

Ill.ma Dott.ssa
Enza FARACCHIO
*Giudice della III Sezione Civile
del Tribunale di Salerno*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Procedura Esecutiva:

OMISSIS -- creditore procedente --

(Rappresentata e difesa dall'Avv. **OMISSIS** del Foro di Reggio Calabria)

OMISSIS
per il tramite di **OMISSIS** -- creditore procedente/intervenuto --

(Rappresentata e difesa dagli Avv.ti **OMISSIS** ed
OMISSIS del Foro di Milano e Firenze)

OMISSIS -- creditore intervenuto --
(Rappresentato e difeso da sé stesso, Avvocato del Foro di Palermo)

OMISSIS -- creditore intervenuto --
(Rappresentata e difesa dall'Avv. **OMISSIS** del Foro di Udine)

contro

OMISSIS -- debitore non costituito --
(R.G. n. 166/2021 e 189/2023)

Allegati:

- | | |
|---|---------|
| 1) Scheda di Sintesi | All. 1 |
| 2) Relazione OMISSIS | All. 2 |
| 3) Verbali di sopralluogo | All. 3 |
| 4) Grafici | All. 4 |
| 5) Documentazione fotografica | All. 5 |
| 6) Documentazione catastale | All. 6 |
| 7) Documentazione ipotecaria | All. 7 |
| 8) Atto di proprietà | All. 8 |
| 9) Documenti prelevati al Comune di Eboli e richiesta del CDU | All. 9 |
| 10) Certificato di Stato Civile | All. 10 |
| 11) Riepilogo sintetico | All. 11 |
| 12) Ricevute di trasmissione Consulenza ai soggetti | All. 12 |



Indice



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	1
1 PREMESSA	1
2 SOPRALLUOGHI	8
2.1 Verbale di accesso agli atti, del 07/02/2024	8
2.2 Verbale di primo sopralluogo, del 16/02/2024	9
2.3 Verbale di secondo sopralluogo, del 23/02/2024	10
3 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	12
4 RISPOSTA AI QUESITI	14
4.1 - QUESITO 1	14
4.2 - QUESITO 2	15
4.3 - QUESITO 3	16
4.4 - QUESITO 4	17
4.5 - QUESITO 5	25
4.6 - QUESITO 6	26
4.7 - QUESITO 7	27
4.8 - QUESITO 8	28
4.9 - QUESITO 9	30
4.10 - QUESITO 10	31
4.11 - QUESITO 11	32
4.12 - QUESITO 12	36
4.13 - QUESITO 13	37
4.14 - QUESITO 14	43
4.15 - QUESITO 15	49
4.16 - QUESITO 16	50
4.17 - QUESITO 17	55
5 ELENCO DEGLI ALLEGATI	56



1 PREMESSA

L'Ill.mo Giudice della III Sezione Civile del Tribunale di Salerno, Dott.ssa Enza FARACCHIO, con Decreto di Nomina del 15/07/2022, mi designava CTU-Esperto stimatore nella Procedura Esecutiva n. 166/2021 conferendomi il seguente incarico:

1. Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 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. Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n.4 in poi;
3. Riferisca 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 posti dal punto n. 4 in poi;

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 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;
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;



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 notazione;
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);
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;

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;
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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in 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 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 forfetario 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 esclusivamente 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 a 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.

Nel predetto Decreto di Nomina, l’Ill.mo G.E., stabiliva che il CTU inviasse a mezzo di posta elettronica certificata, ovvero se non possibile a mezzo di telafax o posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell’udienza per



l'individuazione delle modalità di vendita, fissata per il 14/02/2023, consentendo alle parti di depositare Note alla CTU alla data dell'udienza fissata, solo se fatte pervenire, entro quindici giorni prima della predetta udienza, presso il CTU, a mezzo di posta elettronica certificata, ovvero se non possibile a mezzo di telafax o posta ordinaria.

Dagli accertamenti preliminari eseguiti da me eseguiti emergeva che il bene pignorato fa parte di un più ampio compendio, costituito da terreno attrezzato pertinente all'unità pignorata e individuato in C.T. di Eboli al foglio 28, p.lle 809, 1098 e 349, pertanto provvedevo a mezzo di Istanza del 28/10/2022 ad informare il G.E, che concedeva termini ai creditori per estendere il pignoramento.

Da ciò veniva incardinata altra procedura, n. 189/2023, che interessava i terreni sopra menzionati.

Successivamente le due procedure venivano riunite ed il G.E., con provvedimento del 21/11/2023 mi confermava CTU estimatore e rinviava all'udienza del 16/04/2024.

Determinata la nuova udienza, invio ai Soggetti la Consulenza entro il termine di 30 giorni da questa, quindi entro il 16/03/2024. L'invio avveniva a mezzo pec presso le rispettive domiciliazioni legali e a mezzo raccomandata a.r., ovvero consegna a mano, per il debitore (All. 12).

Preciso che vi è stato un primo invio (datato 07/03/2024) nel quale, per mero errore materiale, è stata inserita una stesura prematura della Consulenza, differente da quella definitiva. Successivamente, e celermente, ho provveduto a rettificare l'invio con una Errata Corrige, del 09/03/2024, con cui evidenziavo l'inconveniente e annullavo quanto allegato col primo invio ribadendo di tenere in considerazione solo quanto inoltrato con la seconda missiva, datata 09/03/2024.

Di tanto sono umilmente mortificato



2 SOPRALLUOGHI



2.1 Verbale di accesso agli atti, del 07/02/2024

L'anno 2024, il giorno sette del mese di febbraio, previa richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Eboli in data 20/12/2023, io ing. Marco SABATINO, CTU nella procedura in epigrafe, mi sono recato, alle ore 9.30, presso l'UTC di Eboli per visionare la documentazione rinvenuta dal preposto dell'UTC.

Ho visionato i seguenti documenti:

- 1) Sanatoria n. 142/2000 pratica 42/1903/86;
- 2) DIA n. 390/02;
- 3) Richiesta proroga DIA 390/02 n. 9266/2006;
- 4) P.d.C. n. 32/2006;
- 5) P.d.C. n. 138/2006.

Ho eseguito foto dei documenti visionati.

Oltre ai documenti sopra elencati ho visionato anche l'Ordinanza di demolizione della recinzione del lotto.

Non sono stati rinvenuti altri documenti.

Alle ore 12.30 si chiude il presente verbale.

Alla presenza degli intervenuti si eseguono rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto della procedura.

Del che è verbale. L.C.S.



2.2 Verbale di primo sopralluogo, del 16/02/2024

L'anno 2024, il giorno 16 del mese di febbraio, previo avviso per le vie brevi col debitore ed avviso PEC ai creditori, io ing. Marco SABATINO, nominato CTU nella procedura in epigrafe, alle ore 9.30 mi sono recato sui luoghi eseguiti.

Qui giunto ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 1) **OMISSIS**, debitore;
- 2) **OMISSIS**, mio collaboratore.

Preciso che dopo diversi accertamenti, anche a mezzo della Polizia Municipale di Eboli, ai primi giorni di gennaio 2024 sono riuscito a reperire un contatto telefonico del debitore, il quale, contattato l'8 gennaio, mi riferiva che era in partenza per l'Africa, per lavoro, e sarebbe ritornato a fine gennaio.

Il 31 gennaio ho richiamato il debitore concordando la data del sopralluogo per il 07 di febbraio 2024.

Il giorno prima il debitore mi chiedeva telefonicamente di rinviare l'incontro per problemi imprevisti, pertanto si rinviava al 09 febbraio. Di tanto venivano informati anche i creditori a mezzo PEC.

L'08 febbraio, sempre telefonicamente, il debitore mi informava di doversi recare urgentemente all'estero e il sopralluogo veniva rinviato alla data odierna. Anche i creditori venivano informati a mezzo PEC.

Oggi, arrivati sul posto, il debitore mi riferisce che la madre, che abita l'immobile, risulta positiva al covid-19 e che in mattinata il farmacista presso il quale ha eseguito il test, avrebbe inviato il certificato di positività, che il debitore mi farà avere prontamente.

A questo punto inizio i rilievi esterni del compendio pignorato.

Non è possibile eseguire i rilievi metrici e fotografici all'interno dell'immobile esecutato, per la presenza dell'abitante positivo al covid-19, come da certificato che il debitore mi invierà a breve, una volta recuperato alla Farmacia ove è stato eseguito il test ieri sera.

Il debitore mi assicura anche che mi invierà entro domani, copia dell'atto di acquisto.

“Il debitore dichiara che il suo Legale, Avv. Francesco CANNIZZARO, martedì p.v. incontrerà il G.E., previo appuntamento già concordato con quest'ultimo, per definire e risolvere bonariamente le procedure di cui ci si occupa”.

Non essendoci altro da verbalizzare, alle ore 11.30 si chiudono le operazioni odierne.

Del che è verbale. L.C.S.

2.3 Verbale di secondo sopralluogo, del 23/02/2024

L'anno 2024, il giorno 23 del mese di febbraio, previo accordo per le vie brevi col debitore ed avviso PEC ai creditori, io ing. Marco SABATINO, CTU nella procedura in epigrafe, alle ore 9.30 mi sono recato sui luoghi.

Qui giunto ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 3) OMISSIS, debitore;
- 4) OMISSIS, mio collaboratore.

Il debitore mi fornisce il contratto di acquisto dell'immobile pignorato e precisa che l'immobile è abitato da lui e dalla madre.

Si effettuano rilievi metrici e fotografici degli interni dell'immobile.



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

Alle ore 10:45, terminate le operazioni peritali, si chiude il presente verbale e le operazioni.

Del che è verbale. L.C.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dallo scrivente per ottemperare all'incarico del G.E:

1. 27/06/2022: giuramento CTU;
2. 26/09/2022: indagini catastali con visure ed estratti di mappa;
3. 28/10/2022 istanza per informare il G.E. che il bene esecutato fa parte di un più ampio compendio immobiliare ad esso interconnesso;
4. 08/11/2022 sospensione della perizia da parte del G.E.;
5. 21/11/2023: riconferma della perizia di stima con riunione di procedimenti e ampliamento della procedura a tutto il compendio immobiliare del debitore;
6. 20/12/2023 richiesta telematica al Comune di Eboli per accesso atti per controllo urbanistico dei beni esecutati;
7. 20/12/2023 richiesta telematica al Comune di Eboli per Stato civile ed eventuale Estratto di matrimonio del debitore;
8. Dicembre 2023 - gennaio 2024 ricerca contatto telefonico del debitore con interessamento della Polizia Municipale di Eboli ed invio a mezzo PEC, in data 05/01/2024, dei documenti di legittimazione del sottoscritto alla predetta ricerca;
9. 08/01/2024 contatto telefonico col debitore per accesso ai luoghi, che riferisce di essere in Africa e di tornare alla fine di gennaio 2024;
10. 31/01/2024 comunicazione di sopralluogo per il 07/02/2024 con accordo telefonico con il debitore e avviso PEC ai creditori;



11. 06/02/2024 rinvio accesso per problemi imprevisti del debitore e fissazione nuova data per il 09/02/2024;
12. 07/02/2024 accesso agli atti presso l'UTC di Eboli;
13. 08/02/2024 secondo rinvio accesso per problemi imprevisti del debitore e fissazione nuova data per il 16/02/2024, con relativi avvisi PEC ai creditori;
14. 16/02/2024 primo accesso ai luoghi per i rilievi del caso;
15. comunicazione di secondo accesso per il 23/02/2024 con accordo telefonico con il debitore e avviso PEC ai creditori
16. 23/02/2024 secondo accesso ai luoghi per completare i rilievi
- 17.06/03/2024: indagini catastali online con acquisizioni delle visure e delle planimetrie;
- 18.06/03/2024 indagini ipotecarie online con acquisizione di trascrizioni in forma sintetica;
- 19.06/03/2024: indagini ipotecarie online con acquisizione di trascrizioni in forma completa;

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari, si entra nel merito delle risposte ai quesiti formulati dal G.E.



4 RISPOSTA AI QUESITI



4.1 - QUESITO 1

Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 1 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

I beni oggetto di pignoramento sono esclusivamente quelli per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea, in quanto sono stati prodotti l'Atto di precetto e l'Atto di pignoramento del bene de quo, nonché la documentazione ipocatastale inerente.



4.2 - QUESITO 2

Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n.4 in poi

Come per la risposta al primo Quesito, i beni oggetto di pignoramento sono esclusivamente quelli per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea in quanto sono stati prodotti l'Atto di precetto e l'Atto di pignoramento del bene de quo, nonché la documentazione ipocatastale inerente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.3 - QUESITO 3

Riferisca 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 posti dal punto n. 4 in poi.

Come si evidenzia dalle risposte ai Quesiti precedenti, la situazione in esame non corrisponde a quella prospettata dal presente Quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.4 - 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.

Dati Catastali

Il compendio pignorato è sito in Eboli (SA), alla via I Traversa Acqua dei Pioppi n. 2. Trattasi di un fabbricato monofamiliare, costituito da 2 piani fuori terra (piano terra e piano sottotetto), ed un terreno pertinenziale parzialmente pavimentato e parzialmente adibito a giardino. In esso è ubicata una piscina di pertinenza con relativi servizi per attrezzi e macchinari. Infine sono presenti n. 2 tettoie per il ricovero di auto e n. 1 gazebo adiacente la piscina.

Il tutto così è inquadrato in catasto:

- a) **N.C.E.U. di Eboli, Foglio 28, particella 2162, sub 2, categoria A3 (abitazione di tipo economica), classe 1, di 5,5 vani, Superficie 103 mq, ed escluse aree scoperte.**
- b) **C.T. di Eboli, Foglio 28, p.lla 809 di 113 mq, p.lla 1098 di 86 mq e p.lla 349 di 2280 mq, tutte di qualità seminativo irriguo arborato di classe 4.**

L'intestatario risulta essere il soggetto pignorato dal 14/04/2006. (All. 6)

Confini

A nord il compendio confina con la I Traversa Acqua dei Pioppi di Eboli;

A sud confina con proprietà aliena;

Ad est confina con proprietà aliena;

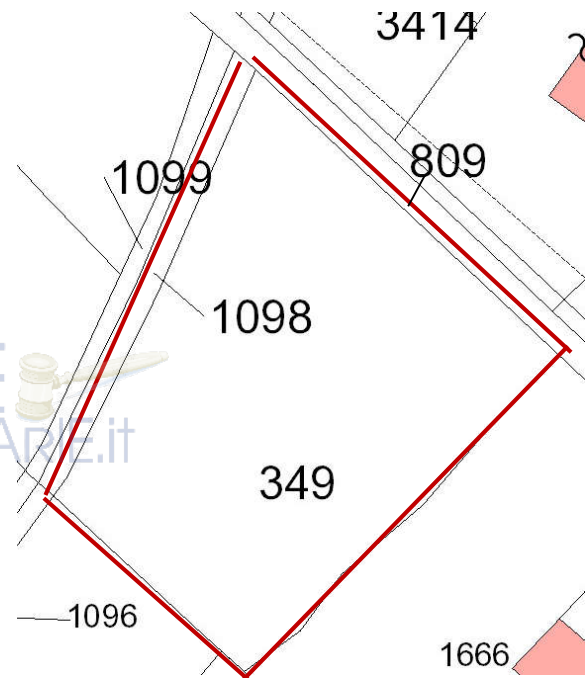
Ad ovest confina con proprietà aliena.



Descrizione del compendio

Il compendio pignorato è ubicato in Eboli (SA), I Traversa Acqua dei Pioppi n. 2, e trattasi di un fabbricato monofamiliare costituito da n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano mansarda-sottotetto), con circostante terreno in parte pavimentato ed in parte adibito a giardino con piscina e relativi servizi per attrezzi e macchinari.

Di seguito una foto aerea ed uno stralcio catastale del compendio di interesse:



Il compendio (evidenziato in rosso), che comprende le p.lle 809¹, 1098 e 349, nonché il fabbricato p.lla 2162 sub 2 del foglio 28, risulta recintato e delimitato da un muro in tufo giallo alto circa m 1,80, in alcune parti sovrastato da siepi. L'ingresso avviene attraverso due cancelli, carrabili: il primo col civ. n. 2, munito anche di cancello pedonale e posto più ovest del compendio, mentre il

¹ Preciso che la mappa catastale risulta sfalsata rispetto alla particella n. 809: quest'ultima si trova a ridosso della via pubblica e delimita il compendio, mentre in mappa, erroneamente, apparrebbe al di là della pubblica via. Trattasi di un mero errore grafico della mappa.



secondo, sito più ad est, lungo la pubblica via, privo di civico, della stessa fattura del primo.

Accedendo dal primo varco si perviene, a sinistra, presso la prima tettoia di ricovero delle auto (area d'impronta 7,50 m x 4,50 m - H= 2,45 ÷ 2,75 m), realizzata con struttura in ferro e copertura di tavolati di legno e sovrastanti tegole laterizie. Struttura simile, ma più piccola (area d'impronta 4,55 m x 5,15 m - H = 2,30 ÷ 2,95 m) e posta presso il secondo varco di ingresso.

Il complesso presenta diverse aree pavimentate e altre aree adibite a giardino ove dimorano alcune piante anche di alto fusto, come circa 9 palme, 1 ulivo e vari alberelli ornamentali.

A sinistra per chi entra dal primo varco, oltre la tettoia per il ricovero delle auto, è ubicata la villetta ad uso residenziale. Questa, di forma rettangolare, si eleva per un piano terra con annessa area verandata ed un piccolo porticato. Al di sopra del piano terra vi è una zona mansardata con ampio terrazzo, che funge da copertura dell'area verandata. La villa è circondata da un marciapiede di larghezza variabile tra m 1,90 e m 2,90.

Sul retro dell'abitazione, verso la zona sud/sud-est del lotto, vi è la piscina pertinenziale. Essa ha una forma di "8" irregolare con diversi raggi di curvatura e larghezza variabile tra 5,20 m e gli 8,00 m, nonché lunghezza di circa 15,65, (dimensioni al netto del bordo piscina di larghezza di cm 32). Intorno ad essa vi è una pavimentazione ceramica, che ne segue la forma, larga m 2,65.

La distanza minima dal muro di cinta posto a est è di circa m 6,10, mentre da quello posto a sud (posteriore) è di m 8,15. Vicino alla piscina, verso nord, vi è un gazebo ancorato a terra, con struttura in legno, di dimensioni pari a 4,10 m x 2,40 m con altezza minima di 2,30 m e massima di m 2,70. La copertura è in pannelli di compensato con sovrastanti tegole canadesi.

A sinistra della piscina, verso ovest, vi è un vialetto pavimentato che conduce

ad un manufatto ligneo (casetta da giardino) di dimensioni pari a 4,05 m x 4,05 m, utilizzata per deposito attrezzi e doccia. Il manufatto poggia su una area pavimentata ottenuta dall'ampliamento del vialetto di comunicazione con la piscina e con la villa limitrofa.

Per una migliore comprensione si rimanda al grafico All. 4c ed alle Foto nn. 1→22.

Descrizione dell'interno della villetta.

I piani sono collegati tra loro attraverso una scala interna, che partendo dal piano terra, raggiunge il piano sottotetto.

Tanto premesso si entra nel dettaglio della descrizione dei livelli che compongono il fabbricato oggetto di E.I.

Piano Terra (H= 2,84 m, sup. netta mq 145,73 - sup. commerc. mq 138,69)

Dal civico n. 2-4 di via I Traversa Acqua dei Pioppi di Eboli si accede, attraverso il cancello carrabile (civ. 2) o il cancelletto pedonale contiguo (civ. 4) ad uno slargo, a sinistra del quale, oltre a trovare la tettoia per il ricovero di auto, si erge l'immobile adibito a civile abitazione.

Il piano terra trova ingresso nell'area ampliata rispetto alla originale sagoma.

Su tale livello si individuano i seguenti ambienti:

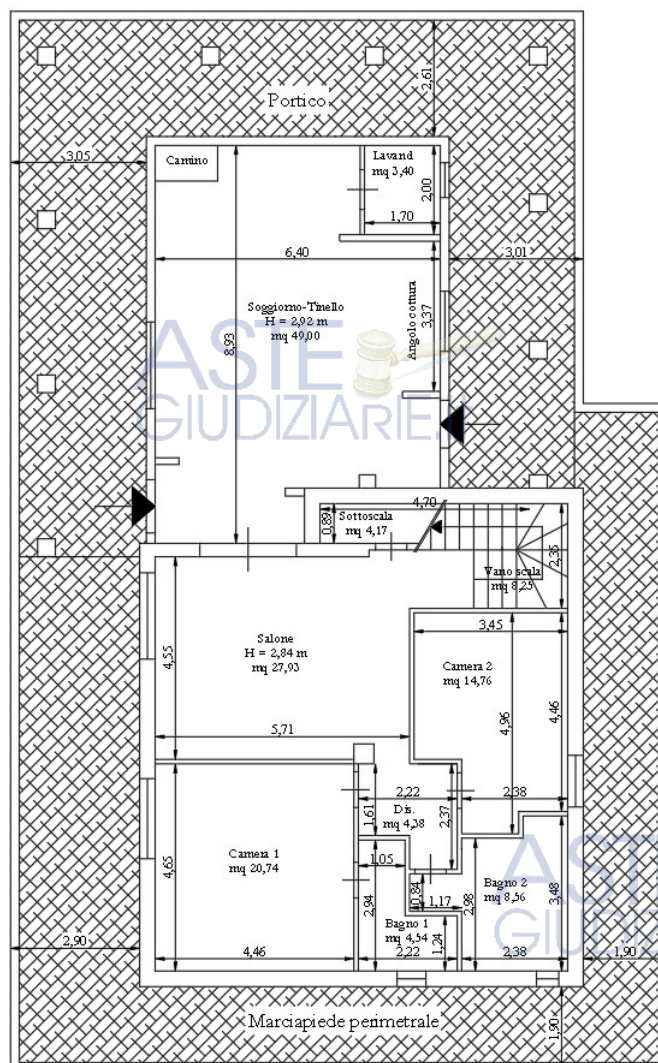
- ✓ Soggiorno-Tinello con angolo cottura e camino, di circa mq 49,00 ed altezza di m 2,92 tale ambiente è sito all'interno dell'ampliamento della originaria sagoma.
- ✓ Lavanderia, posta all'estremità ovest dell'ampliamento, di circa mq 3,40.
- ✓ Salone, a cui si accede dall'ampliamento, e quindi dal soggiorno-tinello, di circa mq 27,93;
- ✓ Vano scala di mq 8,25;
- ✓ Rip. sottoscala di mq 4,17;
- ✓ Disimpegno di circa mq 4,38 che smista i seguenti vani:

- ✓ Camera 1 (matrimoniale) di mq 20,74;
- ✓ Bagno 1 annesso alla camera 1, di mq 4,54;
- ✓ Camera 2 (cameretta) di mq 14,76;
- ✓ Bagno 2 di mq 8,56;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come già accennato, la zona dell'ampliamento è circondata da un portico con larghezza variabile da 1,90 a 2,80 m, così come tutto il perimetro della villetta è circondata da un marciapiede con la stessa larghezza del portico.

Per una migliore comprensione si rimanda al grafico All. 4a ed alle Foto nn. 23→36. Di seguito si inserisce schizzo planimetrico del livello:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Sottotetto ($H_{\max}= 2,50 \text{ m} - H_{\min}= 1,50 \text{ m} - H_{\text{med}}= 2,00 \text{ m} - \text{sup. netta mq}$
 $86,69 - \text{sup. commerc. mq } 86,15$)

Dalla scala interna, presente in fondo al salone del piano terra si accede al piano sottotetto dello stesso. A circa metà scala, vi è anche una porta che separa i due livelli.

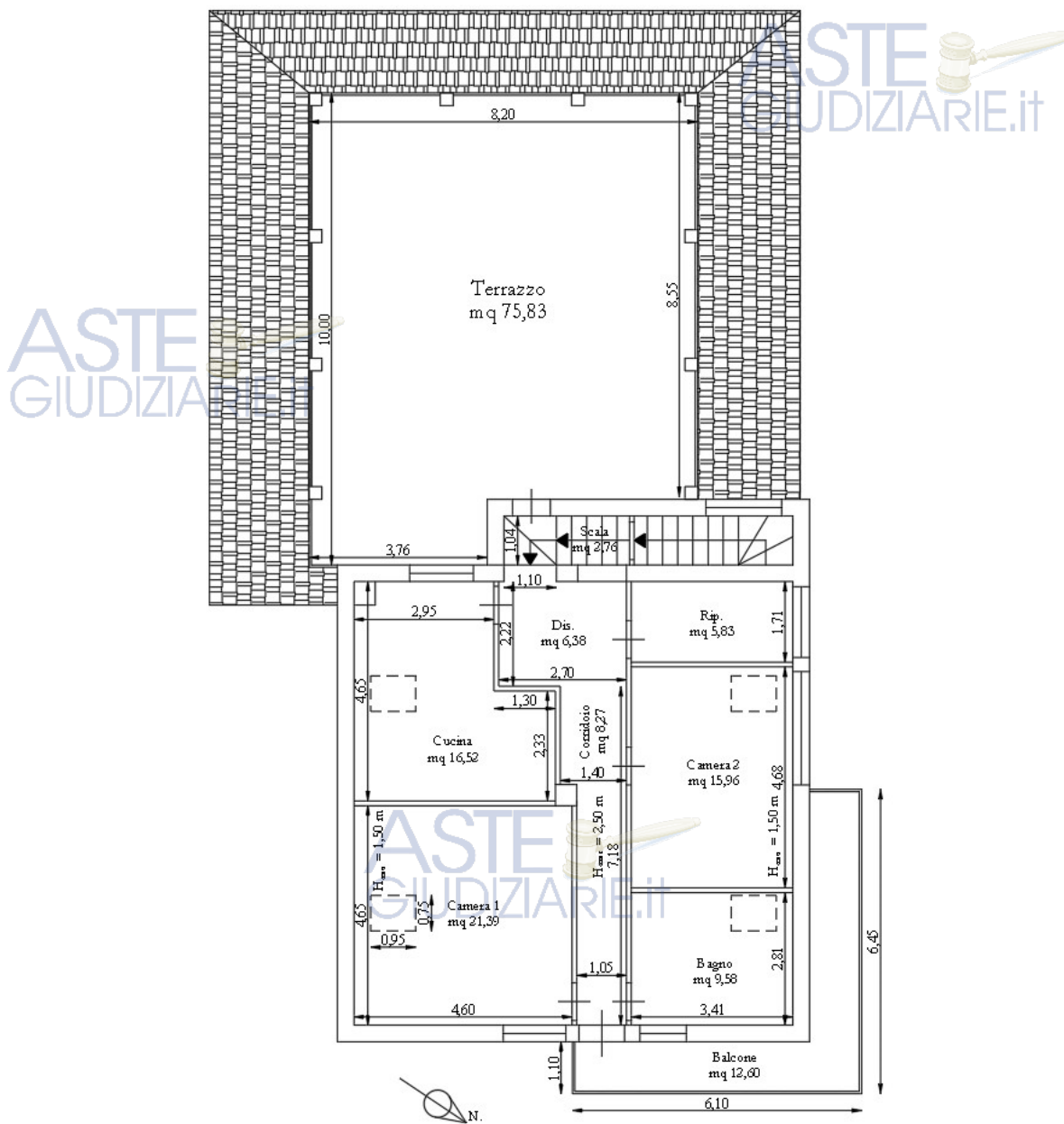
Nonostante l'altezza media del piano inferiore ad i canonici m 2,40 per il caso di sottotetti abitabili, all'interno vi è una suddivisione in diversi ambienti così identificati:

- ✓ Vano scala di mq 2,76 dalla porta divisoria con piano terra. Dal pianerottolo di arrivo, a destra si perviene all'ampio terrazzo ed a sinistra al disimpegno del livello;
- ✓ Disimpegno, di circa mq 6,38;
- ✓ Corridoio di circa mq 8,27;
- ✓ Cucina, a destra del disimpegno, di mq 16,52;
- ✓ Camera 1 (matrimoniale) a destra del corridoio, di mq 21,39;
- ✓ Ripostiglio, a sinistra del disimpegno, di mq 5,83;
- ✓ Camera 2 (cameretta) a sinistra del corridoio, di mq 15,96;
- ✓ Bagno a destra ed infondo al corridoio, di mq 9,58;
- ✓ Balcone a cui si accede dal fondo del corridoio, di mq 12,60;
- ✓ Terrazzo da cui si accede dal pianerottolo di arrivo della scala, di mq 75,83, che funge da copertura per il sottostante ampliamento, e da cui si estende la copertura del portico del piano terra.

Il piano presenta 4 lucernari con copertura ad abbaini, disposti uno per vano.

Per una migliore comprensione si rimanda al grafico All. 4b ed alle Foto nn. 37→44. Di seguito si inserisce schizzo planimetrico del livello:





Al piano terra tutti gli ambienti si presentano pavimentati con piastrelle simil-cotto di dimensioni pari a 33x33 cm.

Al piano sottotetto, invece, gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche delle stesse dimensioni di quelle del piano terra.

Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate di bianco, tranne quelle dei bagni che presentano rivestimenti ceramici fino ad un'altezza di m

1,50 e quelle delle zone cottura delle cucine.

L'impianto elettrico è sotto traccia; il riscaldamento è assicurato dal camino presente nel soggiorno-tinello e ad una stufa a pellet nel salone del piano terra.

Le porte interne sono in legno, alcune con inserti in vetro, come quella che divide il salone dal soggiorno-tinello. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, persiane metalliche a battente con alette non orientabili e zanzariera.

La qualità delle rifiniture è buona così come anche la manutenzione.

Anche esternamente la finitura della villetta si presenta di buona qualità ed in buono stato di manutenzione.

Altri procedimenti esecutivi

Non vi è nessun altro procedimento esecutivo in essere poiché l'ulteriore procedimento, RG n. 189/2023, incardinato con l'intento di estendere il pignoramento anche al terreno circostante pertinenziale all'abitazione, è stato riunito al procedimento originario n. 166/2021, che ci occupa.



4.5 - 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

Il compendio oggetto di Esecuzione è pervenuto al debitore per Atto di compravendita stipulato innanzi al Notaio dott. **OMISSIS**, in data 14/04/2006, Repertorio n. 8120 e Raccolta n. 1077, registrato ad Eboli in data 18/04/2006 al n. 1404, trascritto a Salerno in data 19/04/2006 al n. 21754/13101.

Il debitore acquistò dai Sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**. (All. 8)

Non vi sono acquisti mortis causa non trascritti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.6 - 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

Essendo il debitore unico proprietario, tra l'altro celibe, non si è nel caso indicato dal Quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.7 - 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

Il compendio pignorato risulta abitato dal debitore e da sua madre, così come Egli stesso ha dichiarato nel verbale di secondo sopralluogo (par. 2.3).

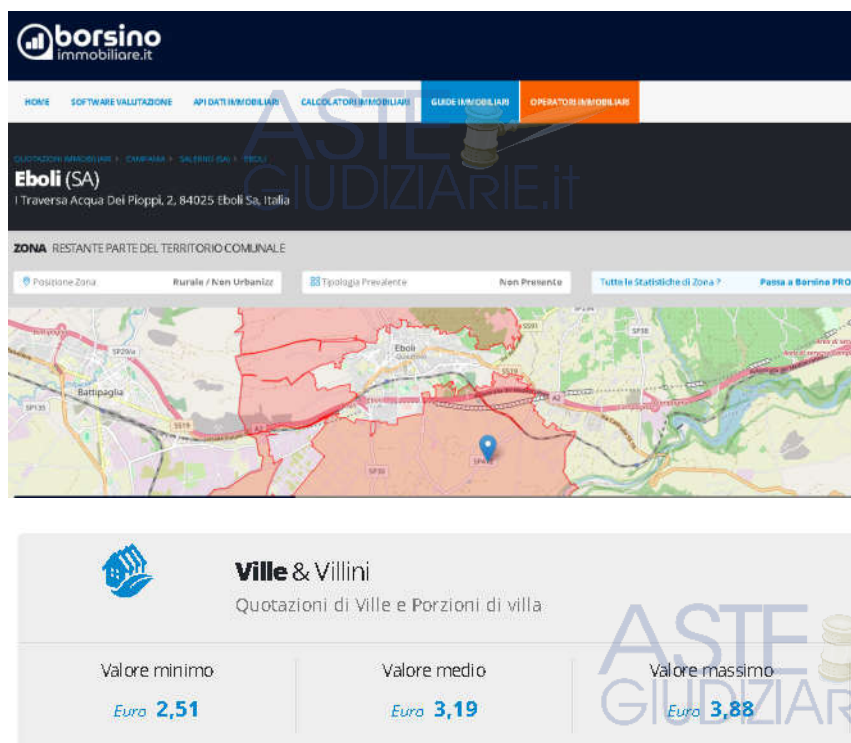
Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.



4.8 - 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.

Per la determinazione del più probabile canone di locazione del compendio pignorato si è eseguita una stima sintetica di comparazione utilizzando dati di mercato prelevati da Agenzie immobiliari presenti sul territorio, annunci internet, ed infine dal Borsino Immobiliare nazionale, per la zona di interesse e per la tipologia di abitazione:



Il valore unitario indicato è di €/mq x mese.

Preciso che non si utilizzano i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, in quanto per la zona di interesse nella predetta banca dati si fa riferimento soltanto ad abitazioni economico-agricole, mentre nel caso che ci occupa trattasi di villetta di particolare pregio.

Da tali ricerche e dalle loro medie ponderate, nonché dallo stato di conservazione e finitura dell'immobile, ed infine considerando le superfici commerciali così come scaturite dal calcolo dato nella risposta al Quesito 14, a cui si rimanda, si si è pervenuto al più probabile valore locativo di **€/mese 1.300,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.9 - 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

Il debitore risulta celibe. (All. 10).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.10 - 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)

Poiché trattasi di una villetta monofamiliare, non vi è nessun condominio.

Non vi sono altri vincoli, così come richiamati dal quesito.



4.11 - 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

Dalle indagini ipotecarie (All. 7) risultano le trascrizioni:

F. 28, P.lla 2162 sub 2:

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 29866 Registro Generale 39613
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18821 del 29/10/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 5716 Registro Generale 39614
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18822 del 29/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1596 del 21/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Immobili attuali
3. TRASCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 13101 Registro Generale 21754
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8120/1077 del 14/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 6326 Registro Generale 21755
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8121/1078 del 14/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 03/08/2021 - Registro Particolare 3606 Registro Generale 32815
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI EBOLI Repertorio 198 del 13/03/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 26825 Registro Generale 34141
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 4098 del 14/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



F. 28, P.IIa 349 e p.IIa 809:

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 29866 Registro Generale 39613
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18821 del 29/10/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 5716 Registro Generale 39614
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18822 del 29/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1596 del 21/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 13101 Registro Generale 21754
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8120/1077 del 14/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 6326 Registro Generale 21755
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8121/1078 del 14/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 05/12/2006 - Registro Particolare 39866 Registro Generale 66071
Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 34600 del 24/10/2006
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 3328 Registro Generale 28818
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6619/2019 del 11/12/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 31004 Registro Generale 38466
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 4234 del 10/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



F. 28, P.III 1098:

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 29866 Registro Generale 39613
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18821 del 29/10/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 5716 Registro Generale 39614
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18822 del 29/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1596 del 21/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 13101 Registro Generale 21754
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8120/1077 del 14/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 6326 Registro Generale 21755
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8121/1078 del 14/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 3328 Registro Generale 28818
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6619/2019 del 11/12/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 31004 Registro Generale 38466
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 4234 del 10/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Si indicano di seguito i costi generali per le relative eventuali cancellazioni:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Sentenza di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato-privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00

Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

Ipoteca legale per conto di privati	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca legale (cessionari di esazione per conto dello Stato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Inoltre vanno considerate le competenze del professionista che verrà incaricato per le operazioni necessarie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.12 - 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.

Dagli accertamenti eseguiti sono state acquisiti visure catastali e ipotecarie sia in forma sintetica che in forma estesa (All. 6).

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, emerge che il piano terra è completamente diverso rispetto alla planimetria catastale, sia per diversa distribuzione interna e sia per maggiore superficie e volumetria, dovuta all'ampliamento-veranda concesso in sanatoria (P.d.C. in sanatoria n. 32 del 24/02/2022), al quale, evidentemente, non è seguita la rettifica della pianta catastale.

Il piano sottotetto non risulta accatastato, mentre in realtà, pur non avendo l'altezza media per sottotetto abitativo, esso è utilizzato come abitazione ed è suddiviso in diversi ambienti.

Le particelle che formano l'area esterna, pur avendo destinazione catastale di seminativo irriguo arborato, in realtà sono aree parzialmente pavimentate e parzialmente adibite a giardino, con piscina e diversi manufatti, così come da descrizione (Quesito n. 4).



4.13 - 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.



Al fine di rispondere al presente Quesito, ho eseguito richiesta ufficiale di accesso agli atti inerenti all'immobile de quo, presso l'UTC del Comune di Eboli, nonché Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (All.ti 9a e 9b).

Dal predetto CDU inviatomi dal Comune di Eboli (All. 9b), si rileva che le particelle 809, 1098 e 349 del Foglio 28 di Eboli sono inquadrare in Zona Omogenea *E - Agricola*, precisamente *Ed - agricola di pianura*.

Dall'esame dei documenti rinvenuti all'UTC (All. 9a) si ha che:

- a) L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio, ma è stato regolarizzato con il P.d.C. in sanatoria n. 47/1903/86 del 18/12/2000;
- b) Con DIA n. 27783 del 27/10/2002 si chiedeva la manutenzione straordinaria del tetto dell'immobile, cambiando la sua originaria forma in un altro tetto con 4 lucernari a raso. Si chiedeva anche la realizzazione della recinzione del lotto con paletti in ferro e in legno e rete metallica. Tale DIA veniva diffidata all'esecuzione il 16/10/2002 per integrazione documentale. L'Integrazione avveniva con la pratica n. 30355 del 29/10/2002.

Il 18/11/2002 il RUP vietava l'esecuzione dei lavori richiesti perché dalle foto prodotte *non si rinveniva la necessità di lavori al tetto e perché quanto richiesto non si configurava come un intervento di manutenzione straordinaria, ma come una sostituzione edilizia, che necessita di apposita concessione*. L'11/02/2003 i VV.UU. accertavano che i lavori richiesti non erano ancora cominciati.

Il 21/05/2003 con la Comunicazione n. 16427, da parte del richiedente, si integrava nuovamente la predetta DIA con relazione del Tecnico che evidenziava la necessità della sostituzione del tetto, mostrando con documentazione fotografica lo stato in cui esso versava dal lato interno.



Il 20/04/2006 veniva depositata la comunicazione di fine lavori, con collaudo, prot. 13109, nella quale si dichiara che i lavori di cui alla DIA predetta erano terminati in data 12/01/2004.

Pertanto la recinzione ed il nuovo tetto risultavano regolari.

- c) Il 16/03/2006 (Nota n. 9266) il richiedente della DIA per la recinzione ed il tetto, chiedeva una proroga di 6 mesi per la predetta DIA ed il cambio della recinzione in una con fondazione in cls e muro in tufo giallo di altezza di m 2,00.

Con la Nota n. 12160 del 12/04/2006 il RUP rifiutava la proroga e ordinava di non eseguire quanto richiesto.

A ciò seguiva l'Ordinanza n. 13798 del 28/04/2006 per la sospensione dei lavori di rifacimento della recinzione da rete metallica su paletti di ferro e legno in muratura di tufo su cordolo in cls.

Ne scaturiva l'Ordinanza n. 14088 del 02/05/2006 per la demolizione della recinzione in tufo e ripristino di quella originariamente assentita con la DIA del 27/10/2002.

Infine il 12/12/2006 i VV.UU. comunicavano al RUP che l'ordinanza di demolizione non era stata eseguita.

- d) Il 24/02/2006 viene rilasciato P.d.C. in sanatoria ed il P.d.C. ordinario nn. 32 per la regolarizzazione dell'ampliamento del piano terra realizzato senza titolo, nonché l'autorizzazione a ulteriore ampliamento in aderenza.
- e) Il 16/10/2006 viene rilasciato il P.d.C. n. 138 per la realizzazione della piscina pertinenziale sulla p.lla 349.

Alla luce dello stato dei luoghi e dallo studio della documentazione sinteticamente sopra elencata e descritta (All. 9b) si evince che:

- 1) La recinzione del lotto in muro di tufo giallo su fondazione in cls, risulta abusiva e non sanabile alla luce dell'Ordinanza di demolizione n. 14088 del 02/05/2006;
- 2) Il tetto dello stabile, che presenta n. 4 abbaini è difforme rispetto a quello realizzato con DIA n. 27783 del 27/10/2002 e successive integrazioni, in quanto erano previsti 4 lucernari a raso e non 4 abbaini.
- 3) Il piano sottotetto, suddiviso in vari ambienti ed utilizzato come abitazione, risulta difforme a quanto assentito nella DIA n. 27783 del 27/10/2002 e confermato nel P.d.C. in sanatoria ed ordinario n. 32 del 24/02/2006, che prevedevano un sottotetto senza alcun divisorio.
- 4) L'immobile sia a piano terra (compreso ampliamento) che al piano sottotetto presenta diverse difformità prospettiche (porte e finestre) e diversa distribuzione interna, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo: P.d.C. in sanatoria e P.d.C. ordinario nn. 32/2006.
- 5) L'ampliamento di cui ai P.d.C. in sanatoria e P.d.C. ordinario nn. 32/2006 è stato assentito per una superficie di circa mq 46,00, mentre in realtà l'ampliamento ha una superficie di circa mq 53,40, eccedendo di m 3,40 rispetto ai 50 mq consentibili dal PUC nella Zona *Ed*.
- 6) Il terrazzo a livello del piano sottotetto, posto a copertura dell'ampliamento al piano terra risulta essere difforme a quanto previsto dai P.d.C. in sanatoria e P.d.C. ordinario nn. 32/2006, poiché si prevedeva una copertura dell'ampliamento a falde inclinate.
- 7) Tutto il porticato che circonda il lato l'ampliamento al piano terra non era previsto dall'ultimo titolo autorizzativo: P.d.C. in sanatoria e P.d.C. ordinario nn. 32/2006.

- 8) Le tettoie per il ricovero delle auto, il gazebo a bordo piscina, la casetta in legno ad uso deposito attrezzi e doccia, nonché la pavimentazione che circonda la piscina (larga 2,60 m)² e tutta la pavimentazione rilevabile sul compendio risultano prive di titolo autorizzativo.
- 9) Non vi è agli atti alcun certificato di agibilità.

Difformità sanabili

Tra le difformità sanabili vi sono:

- Abbaini realizzati in luogo dei lucernari assentiti;
- Copertura dell'ampliamento da tetto a falde a lastrico-terrazzo;
- Variazioni prospettiche (finestre e porte);
- Diversa distribuzione interna del piano terra;
- Portico e sistemazione esterna (pavimentazione perimetrale all'immobile, agli ingressi del compendio e nei pressi della piscina);

Difformità NON sanabili

- Tettoie per auto, gazebo, casetta deposito-doccia (opere non realizzabili in zona *Ed* secondo il vigente PUC);
- Suddivisione sottotetto ad uso abitativo in quanto non rientrante nei limiti di altezza previsti per il recupero abitativo (L. R. 15/2000): altezza media minima per Legge = 2,40 m per comuni fino a 600 m s.l.m. - altezza media effettiva dei luoghi = 2,00 m);
- Recinzione del lotto con muro in tufo su cordolo in cls, per il quale pende Ordinanza di demolizione. Si consideri anche il fatto che essendo trascorsi i

² Nella relazione Tecnica del P.d.C. n. 138/06 è precisato che non vi sarebbe stata ulteriore pavimentazione a bordo piscina se non il cordolo di larghezza 30 cm.



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

90 gg da questa senza avervi ottemperato, il predetto muro è automaticamente
acquisito al patrimonio comunale.

Il costo per la regolarizzazione delle difformità sanabili si può stimare in €
15.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.14 - 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 forfetario 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.

Nell'intento di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile su descritto, il criterio tecnico più opportuno è la comparazione con i prezzi pattuiti in compravendita di immobili sostanzialmente analoghi.

Questo perché non è possibile perseguire la strada della stima analitica, poiché non vi è un reddito certo (locazione reale) riferito direttamente ai beni in questione, così come non è possibile adoperare i metodi del valore di costruzione e del valore di trasformazione, poiché nel primo caso bisognerebbe conoscere



l'esatta metodologia di costruzione dello stabile, mentre nel secondo bisognerebbe trasformare urbanisticamente le unità abitative.

La metodologia che, quindi, si andrà ad applicare, nell'estimo civile è denominata "stima con metodo della comparazione diretta", ed è basata sulla individuazione di un "mercato elementare omogeneo" entro il cui perimetro andranno ricercati i dati relativi ad unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella da stimare.

Si tratta di rilevare i prezzi di compravendita degli immobili ubicati nella medesima zona, aventi caratteristiche simili, e in base a questi ricavare il valore medio di mercato al metro quadrato.

Tale parametro, però, è indicativo di un immobile avente caratteristiche "medie": esso va corretto con opportuni coefficienti migliorativi e/o riduttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, quali la dimensione, il piano, l'orientamento e l'esposizione, la qualità delle finiture ed il grado di manutenzione, la presenza di servizi comuni, ecc.

Il valore al metro quadrato così ottenuto va poi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (o **superficie omogeneizzata** come definita dall'Agenzia del Territorio), calcolata aggiungendo alla superficie abitabile una percentuale delle superfici di balconi, terrazzi, corti e giardini esterni, ecc.

Nella presente non si può fare riferimento ai dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il calcolo del valore unitario medio di immobili simili a quello di interesse, in quanto, l'immobile è sito nella zona OMI *R1 - Extraurbana* dove i dati riguardano solo immobili di tipo economico-agricolo, benché, invece, di fatto molte dei fabbricati della zona devono essere inquadrati quali ville e non fabbricati rurali.



Pertanto si è fatto iniziale riferimento ai dati forniti da Inserzioni Immobiliari per la zona e altre informazioni desunte da Borsini Immobiliari on-line.

Infatti, seppur catastalmente l'immobile oggetto del procedimento esecutivo è indicato come *abitazione economica (A3)* si rileva che in realtà esso può annoverarsi nella categoria commerciale di villetta monofamiliare di buona finitura e manutenzione, pertanto, come già adottato per il Quesito n. 8, si utilizzano i valori unitari per detta categoria commerciale.

Di seguito si riportano tali valori:

BORSINO IMMOBILIARE

borsino
immobiliare.it

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > EBOLI

Eboli (SA)

l Traversa Acqua Dei Pioppi, 2, 84025 Eboli Sa, Italia

ZONA RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Posizione Zona: **Rurale / Non Urbanizz** | Tipologia Prevalente: **Non Presente** | Tutte le Statistiche di Zona? | Passa a Borsino PRO

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 859	Euro 1.089	Euro 1.320

INSERZIONI RINVENUTE DIRETTAMENTE

Quotazioni prelevate da Inserzioni di agenzie immobiliari			
Eboli - ZONA OMI R1 Extraurbana			
Compravendite Ville monofamiliari			
m ²	€	Riduzione del 5% perché trattasi di prezzi richiesti, con margine di trattativa.	€/m ²
140,00	380 000,00	361 000,00	2 578,57
240,00	200 000,00	190 000,00	791,67
340,00	200 000,00	190 000,00	558,82
400,00	340 000,00	323 000,00	807,50
450,00	425 000,00	403 750,00	897,22
120,00	160 000,00	152 000,00	1 266,67
230,00	450 000,00	427 500,00	1 858,70
450,00	457 000,00	434 150,00	964,78
Valore medio Inserzioni riportate al gennaio 2016			1 215,49

Per tali inserzioni si è operato anche un abbattimento del 5% in quanto i valori indicati sono quelli richiesti e non effettivamente contrattualizzati.

Data la tipologia del compendio pignorato il valore unitario medio viene ottenuto mediando i valori medi di cui sopra:

$$V_m = (1.215,49 \text{ €/mq} + 1.089,00 \text{ €/mq}) / 2 = 1152,24 \text{ €/mq, in c.t. } \mathbf{1.150,00 \text{ €/mq}}$$

Individuato il Valore medio al m² si stimano i coefficienti correttivi **K** che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene da valutare quali il grado di rifinitura, lo stato di manutenzione ordinario e straordinario, l'epoca di costruzione, la tipologia della stessa, la presenza di fonti rinnovabili di energia, ecc.

Alla luce delle finiture dell'immobile, che possono considerarsi sopra la media, nonché per la sistemazione esterna con pavimentazione e giardino con diversi alberi, anche di alto fusto, si utilizza un coefficiente migliorativo **K pari 1,15**.

Infine si individuano le superfici omogeneizzate, così come indicate dal DPR 138/98:



Piano Terra - Comune Eboli Foglio 28, p.IIa 2162 sub 2			
Vani	mq	Perc. Di omogeneizzazione Agenzia Territorio	mq omogeneizzata
Soggiorno-tinello-angolo cottura	49,00	100%	49,00
Lavanderia	3,40	100%	3,40
Salone	27,93	100%	27,93
Camera 1	20,74	100%	20,74
Camera 2	14,76	100%	14,76
Bagno 1	4,54	100%	4,54
Bagno 2	8,56	100%	8,56
Disimpegno	4,38	100%	4,38
Rip. Sottoscala	4,17	30%	1,25
Vano scala	8,25	50%	4,13
Superficie Omogeneizzata Piano Terra			138,69

Piano Sottotetto - Comune Eboli non accatastato e non autorizzato			
Vani	mq	Perc. Di omogeneizzazione Agenzia Territorio	mq omogeneizzata
Vano Scala	2,76	50%	1,38
Dis.	6,38	50%	3,19
Corridoio	8,27	50%	4,14
Cucina	16,52	50%	8,26
Camera 1	21,39	50%	10,70
Rip.	5,83	50%	2,92
Camera 2	15,96	50%	7,98
Bagno	9,58	50%	4,79
Balcone	12,60	30%	3,78
Terrazzo fino a 25 mq	25,00	30%	7,50
Terrazzo oltre a 25 mq	50,83	10%	5,08
Superficie Omogeneizzata Piano sottotetto			59,71

Piano Terra - Comune Eboli Foglio 28, p.IIe 809, 1098 e 349			
Area	mq	Perc. Di omogeneizzazione Agenzia Territorio	mq omogeneizzata
Area esterna utilizzata come corte e giardino (fino a 5 volte la superficie residenziale)	1042,34	10%	104,23
Area esterna utilizzata come corte e giardino (oltre a 5 volte la superficie residenziale)	1436,66	2%	28,73
Superficie Omogeneizzata Giardino			132,97



Preciso che ai fini della percentuale di omogeneizzazione del piano sottotetto, e quindi della sua stima, benché esso sia rifinito a civile abitazione, non può che essere considerato quale **soffitta**, in quanto, come indicato nel Quesito n.13, non vi sono gli estremi per un recupero abitativo dello stesso.

Dai calcoli di cui sopra si ottiene:

Superficie commerciale pari a $138,69 \text{ mq} + 59,71 \text{ mq} + 132,97 = 331,71 \text{ mq}$.

Il valore nominale di mercato dell'immobile, quindi, va ricercato come valore medio per superficie omogeneizzata + volume di costruzione della piscina abbattuto di una percentuale per l'età della stessa.

Considerando che il valore della piscina può stimarsi come il suo costo di costruzione, pari ad € 50.000, abbattuto del 20% perché realizzata tra il 2006 e il 2007 si ha:

$V_{\text{ nominale di mercato}} = [331,71 \text{ mq} \times 1,15 \text{ (k)} \times 1.150,00 \text{ €/mq}] + (50.000 \text{ €} \times 0,8) = 438.686,48 \text{ €} + 40.000 \text{ €} = \text{€ } 478.686,48 \text{ in c.t. } 480.000,00 \text{ €}.$

A tale valore nominale va detratto l'importo per le relative sanatorie di cui al Quesito 13, nonché le demolizioni e ripristini per le opere non sanabili³, queste ultime stimabili in € 25.000,00, considerando anche l'ordinanza di demolizione del muro di cinta.

Pertanto il valore del compendio pignorato viene stimato in:

$V_{\text{ compendio pignorato}} = 480.000,00 \text{ €} - \text{€ } 15.000,00 \text{ (sanatorie)} - \text{€ } 25.000,00 \text{ (rimozioni e demolizioni)} = \text{€ } 440.000,00.$

³ Rimozione dei servizi accessori esterni, quali tettoie per auto, gazebo e casetta in legno; demolizione della suddivisione del sottotetto con ripristino della funzione di soffitta; ripristino del muro di cinta con paletti in legno e ferro e rete metallica, previa demolizione dell'esistente in tufo.



4.15 - 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.

Come riportato nel quesito n. 7, il bene esecutato risulta abitato.

Al fine di valutare i costi di smontaggio, trasporto e dismissione di quanto sopra, ho contattato diverse ditte del settore, individuando un costo totale di € 5.000,00 oltre iva come per legge.

Non vi sono arredi di particolare pregio (quali antiquariato e simili) per cui il loro valore di mercato si può considerare nullo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.16 - 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: 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’.

Una copia della relazione sarà riportata in All. 2 (nell’ambito del deposito telematico) in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale. Inoltre, a conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro riepilogativo finale (All. 11):



RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO

Il compendio pignorato è sito in Eboli (SA), alla via I Traversa Acqua dei Pioppi n. 2. Trattasi di un fabbricato monofamiliare, costituito da 2 piani fuori terra (piano terra con $H=2,84$ m, sup. netta mq 145,73, sup. commerc. mq 138,69; e piano sottotetto con $H_{\max}=2,50$ m - $H_{\min}=1,50$ m - $H_{\text{med}}=2,00$ m, sup. netta mq 86,69, sup. commerc. mq 86,15), ed un terreno pertinenziale parzialmente pavimentato e parzialmente adibito a giardino. In esso è ubicata una piscina di pertinenza con relativi servizi per attrezzi e macchinari. Infine sono presenti n. 2 tettoie per il ricovero di auto e n. 1 gazebo adiacente la piscina.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- 1) N.C.E.U. di Eboli, Foglio 28, particella 2162, sub 2, categoria A3 (abitazione di tipo economica), classe 1, di 5,5 vani, Superficie 103 mq, ed escluse aree scoperte.
- 2) C.T. di Eboli, Foglio 28, p.lla 809 di 113 mq, p.lla 1098 di 86 mq e p.lla 349 di 2280 mq, tutte di qualità seminativo irriguo arborato di classe 4.

CONFINI

A nord il compendio confina con la I Traversa Acqua dei Pioppi di Eboli;

A sud confina con proprietà aliena;

Ad est confina con proprietà aliena;

Ad ovest confina con proprietà aliena.

PROPRIETA'

Il compendio oggetto di Esecuzione è pervenuto al debitore per Atto di compravendita stipulato innanzi al Notaio dott. **OMISSIS**, in data 14/04/2006,

Repertorio n. 8120 e Raccolta n. 1077, registrato ad Eboli in data 18/04/2006 al n. 1404, trascritto a Salerno in data 19/04/2006 al n. 21754/13101.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato risulta abitato dal debitore e da sua madre, così come Egli stesso ha dichiarato nel verbale di secondo sopralluogo.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile del compendio ha i seguenti titoli autorizzativi:

- a) P.d.C. in sanatoria n. 47/1903/86 del 18/12/2000.
- b) DIA n. 27783 del 27/10/2002.
- c) P.d.C. in sanatoria ed il P.d.C. ordinario nn. 32 del 24/02/2006.
- d) P.d.C. n. 138 del 16/10/2006 per la realizzazione della piscina pertinenziale sulla p.lla 349.

Rispetto ai predetti titoli autorizzativi si hanno le seguenti difformità:

Difformità sanabili

Tra le difformità sanabili vi sono:

- Abbaini realizzati in luogo dei lucernari assentiti;
- Copertura dell'ampliamento da tetto a falde a lastrico-terrazzo;
- Variazioni prospettiche (finestre e porte);
- Diversa distribuzione interna del piano terra;
- Portico e sistemazione esterna (pavimentazione perimetrale all'immobile, agli ingressi del compendio e nei pressi della piscina);

Difformità NON sanabili

- Tettoie per auto, gazebo, casetta deposito-doccia (opere non realizzabili in zona *Ed* secondo il vigente PUC);
- Suddivisione sottotetto ad uso abitativo in quanto non rientrante nei limiti di altezza previsti per il recupero abitativo (L. R. 15/2000): altezza media minima per Legge = 2,40 m - altezza media effettiva dei luoghi = 2,00 m);
- Recinzione del lotto con muro in tufo su cordolo in cls, per il quale pende Ordinanza di demolizione. Si consideri anche il fatto che essendo trascorsi i 90 gg da questa senza avervi ottemperato, il predetto muro è automaticamente acquisito al patrimonio comunale.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Tra i documenti messi a disposizione dal Comune di Eboli per il controllo urbanistico esperito, non vi è alcun Certificato di agibilità.

FORMALITA' GRAVANTI

F. 28, p.lla 2162 sub 2:

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 29866 Registro Generale 39613
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18821 del 29/10/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
2. ISCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 5716 Registro Generale 39614
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18822 del 29/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1596 del 21/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Immobili attuali
3. TRASCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 13101 Registro Generale 21754
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8120/1077 del 14/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 6326 Registro Generale 21755
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8121/1078 del 14/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 03/08/2021 - Registro Particolare 3606 Registro Generale 32815
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI EBOLI Repertorio 198 del 13/03/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 26825 Registro Generale 34141
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 4098 del 14/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



F. 28, p.lla 349 e p.lla 809:

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 29866 Registro Generale 39613
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18821 del 29/10/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 5716 Registro Generale 39614
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18822 del 29/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1596 del 21/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 13101 Registro Generale 21754
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8120/1077 del 14/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 6326 Registro Generale 21755
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8121/1078 del 14/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 05/12/2006 - Registro Particolare 39866 Registro Generale 66071
Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 34600 del 24/10/2006
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 3328 Registro Generale 28818
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6619/2019 del 11/12/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 31004 Registro Generale 38466
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 4234 del 10/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

F. 28, p.lla 1098:

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 29866 Registro Generale 39613
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18821 del 29/10/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 06/11/2002 - Registro Particolare 5716 Registro Generale 39614
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18822 del 29/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1596 del 21/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 13101 Registro Generale 21754
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8120/1077 del 14/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 19/04/2006 - Registro Particolare 6326 Registro Generale 21755
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8121/1078 del 14/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 3328 Registro Generale 28818
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 6619/2019 del 11/12/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 31004 Registro Generale 38466
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 4234 del 10/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

VALORE DEL COMPENDIO

V= 440.000,00 € al netto di sanatorie e demolizioni



4.17 - 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'.

La relazione è corredata da Documentazione fotografica redatta in formato pdf, con didascalie per ogni foto inserita, All. 5.

Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico affidatomi, rimetto alla S.V. la presente Relazione e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Pellezzano, 10/03/2024

Il C.T.U.
ing. Marco SABATINO



5 ELENCO DEGLI ALLEGATI



Di seguito viene proposto l'elenco di dettaglio dei documenti per ciascuno degli Allegati, depositati singolarmente per una più agevole consultazione.

Allego:

- | | |
|---|---------|
| 1) Scheda di Sintesi | All. 1 |
| 2) Relazione OMISSIS | All. 2 |
| 3) Verbali di sopralluogo | All. 3 |
| 4) Grafici | All. 4 |
| 5) Documentazione fotografica | All. 5 |
| 6) Documentazione catastale | All. 6 |
| 7) Documentazione ipotecaria | All. 7 |
| 8) Atto di proprietà | All. 8 |
| 9) Documenti prelevati al Comune di Eboli e richiesta del CDU | All. 9 |
| 10) Certificato di Stato Civile | All. 10 |
| 11) Riepilogo sintetico | All. 11 |
| 12) Ricevute di trasmissione Consulenza ai soggetti | All. 12 |

