

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa MARINA MAINENTI
(ex Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa ROSARIA DE LUCIA)

Relazione peritale dell'esperto stimatore

Procedura Esecutiva

Numero di ruolo **R. E. n. 301/2019**

Promossa da: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.**
rappr.ta avv. Mario Ferri

ISEO SPV Srl –per essa doValue Spa (già doBank Spa) (creditore)
rappr.ta avv. **Francesco Florimonte**

Contro:

(debitori)

Giudice: **Dott.ssa MARINA MAINENTI**
(ex Dott.ssa ROSARIA DE LUCIA)

- A) PREMESSA**
- B) QUESITO**
- C) OPERAZIONI PERITALI**
- D) RISPOSTA AL QUESITO**
- E) RIEPILOGO**

A) PREMESSA

Con ordinanza di nomina del 19/02/2020 il Giudice del Tribunale Ordinario di Salerno, Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - dott.ssa Rosaria De Lucia ha nominato la sottoscritta dott. ing. Boscaglia Paola Grazia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°5469 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, residente in via Arsenale, 12B Maiori (SA), quale esperto per la procedura esecutiva in epigrafe convocandola a comparire

Pag. 1

Procedura esecutiva: Numero di ruolo R.E. 301/2019

Promossa da: **ISEO SPV Srl –per essa doValue Spa (già doBank Spa)**

Contro:

Giudice: **Dott.ssa MARINA MAINENTI**

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

entro dieci giorni dalla comunicazione della nomina per il giuramento e la formulazione del quesito.

In data 25/02/2020 la sottoscritta, accettato l'incarico, ha pronunciato il giuramento di rito davanti al Cancelliere, il quale ha consegnato alla sottoscritta in qualità di esperto copia del quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione.

B) QUESITO

Il Giudice ha chiesto all'esperto incaricato di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall' art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
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.;*
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;*
6. *valuti la possibilità della 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;*
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*

Pag. 2

Procedura esecutiva: Numero di ruolo R.E. 301/2019

Promossa da: ISEO SPV Srl –per essa doValue Spa (già doBank Spa)

Contro:

Giudice: Dott.ssa MARINA MAINENTI

dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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;

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.;

9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

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

12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico,

segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

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

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;

16. *corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat)- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12. in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) 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;

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.*

18. *contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.*

19. *collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.*

L'esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice dell'esecuzione invita, altresì, l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

C) OPERAZIONI PERITALI

C1) Svolgimento delle operazioni peritali

Come da disposizione del G.E. nel verbale di conferimento di incarico di stima in data 25/02/2020 le operazioni peritali hanno avuto inizio contestualmente con l'esame degli atti.

In data 01/05/2020 la sottoscritta ha acquisito la produzione telematica di parte.

In data 21/08/2020 la sottoscritta ha inviato all'ufficio protocollo ed al settore Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Eboli (SA) domanda di accesso agli atti ai sensi della legge 241/90 e ss. mm. e ii. (All.1).

In data 21/08/2020 la sottoscritta ha inviato all'ufficio protocollo ed al settore Servizi Demografici del Comune di Eboli (SA) richiesta di certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato (All.1).

In data 21/08/2020 la sottoscritta ha inviato all'ufficio protocollo ed al settore Servizi Tributi del Comune di Eboli (SA) richiesta di certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato (All.1).

In data 08/09/2020 la sottoscritta si è recata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio uff. prov.le di Salerno per acquisire le visure catastali e le planimetrie del bene pignorato.

La sottoscritta si è recata, previa comunicazione alle parti (All.2), per effettuare l'operazione peritale di sopralluogo **in data 08/09/2020 alle ore 15:00** presso il bene pignorato sito in Eboli (SA) alla via Salita S. Antonio n. 41. Tale operazione non è avvenuta, come da verbale, in quanto alla presenza della sig.ra (debitrice), le operazioni sono state rimandate alla data del 15/09/2020 (All.2).

In data 08/09/2020 la sottoscritta si è recata presso il Comune di Eboli (SA) -Settore Urbanistica e Edilizia Privata- per esaminare la documentazione richiesta.

La sottoscritta ha svolto, previa comunicazione alle parti (All.2), operazione peritale di sopralluogo **in data 16/09/2020 alle ore 11:00** presso il bene pignorato sito in Eboli (SA) alla via Salita S. Antonio n. 41 (previa ulteriore comunicazione). Tale operazione è avvenuta alla presenza del sig.re (esecutato), della sig.ra (esecutata) e, del di lei germano . Le operazioni hanno avuto per oggetto una completa ricognizione dei luoghi con raccolta di dati, misure e documenti fotografici; sono state concluse con la redazione e la firma del processo verbale (All.2).

In data 16/09/2020 la sottoscritta si è, altresì, recata presso il Comune di Eboli (SA) -Settore Urbanistica e Edilizia Privata-, ed altresì, presso l'ufficio Tributi e l'ufficio servizi demografici per esaminare la documentazione richiesta.

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

In data 02/10/2020 la sottoscritta si è, altresì, recata presso il Comune di Eboli (SA) -Settore Urbanistica e Edilizia Privata- per ritirare parte della documentazione richiesta.

In data 12/11/2020 la sottoscritta si è, altresì, recata presso il Comune di Eboli (SA) -Settore Urbanistica e Edilizia Privata-, ed altresì, presso l'ufficio Tributi e l'ufficio servizi demografici per ritirare la documentazione richiesta.

In data 05/04/2021 la sottoscritta ha acquisito per via telematica presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare parte delle dovute visure e verificato gli atti necessari.

In data 07/11/2021 la sottoscritta ha acquisito per via telematica presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare le dovute visure e verificato gli atti necessari.

In data 06/10/2020 la sottoscritta ha inoltrato presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno- Terza Sezione Civile- Ufficio Esecuzioni Immobiliari istanza di proroga di deposito dell'elaborato peritale (All.14).

In data 21/11/2020 la sottoscritta ha inoltrato presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno- Terza Sezione Civile- Ufficio Esecuzioni Immobiliari istanza di proroga di deposito dell'elaborato peritale (All.14).

In data 08/04/2021 la sottoscritta ha inoltrato presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno- Terza Sezione Civile- Ufficio Esecuzioni Immobiliari istanza di proroga di deposito dell'elaborato peritale (All.14).

C2) Principio del contraddittorio e diritto alla difesa

La sottoscritta in qualità di esperto ha comunicato le proprie attività alle parti ed ha svolto ogni attività istruttoria permettendo alle stesse di poter presenziare.

Come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice completata la relazione in data 09/11/2021 la sottoscritta ha provveduto alla consegna della stessa al creditore ed al debitore come da ricevute depositate, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita rinviata al 9/12/2021.

C3) Conclusione delle attività peritali

La sottoscritta in qualità di esperto, avendo provveduto a compiere ogni attività utile all'esperimento del proprio incarico nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e del diritto alla difesa delle parti, avendo raccolto osservazioni alla relazione peritale, non essendoci state istanze particolari o produzioni documentali irrivalenti, procede al completamento della relazione di stima al fine di esaurire il mandato affidato.

D) RISPOSTA AL QUESITO

Procedura esecutiva: Numero di ruolo R.E. 301/2019

Promossa da: ISEO SPV Srl –per essa doValue Spa (già doBank Spa)

Contro:

Giudice: Dott.ssa MARINA MAINENTI

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

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

1. La sottoscritta ha verificato che la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria, presente in atti ed idonea in quanto sostituita da certificazione notarile agli atti - Notaio dott. Antonio Trotta - come da co.2 dell'art. 567 c.p.c. (All. 3).

2. La sottoscritta riscontrando che il bene pignorato consiste esclusivamente in bene per il quale la suddetta certificazione notarile è completa ed idonea, ha proceduto a rispondere ai successivi quesiti.

3. Nulla da riferire in merito.

4. I dati catastali del bene come individuato nell'atto di pignoramento (All.4) sito nel Comune di Eboli (SA) via Salita S. Antonio, 20 risultano essere i seguenti.

Foglio 13, part.lla 1, sub 17, piano 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita euro 299,55 -Catasto Fabbricati-; proprietà per 1/2

e per 1/2

(All.5).

Il tutto meglio illustrato, altresì, nell'allegata documentazione catastale (All.5).

Si osserva che la documentazione sopra citata agli atti del N.C.E.U. risulta per quanto afferisce la planimetria catastale e, altresì, in riscontro alla documentazione agli atti reperita presso l'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA) non congruente con lo stato attuale dei luoghi; il tutto meglio illustrato nell'allegata documentazione catastale (All.5), nell'allegata documentazione urbanistica (All.6) e nell'allegata pianta stato attuale (All.9).

Nel verificare la corrispondenza con i dati identificativi del bene pignorato riportati nell'atto di pignoramento si osserva la congruenza fra quanto riscontrato ad individuazione degli stessi negli atti dell'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA) (All.6), e negli atti di provenienza di tale immobile (All.7) ad eccezione della planimetria catastale; quest'ultima risulta essere congruente con i grafici approvati agli atti dell'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA), ma non congruente con lo stato attuale dei luoghi.

I confini dell'immobile individuato al foglio 13, part.lla 1, sub 17 risultano essere:

- nord part.lla 1, sub non individuato per mancanza di elaborato planimetrico agli atti foglio 13;
- ovest via Salita S. Antonio;
- sud part.lla 1, sub non individuato per mancanza di elaborato planimetrico agli atti foglio 13;
- est p.lla 42 foglio 13.

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

Il tutto meglio individuato nell'allegato estratto di mappa (All.6) e piante stato attuale (All.5-All.9).

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di più ampio fabbricato di vecchia costruzione attualmente destinato a civile abitazione ubicato nel centro storico del Comune di Eboli (SA) alla via Salita S. Antonio, 20, presumibilmente costruito tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento; individuato nel P.R.G. del Comune di Eboli (SA) in zona "A" quale unità edilizia di base otto – novecentesca, tipologia "B1". Tale fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, a seguito dei lavori per "manutenzione straordinaria, diversa distribuzione interna nonché cambio di destinazione d'uso" presenta struttura portante mista parte in muratura e parte in c.a., tamponamenti esterni in mattoni del tipo forati messi in opera con malta cementizia, solai in latero-cemento, copertura in latero cemento con sovrapposto manto di tegole, intonaco interno ed esterno di tipo tradizionale con malta di calce bastarda finita a grassello con sovrapposta pitturazione e pavimentazione in mattonelle tipo gres e/o cotto (F1-F2-F3-F4-F5-F6 All.10).

Si accede a tale fabbricato direttamente da via Salita S. Antonio.

L'immobile in oggetto è situato al piano secondo (mansarda), si accede ad esso attraverso scala comune interna prospiciente direttamente su via Salita S. Antonio. Gli impianti elettrici ed idrici sono stati realizzati a norma di legge. Si osservano le buone condizioni di manutenzione in cui versa il fabbricato stesso.

L'immobile pignorato individuato catastalmente al foglio 13, part.lla 1, sub 17 è situato al piano secondo (mansarda) con destinazione civile abitazione e consta in: ingresso/corridoio (F7 All.10), camera ad uso soggiorno (F8-F9 All.10), cucina (F10-F11-F12 All.10) dalla quale si accede al terrazzino (F13-F16 All.10) direttamente comunicante con vano sottotetto ad uso ripostiglio (F14-F15 All.10), bagno (F17-F18 All.10), camera da letto (F19-F20-F21 All.10), camera da letto (F22-F23-F24-F25-F26 All.10) con annesso vano ad uso lavanderia (F27 All.10). Il tutto meglio individuato nell'allegato "Pianta stato attuale" (All.9).

Gli ambienti sono pavimentati in mattonelle tipo gres, le pareti pitturate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina in parte rivestite con ceramica, gli infissi sono in legno. Come si evince dalle fotografie suddette gli ambienti in esame versano in buone condizioni di manutenzione tranne alcune porzioni interessate da fenomeni di infiltrazione (F8 All.10). L'impianto elettrico e l'impianto igienico sanitario installati risultano essere a norma.

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 16/10/2019, nn. 40423/30933, notificato in data 17/08/2019, rep. n. 8177 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede in Bergamo (BG) contro

per la quota di 1/2 e

Pag. 9

Procedura esecutiva: Numero di ruolo R.E. 301/2019

Promossa da: ISEO SPV Srl –per essa doValue Spa (già doBank Spa)

Contro:

Giudice: Dott.ssa MARINA MAINENTI

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

per la quota di 1/2; a garanzia del credito

di euro 87.358,98 (All.4).

Si ribadisce che la corrispondenza con i dati identificativi del bene pignorato e quanto riportato nell'atto di pignoramento è stata verificata in base alla congruenza fra quanto riscontrato ad individuazione dello stesso negli atti dell'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA) (All.6) e nell'atto di provenienza di tale immobile (All.7). Si ribadisce che la documentazione sopra citata agli atti del N.C.E.U. risulta per quanto afferisce la planimetria catastale e, altresì, in riscontro alla documentazione agli atti reperita presso l'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA) non congruente con lo stato attuale dei luoghi; il tutto meglio illustrato nell'allegata documentazione catastale (All.5), nell'allegata documentazione urbanistica (All.6) e nell'allegata pianta stato attuale (All.9).

Nel verificare la corrispondenza con i dati identificativi del bene pignorato riportati nell'atto di pignoramento si osserva la congruenza fra quanto riscontrato ad individuazione degli stessi negli atti dell'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA) (All.6), e negli atti di provenienza di tale immobile (All.7) ad eccezione della planimetria catastale; quest'ultima risulta essere congruente con i grafici approvati agli atti dell'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA), ma non congruente con lo stato attuale dei luoghi.

In riscontro a quanto sopra si riferisce, altresì, che la descrizione stessa dell'immobile sia nell'atto di pignoramento, sia nell'atto di compravendita, sia nell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo non risulta congruente con lo stato attuale dei luoghi.

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul bene pignorato in oggetto.

5. Il bene pignorato individuato catastalmente al **foglio 13, part.IIa 1, sub 17** del N.C.E.U. del Comune di Eboli) è pervenuto ai debitori eseguiti

per la

quota di 1/2 e

per la quota di 1/2 con atto di compravendita stipulato in data 13/11/2007 rep. n. 15656/3457 -Notaio dott.re Stefano Campanella- trascritto ai RR.II. di Salerno in data 16/11/2007 ai n.n. 55654/34995 da (All.7).

Si riferisce che il bene pignorato pervenne alla

per la quota di 1/1 piena proprietà (come precedentemente identificati al foglio 13 part.IIa 1 sub 11/13) in virtù di atto tra vivi-compravendita stipulato in data 31/08/2006 rep. n. 13863/2457 -Notaio dott.re Stefano Campanella- trascritto in data 15/09/2006 ai n.n. 49423/30238 da

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

Si riferisce che il bene pignorato pervenne alla
per la quota di 1/1 piena proprietà (come
precedentemente identificati al foglio 13 part.lla 1 sub 10/12) in virtù di atto tra vivi-
compravendita stipulato in data 31/08/2006 rep. n. 13863/2457 -Notaio dott.re
Stefano Campanella- trascritto in data 15/09/2006 ai n.n. 49424/30239 da

Il bene pignorato pervenne ai sig.ri

in virtù di successione dalla rispettiva madre e nonna

sig.ra

dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Roma
in data 31/10/1997 e classificata al n. 22 vol. 17346 di cui ad oggi non si rileva la
trascrizione presso gli uffici della conservatoria competente (non si rileva
accettazione/tacita in morte di).

Il bene pignorato pervenne alle sig.re

in virtù di atto causa morte-certificato di denunciata successione
ufficio del registro di Eboli n. 25 vol. 163 e trascritta il 27/03/1974 ai n.ri 8910/7985
in morte del sig.

, successione regolata da testamento pubblico per notaio Riccardi
registrato a Salerno il 25/08/1971 al n. 2461 e per testamento olografo registrato a
Salerno il 25/08/1971 al n. 2462 (non si rileva accettazione espressa/tacita in morte
di).

Il bene pignorato pervenne al sig.

in virtù di atto traslativo di proprietà in virtù di donazione notaio Liguori
Giovanni in data 02/04/1924 trascritto in data 18/04/1924 ai n.ri 1133-5325/2683-
4556 da , trattasi di
fondo rustico riportato alla partita 3121, foglio XIII, mappali 42-43-44 ha 01.99.14.
La donazione stipulata con riserva di usufrutto congiuntivo per 2/3 a favore dei
donanti vita loro durante, in modo che alla morte di uno di essi tali 2/3 resteranno a
favore dell'altro coniuge donante per consolidarsi alla proprietà alla morte di
entrambi.

Si riferisce, altresì, che i verbali di testamento citati negli atti del Notaio dott.re
Stefano Campanella relativi al passaggio di proprietà a favore della
non risultano trascritti presso gli uffici della conservatoria
competente.

Pag. 11

Procedura esecutiva: Numero di ruolo R.E. 301/2019

Promossa da: ISEO SPV Srl -per essa doValue Spa (già doBank Spa)

Contro:

Giudice: Dott.ssa MARINA MAINENTI

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

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

In capo al decuius si rileva una prima successione trascritta in data 13/11/1967 ai n.ri 26114/23115 presentata presso l'Ufficio del Registro di Eboli al n. 64/143 devoluta per legge in parti uguali ai sig.ri

, per l'usufrutto legale la sig.ra
nata il 02/09/1889, ed una seconda successione trascritta in data 27/03/1974 ai n.ri 8910/7985 presentata presso l'ufficio del Registro Di Eboli al n. 25/163 devoluta per testamento pubblico per notaio Riccardi registrato a Salerno il 25/08/1971 n. 2461 e per testamento olografo registrato a Salerno il 25/08/1971 al n. 2462. Si riferisce, altresì, che non risulta trascritta la successione in morte della sig.ra citato nell'atto Notaio dott.re Stefano Campanella del 31/08/2006.

6. Nulla da riferire in merito.

7. Il bene pignorato individuato catastalmente al **foglio 13, part.lla 1, sub 17** del N.C.E.U. del Comune di Eboli) è di proprietà dei debitori eseguiti

per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2, ed è occupato dal nucleo familiare degli stessi comprendente un minorene (All.11).

8. La sottoscritta ritiene che il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato risulti pari ad euro 350,00.

9. I debitori eseguiti

e risultano essere residenti in via Salita S. Antonio, 41 (N.C.E.U. n. 20) del Comune di Eboli (SA) (All.11 stato di famiglia/certificato di residenza); risultano, altresì, essere coniugati in regime di comunione dei beni in data 06/04/2008 (All.11 estratto dell'atto di matrimonio), non si rivelano annotazioni.

10. Nulla da riferire in merito.

11. **Immobile foglio 13, part.lla 1, sub 17:**

pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 16/10/2019, nn. 40423/30933, notificato in data 17/08/2019, rep. n. 8177 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con

Pag. 12

Procedura esecutiva: Numero di ruolo R.E. 301/2019

Promossa da: ISEO SPV Srl -per essa doValue Spa (già doBank Spa)

Contro:

Giudice: Dott.ssa MARINA MAINENTI

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

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

sede in Bergamo (BG) c.f. 03053920165

per la quota di 1/2 e
per la quota di 1/2

(All.4);

iscrizione del 16/11/2007 -registro part. 13657 registro generale 55655- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Costi di cancellazione:

pignoramento € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria per un totale di euro 294;

iscrizioni €35,00 tassa ipotecaria per un totale di euro 35,00.

12. Elenco delle visure acquisite e depositate.

Visure catastali:

- visura per soggetto (All.5);
- estratto di mappa/visura storica (All.5);
- visura storica per immobile **foglio 13, part.lla 1, sub 17**/planimetria-catasto fabbricati- (All.5);

Visure ipotecarie:

- nota di trascrizione -pignoramento- (All.4);
- ispezione ipotecaria per immobile (All.8);
- ispezione ipotecaria per soggetto (All.8);
- iscrizione del 16/11/2007 -registro part. 13657 registro generale 55655- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (All.7);
- nota di trascrizione del 16/11/2007 n.n. 55654/34995 (All.7).

13. L' immobile oggetto di pignoramento fa parte di più ampio fabbricato di vecchia costruzione attualmente destinato a civile abitazione ubicato nel centro storico del Comune di Eboli (SA) alla via Salita S. Antonio, 20, presumibilmente costruito tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento; individuato nel P.R.G. del Comune di Eboli (SA) in zona "A" quale unità edilizia di base otto – novecentesca, tipologia "B1" (All.6BIS). Tale fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, ed è stato oggetto di lavori di "manutenzione straordinaria, diversa distribuzione interna nonché cambio di destinazione d'uso" pratica edilizia prot. n. 10284 del 22/03/2007, successiva integrazione del 16/04/2007 prot. n. 13042 e del 27/06/2007 prot. n. 21422 (All.6). La documentazione sopra citata in riscontro sia agli atti del N.C.E.U. in particolare per quanto afferisce la planimetria catastale e, altresì, in riscontro alla documentazione grafica agli atti reperita presso l'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA) risulta essere non congruente con lo stato attuale dei luoghi; il tutto

Pag. 13

Procedura esecutiva: Numero di ruolo R.E. 301/2019

Promossa da: ISEO SPV Srl –per essa doValue Spa (già doBank Spa)

Contro:

Giudice: Dott.ssa MARINA MAINENTI

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

meglio illustrato nell'allegata documentazione catastale (All.5), nell'allegata documentazione urbanistica (All.6) e nell'allegata pianta stato attuale (All.9).

La planimetria catastale risulta essere congruente con i grafici approvati agli atti dell'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA), ma non congruente con lo stato attuale dei luoghi, non è stata reperita una variante ai "grafici definitivi". Il tutto meglio illustrato nella allegata documentazione (All.6). La sottoscritta in qualità di esperto ritiene, per quanto sopra evidenziato, che tale pratica debba essere esaminata con attenzione da tecnico incaricato in collaborazione con l'istruttore comunale preposto, in quanto trattasi di immobile ricadente in centro storico e non essendo stata reperita una variante ai "grafici definitivi" agli atti dell'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA). Si riferisce, altresì, che non è stata effettuata la "fine lavori" e consequenzialmente dalla stessa, entro quindici giorni effettuata la variazione catastale dell'immobile, non è stata inoltrata la Segnalazione Certificata di Agibilità di cui non si fa menzione nell'atto di compravendita.

14. Per procedere alla stima dei beni pignorati preliminarmente si fanno le seguenti considerazioni:

- Nel calcolo della superficie commerciale afferente una mansarda si considera un'incidenza del 75%.
- Il piano secondo (mansarda) in esame richiede la redazione di pratica edilizia ex novo per rettificare e sanare eventualmente quanto realizzato con la pratica edilizia prot. n. 10284 del 22/03/2007, al fine di ottenere la S.C.A..
- Non è stata comunque richiesta/reperita una variante, effettuata la fine lavori, richiesta/rilasciata l'agibilità.
- Il fabbricato possiede una rendita di posizione in quanto è ricadente nel centro storico di Eboli (SA).

Si procede alla valutazione del bene con stima sintetica utilizzando come parametro tecnico il mq di superficie utile e assumendo il corrispondente prezzo unitario di mercato in €/mq corrente nella stessa zona. La definizione del prezzo unitario di mercato viene desunta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Eboli (SA) - (All.13). Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile è desunto dal valore di mercato più probabile cui vanno sottratte le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, meno decurtazioni e adeguamenti. In considerazione della superficie dell'immobile, della relativa superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, in relazione agli adeguamenti e alle correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, ed anche in relazione agli oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, nonché al prospetto tributi dovuti (All.12).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

Immobile individuato catastalmente al **foglio 13, part.lla 1, sub 17.**

Il valore unitario di mercato è pari a 1011,63 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 79,08.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

mq 79,08 x 1011,63 €/mq = €79999,70

valore del bene a base d'asta

€80.000,00

15. Nulla da riferire in merito.

E) RIEPILOGO

Il valore del bene sito nel Comune di Eboli (SA) alla via Salita S. Antonio, 20 valutato con riferimento ad un procedimento di stima sintetico è risultato pari a

€80.000,00 (euro ottantamila//00)

Lotto Unico:

L'immobile individuato catastalmente al **foglio 13, part.lla 1, sub 17** è situato al piano secondo (mansarda) con destinazione civile abitazione, si accede ad esso attraverso scala comune interna prospiciente direttamente su via Salita S. Antonio, e consta in: ingresso/corridoio, camera ad uso soggiorno, cucina dalla quale si accede al terrazzino direttamente comunicante con vano sottotetto ad uso ripostiglio, bagno, camera da letto, camera da letto con annesso vano ad uso lavanderia.

I confini risultano essere: nord part.lla 1, sub non individuato per mancanza di elaborato planimetrico agli atti foglio 13; ovest via Salita S. Antonio; sud part.lla 1, sub non individuato per mancanza di elaborato planimetrico agli atti foglio 13; est p.lla 42 foglio 13. Proprietà per ½

, per ½

. Il bene è pervenuto ai debitori eseguiti per

la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2 con atto di compravendita stipulato in data 13/11/2007 rep. n. 15656/3457 -Notaio dott.re Stefano Campanella- trascritto ai RR.II. di Salerno in data 16/11/2007 ai n.n. 55654/34995 da

Sul bene grava: pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 16/10/2019, nn. 40423/30933, notificato in data 17/08/2019, rep. n. 8177; iscrizione del 16/11/2007 registro part. 13657 registro generale 55655.

Pag. 15

Procedura esecutiva: Numero di ruolo R.E. 301/2019

Promossa da: ISEO SPV Srl -per essa doValue Spa (già doBank Spa)

Contro:

Giudice: Dott.ssa MARINA MAINENTI

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

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

Il bene è occupato dal nucleo familiare degli esecutati.

La planimetria catastale risulta essere congruente con i grafici approvati agli atti dell'ufficio preposto del Comune di Eboli (SA), ma non congruente con lo stato attuale dei luoghi, non è stata reperita una variante ai "grafici definitivi". Non è stata effettuata la "fine lavori" e consequenzialmente dalla stessa, entro quindici giorni effettuata la variazione catastale dell'immobile, non è stata inoltrata la Segnalazione Certificata di Agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



L'esperto ha quindi trasmesso la relazione alle parti come da ricevute depositate, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico nel rispetto della ritualità e delle norme, ringraziando la S.v.illma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di stima costituita da diciassette pagine e quattordici allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.
Maiori, 09/11/2021

L'ESPERTO INCARICATO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Pag. 16

Procedura esecutiva: Numero di ruolo R.E. 301/2019

Promossa da: ISEO SPV Srl –per essa doValue Spa (già doBank Spa)

Contro:

Giudice: Dott.ssa MARINA MAINENTI

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

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12B Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

Documentazione allegata:

richiesta di accesso agli atti ufficio tecnico/anagrafe Comune di Eboli (SA) (All.1);
processo verbale delle operazioni peritali (All.2);
copia certificazione notarile (All.3);
pignoramento immobiliare/nota di trascrizione/atto di precetto (All.4);
doc. catastale estratto di mappa/visura per soggetto/visura storica per immobile/planimetria catastale (All.5);
documentazione urbanistica (All.6-All.6BIS);
atto di compravendita del 13/11/2007 rep. n. 15656/3457/ nota di trasr. del 16/11/2007 ai n.n. 55654/34995/iscrizione del 16/11/2007 registro part. 13657 registro generale 55655 (All.7);
ispezione ipotecaria per immobile/ per soggetto (All.8);
pianta stato attuale (All.9);
documentazione fotografica (All.10);
certificato di residenza, certificato di stato di famiglia, estratto di matrimonio (All.11);
prospetto tributi Comune di Eboli (SA) (All.12);
stralcio Banca dati quotazioni immobiliari (All.13);
proroga (All.14).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 17

Procedura esecutiva: Numero di ruolo R.E. 301/2019

Promossa da: ISEO SPV Srl –per essa doValue Spa (già doBank Spa)

Contro:

Giudice: Dott.ssa MARINA MAINENTI

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