)

V. lotto 3 = 52,95 mq. circa x 890,00 €/mq. = € **47.125,50** ≈ € **47.000**

Oneri detratteggi per regolarizzazione urbanistica e catastale = - € 2.000,00;

VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO TRE = € 45.000,00

STIMA VALORE LOTTO 4
(app. primo piano in Eboli f.28 part.III 1881 sub 7)

Interni appartamento: 109,03 mq. circa x 1.215,00 €/mq. = € **132.471,45**

Balconi: 0,15 x 35,00 mq. circa x 1.215,00 €/mq. = € **6.378,75**

Abbattimento per vetustà delle componenti edilizie, occupazione appartamento e regolarizzazione catastale ed urbanistica: - 25%

VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO QUATTRO = € 104.137,65 ≈ € **104.000,00**

STIMA VALORE LOTTO 5
(app. secondo piano in Eboli f.28 part.III 1881 sub 9)

Interni appartamento: 108,67 mq. circa x 1.215,00 €/mq. = € **132.034,05**

Balconi: 0,15 x 35,00 mq. circa x 1.215,00 €/mq. = € **6.378,75**

Abbattimento per vetustà delle componenti edilizie e regolarizzazione catastale ed urbanistica: - 20%

VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO CINQUE = € 110.730,24 ≈ € **110.000,00**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

STIMA VALORE LOTTO 6

(app. terzo piano in Eboli f.28 part.III 1881 sub 10)

Interni appartamento : 109,28 mq. circa x 1.215,00 €/mq. = € 132.775,20

Balconi : 0,15 x 35,00 mq. circa x 1.215,00 €/mq. = € 6.378,75

Abbattimento per vetustà delle componenti edilizie e regolarizzazione catastale ed urbanistica: - 20%

VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO SEI = € 111.323,16 ≈ € 111.000,00

STIMA VALORE LOTTO 7

(app. quarto piano in Eboli f.28 part.III 1881 sub 12)

Interni appartamento : 108,33 mq. circa x 1.215,00 €/mq. = € 131.620,95

Balconi : 0,15 x 35,00 mq. circa x 1.215,00 €/mq. = € 6.378,75

Oneri detrativi per regolarizzazione catastale ed urbanistica: - € 3.000,00

VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO SETTE = € 134.999,70 ≈ € 135.000,00

STIMA VALORE LOTTO 8

(abitazione in Ottati centro storico, civ. 34 via San Biagio)

Abitazione: 72,18 mq. circa x 627,000 €/mq. = € 45.256,86

Abbattimento per vetustà e necessità di regolarizzazione catastale: - 20%

VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO OTTO = € 36.205,48 ≈ € 36.000,00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Quesito 15: 'Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato':

Quantificazione delle spese per la rimozione dei beni mobili

Come riscontrato dall'esperto durante i sopralluoghi, il complesso produttivo configurato come LOTTO UNO, contiene materiale plastico, materiale d'arredo ufficio, macchinari, beni mobili e modesti quantitativi di materiali di risulta in gran parte recuperabili e per il cui valore si demanda ad opportuno inventario della ditta che gestisce il cespite. I beni mobili sono di proprietà del sig. [REDACTED] (figlio dei debitori non esecutato), interessato presumibilmente alla loro conservazione. Pertanto il c.t.u. non ritiene di praticare detrazioni sul valore di tale lotto.

All'interno del LOTTO DUE sono presenti attrezzature (bancone ed arredi per lo più fissi) connesse all'attività che è risultata dismessa. Dette attrezzature potrebbero essere recuperabili senza cambio di destinazione d'uso; tuttavia il c.t.u. ha ritenuto opportuno computare gli oneri connessi alla loro dismissione che sono stati già contemperati tramite un opportuno coefficiente di inattività adoperato al precedente quesito 14 cui si rimanda.

Il LOTTO TRE, contiene al suo interno scaffalature, generi alimentari, materiale d'arredo, frigoriferi, beni mobili e modesti quantitativi di materiali di risulta, per il cui valore si demanda ad opportuno inventario della ditta che gestisce l'attività. I beni mobili sono di proprietà del figlio del debitore sig. [REDACTED] (esecutato), che detiene l'immobile in virtù di contratto di comodato. Pertanto il c.t.u. non ritiene di praticare detrazioni sul valore di tale lotto.

L'Appartamento LOTTO QUATTRO ubicato al primo piano del fabbricato part.lla 1881, contiene beni mobili e materiali d'arredo di proprietà della locataria sig.ra [REDACTED]. La sottoscritta non ha detratto le spese connesse alla dismissione dei beni mobili, poiché la locataria, essendo interessata alla conservazione, provvederebbe al trasloco a proprie spese qualora ci fosse necessità di sgombrare.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

L'Appartamento LOTTO CINQUE ubicato al secondo piano del fabbricato part.la 1881, contiene modeste quantità di beni mobili e materiali d'arredo di proprietà dei locatari, questi ultimi in fase di trasloco. Anche per questo bene il c.t.u. non ritiene di praticare detrazioni sul valore di tale lotto, legate al trasporto dei beni mobili.

L'Appartamento LOTTO SEI ubicato al terzo piano del fabbricato part.la 1881, risulta già vuoto, pressoché privo di rifiuti e sgombrato di beni mobili e materiali d'arredo.

L'Appartamento LOTTO SETTE ubicato al quarto piano del fabbricato part.la 1881 contiene beni mobili di proprietà del nucleo familiare del sig. [REDACTED] (figlio dei debitori, non esecutato), interessato alla loro conservazione. Pertanto il c.t.u. non ritiene di praticare detrazioni sul valore di tale lotto, legate al trasloco dei beni mobili.

L'Abitazione LOTTO OTTO nel centro storico di Ottati, contiene beni mobili e materiali d'arredo di proprietà della sig. [REDACTED] prella della debitrice e comproprietaria non esecutata, presumibilmente interessata alla loro conservazione. Pertanto il c.t.u. non ritiene di praticare detrazioni sul valore di tale lotto, legate al trasloco dei beni mobili.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti 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: la sommaria descrizione, 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. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’*

L’esperto ha provveduto a depositare un riepilogo descrittivo dei beni.

Quesito 17: *‘Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni’*

Caratteristiche delle relazioni grafico-fotografiche

La documentazione fotografica, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata per ciascun lotto in un file separato denominato **Relazione grafico-fotografica**, completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative. Tutte le foto del rilievo fotografico sono state ugualmente depositate telematicamente.

In particolare gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:
 - Precisione di misura tipica : Errore Massimo ± 1.5 mm
 - Portata di misura : da 0,05 a 60 metri lineari
 - Diametro punto laser in mm : 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100 m
 - Tecnologia IP 54
- rotella metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali (cf. Allegati 2) e il rilievo metrico è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cf. Allegati 10).

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Il rilievo fotografico del bene pignorato è stato eseguito con fotocamera Samsung modello GT-19505, 13 megapixel, avente le seguenti specifiche tecniche:

- F-stop: $f/2.2$
- Tempo di esposizione: variabile
- Sensibilità ISO: ISO-50
- Esposizione: 0 passaggio
- Distanza focale: 4 mm
- Massima apertura: 2.28
- Modalità regolazione: Media ponderata
- Lunghezza focale 35 mm: 31

I lotti sono stati dunque completamente inquadrati sia **esternamente**:

- accessibilità;
- individuazione del fabbricato di ricaduta;
- localizzazione delle unità immobiliari;

che **internamente**:

- individuazione dei vani e della loro distribuzione interna;
- caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Congedo

Grata per la fiducia concessa, la sottoscritta deposita la presente relazione composta da n.67 pagine intestazione compresa e n.11 gruppi di allegati, otto relazioni grafico - fotografiche e l'istanza di liquidazione, restando a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti e/o accertamenti tecnici che il Giudice dovesse ritenere opportuni.

Con osservanza

Salerno, 12 aprile 2019

Ing. Dominique Pascale

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione