



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Luisa BUONO
E.I. 174/2019
(udienza fissazione modalità di vendita 30/01/2020)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

DEBITORI ESECUTATI:

OMISSIS



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Vito Piemonte



dott. ing. Vito Piemonte

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Vito Piemonte**, nato ad Eboli il 14/12/1987, C.I. N. CA57458, C.F. PMN VTI 87T14 D390S, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6697, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno a partire dalla data del 12.07.2017, con studio in Eboli in via Gaetano Salvemini 27, con decreto in data 13 Giugno 2019 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Luisa BUONO quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.E. n.174/2019. Il conferimento dell'incarico è avvenuto in data 18 Giugno 2019. Il sottoscritto, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti:

Quesiti 1-2-3:

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.*

2. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”*

Quesito 4:

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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.”

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.”

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.”

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 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.”

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.””

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 annotazione.”

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 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 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).”

Quesito 11:

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed 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.”

Quesito 12:

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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.”

Quesito 13:

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

dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

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.”

Quesito 15:

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

Quesito 16:

“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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 e 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 5), 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 e 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.”

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.”

Quesito 18:

“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Quesito 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.”

INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

In seguito ad una attenta analisi della documentazione ipocatastale relativa ai cespiti oggetto dell'esecuzione immobiliare N.174/2019, lo scrivente C.T.U. ha provveduto all'individuazione del LOTTO UNICO:

- **LOTTO UNICO** (E.I. 174/2019): diritto di piena proprietà dell'“**Opificio**” sito nel **Comune di Contursi Terme in Contrada Piana** al piano semi interrato di un fabbricato. L'opificio presenta una superficie complessiva di circa 380 mq. Il suddetto Lotto Unico risulta attualmente censito in catasto fabbricati:

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *N.C.E.U. di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255 Sub 10, Categoria D/1, Rendita Catastale 1.611,35 €.*

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 115.000,00 €

NOTE CTU su Configurazione Lotto:

- Il sottoscritto esperto ha inteso configurare un Lotto Unico in quanto il cespite esecutato è individuato dall'unico Sub 10.
- Le aree al contorno del Lotto Unico sono di uso comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite afferenti allo stesso fabbricato Particella 255.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

- Quesiti 1-2-3:**
1. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.
 2. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”

In prosecuzione ad un’attenta analisi della certificazione notarile (All. 3c), della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento E.I.174/2019 nonché dal confronto con l’**Atto di Pignoramento immobiliare del 14/05/2019** (cfr. All.2a, nonché Atti del Procedimento), con la **Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 04/06/2019 R.G. 21972 R.P. 16889**, a favore di **OMISSIS** (creditore procedente) contro la società **OMISSIS**, in persona del legale rappresentante sig. **OMISSIS**, per l’importo di € **68.273,64**, oltre interessi e spese, sul Lotto UNICO (All.6c) e con la **Nota di iscrizione a ruolo della procedura esecutiva E.I. 174/2019**,

si deduce che:

la **documentazione stessa relativa al LOTTO UNICO come sopra individuati risulta in regola, completa, idonea e congrua** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegato 1b).

In ogni caso si ritiene opportuno evidenziare che **non è stata esplicitamente pignorata l’area pertinenziale di manovra perimetrale al fabbricato di ubicazione del Lotto Unico identificata come Sub 1 della Particella 255 Foglio 28 del Comune di Contursi Terme**. La suddetta area di manovra oltre a consentire l’accesso al Lotto Unico (Sub 10) serve anche altre due unità immobiliari non esegutate (Sub 12 e Sub 14) ed è confinante con il fondo identificato attraverso la Particella 336.

Poiché detta area ha carattere eminentemente pertinenziale (bene comune non censibile o ente urbano privi di rendita) e l’ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo nella sua sezione D specificava testualmente l’estensione del pignoramento anche alle accessioni ed alle pertinenze del Sub 10, la procedura esecutiva non risulta inficiata dato che il pignoramento si intende normalmente inteso esteso ad accessioni e pertinenze. Le suddette accessioni e pertinenze possono ricomprendere il tratto iniziale di accesso dalla via Piana del Sub 1, la diramazione del viale lato Sud-Ovest nonché il piazzale antistante sul prospetto retrostante del fabbricato che a sua volta può ricomprendere al suo interno anche fasce marginale dell’attuale Particella 336.

Sarebbe preferibile, ma non strettamente necessaria, secondo facoltà del creditore procedente, l’eventuale estensione del pignoramento anche a detto identificativo sopra menzionato (Sub 1 della Particella 255), o quantomeno la specificazione nella sezione D anche della nota di trascrizione del pignoramento della sua estensione ad accessioni e pertinenze, secondo identica dicitura riportata in sezione D dell’iscrizione dell’ipoteca volontaria.

Quesito 4: *“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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:

➤ **LOTTO UNICO** (E.I. 174/2019): diritto di piena proprietà dell’**“Opificio”** sito nel **Comune di Contursi Terme in Contrada Piana** al piano semi interrato di un fabbricato. L’opificio presenta una superficie complessiva di circa 380 mq. Il suddetto Lotto Unico risulta attualmente censito in catasto fabbricati:

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

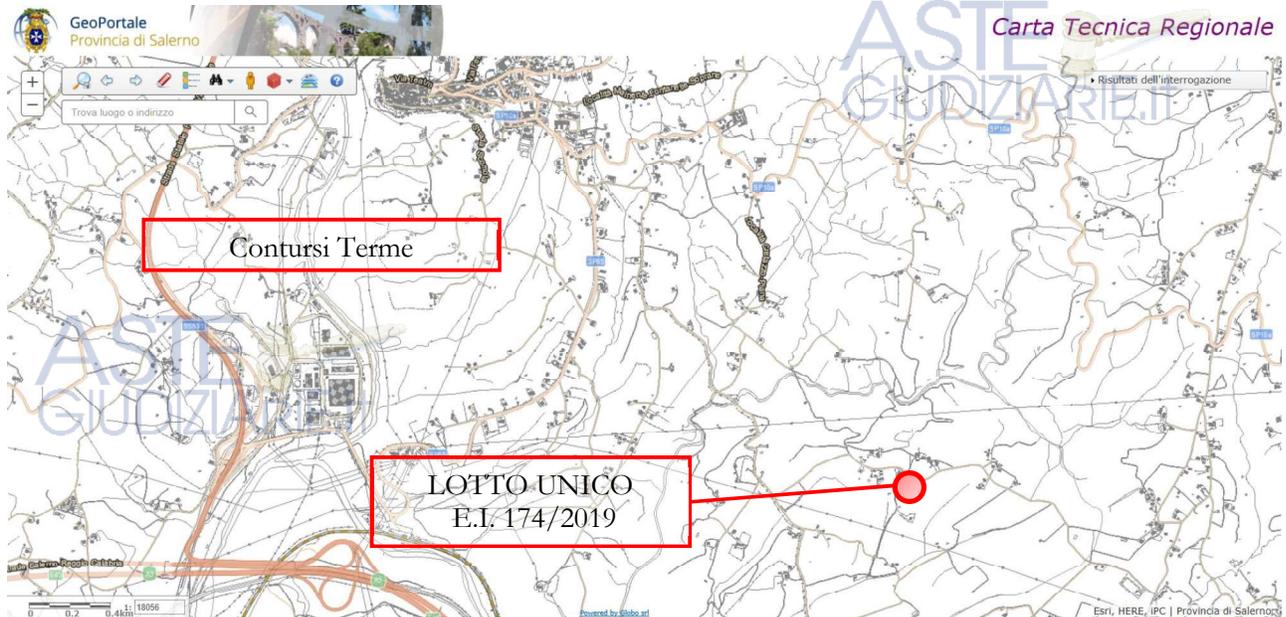
N.C.E.U. di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255 Sub 10, Categoria D/1, Rendita Catastale 1.611,35 €.

Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell’Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste alcuna procedura esecutiva all’infuori della presente E.I. 174/2019;
- La visura storica per immobile riporta correttamente l’intestazione;
- L’elaborato planimetrico è presente agli atti dell’Agenzia del Territorio e consente agevolmente la ricostruzione dei confini;
- La planimetria catastale dell’opificio presenta delle lievi difformità con stato attuale dei luoghi sia per quel che attiene la distribuzione interna degli spazi (presenza di una divisione interna – del tipo leggera con pannelli – all’interno del locale lavorazione) che per la distribuzione degli spazi esterni (presenza di una pensilina del tipo leggera in ferro);
- Le aree ricadenti nel Sub1 Particella 255 risultano di uso comune anche ai Sub 12 e 14 non eseguiti afferenti allo stesso fabbricato Particella 255.

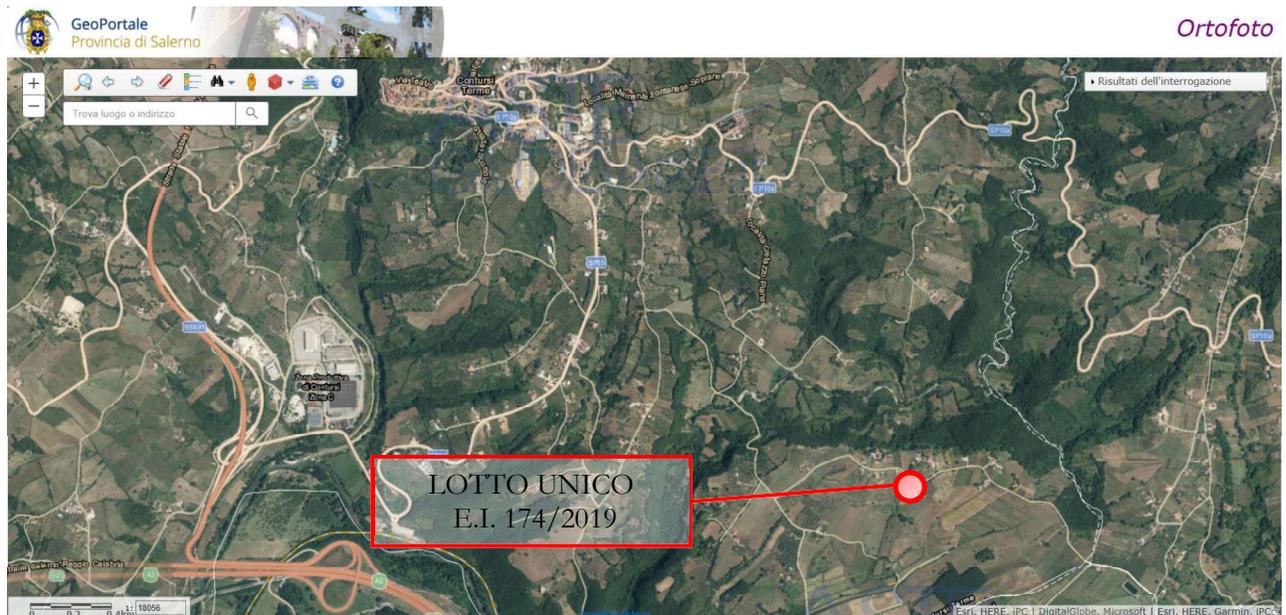
INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEL LOTTO UNICO:

IL LOTTO UNICO di cui alla presente **E.I. 174/2019** è ubicato nella contrada denominata Piana nel **Comune di Contursi Terme**. La suddetta frazione sorge a sud-est del centro urbano del Comune di Contursi Terme a ridosso della SP10a di collegamento tra Contursi Terme e Palomonte a circa 4 km dal centro cittadino. Inoltre dista circa 55 km dal Comune di Salerno. L’unità immobiliare del **LOTTO UNICO** è ubicata in una zona periferica raggiungibile dalla via Piana che a sua volta è sì dirama dalla principale arteria di collegamento Strada Provinciale SP65 collegata direttamente all’autostrada A2 - Autostrada del Mediterraneo tramite uscita autostradale “Contursi Terme – Postiglione”.



Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNICO (stradario)

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNICO (ortofoto)

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

Dai grafici di inquadramento sopra riportati si evince la facile raggiungibilità del Lotto UNICO a partire dallo svincolo autostradale di Contursi Terme, proseguendo per la SP65 oltre la stazione in direzione centro capoluogo e deviando lungo il percorso per Via Piana. La zona di ricaduta è a carattere eminentemente extra-urbano e in ambito collinare.

dott. ing. Vito Piemonte



Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTO UNICO

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Catastale con indicazione LOTTO UNICO

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

Le perimetrazioni sopra riportate ricomprendono al loro interno anche le aree ad uso comune alle unità immobiliari non esegutate afferenti allo stesso fabbricato.

dott. ing. Vito Piemonte



Foto 1: Strada di accesso al LOTTO UNICO – Via Piana

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare del **Lotto Unico**, è ubicata in Località Piana del Comune di Contursi Terme (SA). Fa parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra (piano seminterrato, piano terra e sottotetto), costituito da varie unità immobiliari (Sub 10, 12 e 14). Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è costituito da struttura portante intelaiata in cemento armato. L'immobile che costituisce il Lotto Unico è disposto al piano seminterrato ed è contornato dalla corte pertinenziale (Sub 1) dove sono ubicate varie opere di completamento per l'attività di frantoio. L'opificio di cui al Lotto Unico è suddivisibile in due macro zone: una adibita a zona di lavorazione di circa 310 mq ed una adibita a servizi per la logistica di circa 70 mq.

Area di Lavorazione "Frantoio"

L'accesso all'area di lavorazione è consentito per il tramite di un portone principale in metallo non automatizzato su binario rettilineo. All'interno della suddetta area di lavorazione sono ubicate tutte le attrezzature necessarie per l'attività del frantoio. Risulta presente inoltre un locale di deposito dell'olio, una seconda area di lavorazione (ex ingresso e sala d'attesa nell'elaborato planimetrico), una sala mensa (ricavata dalla divisione con pannelli dell'originario locale di lavorazione nell'elaborato planimetrico) nonché un locale di ingresso olive con accesso separato esterno. La pavimentazione presente è del tipo "industriale levigata". L'opificio è servito da una linea con tensione 230 V e 400 V, per il funzionamento di tutti i macchinari industriali. L'opificio nel suo complesso è in ottimo stato manutentivo, per cui non richiede alcun lavoro edile.

Area Servizi e Logistica

L'accesso all'area servizi e logistica è consentito per il tramite di una porta indipendente. All'interno della suddetta area di lavorazione è presente un ufficio, una cucina, un disimpegno, N.2 locali depositi e N.2 servizi igienici. Risulta presente, inoltre, un locale caldaia con accesso indipendente esterno. La pavimentazione è costituita da mattonelle in gress.

CONSISTENZA METRICA:

Per la determinazione della superficie utile abitabile (S.U.A.) o superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, si è definita la superficie di ogni singolo ambiente. In particolare si ha:

AREA LAVORAZIONE "OPIFICIO"	
<i>Deposito Olive – Deposito3</i>	<i>42,10 mq</i>
<i>Locale Ingresso Olive – Deposito 4</i>	<i>40,20 mq</i>
<i>Zona di Lavorazione 1 - Frantoio</i>	<i>155,10 mq</i>
<i>Zona di Lavorazione 2</i>	<i>30,90 mq</i>
<i>Sala Mensa</i>	<i>39,20 mq</i>
AREA SERVIZI E LOGISTICA	
<i>Deposito 1</i>	<i>5,80 mq</i>
<i>Deposito 2</i>	<i>9,70 mq</i>
<i>Ufficio</i>	<i>17,70 mq</i>
<i>Cucina</i>	<i>4,40 mq</i>
<i>Servizi Igienici</i>	<i>7,60 mq</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>15,50 mq</i>
<i>Locale Caldaia</i>	<i>7,10</i>
TOTALE	377,80 mq

CONFINI LOTTO UNICO:

Il bene staggito, nel suo complesso, da una disamina dell'elaborato planimetrico, è delimitato e confina:

- a **Nord-Ovest**, risulta confinante tramite tompagnatura esterna con l'area comune pertinenziale di manovra Sub 1, su tale confine apre anche il locale caldaia con accesso separato su spazi di uso comune;
- a **Nord-Est**, risulta confinante tramite setto murario cieco con terrapieno;
- a **Sud-Est**, risulta confinante tramite setto murario cieco la Particella 336 (*non eseguita*);
- a **Sud-Ovest**, risulta confinante tramite di tompagnatura esterna con l'area comune pertinenziale di manovra Sub 1 retrostante il fabbricato;

NOTA: I Confini dell'immobile sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a muri e saracinesche di ingresso e spazi di uso comune, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto sui luoghi.

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.*

TITOLI DI PROPRIETÀ:

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati nonché per confronto con la Certificazione Notarile agli atti del procedimento (All. 3c), risulta che il suddetto **LOTTO UNICO** (N.C.E.U. di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255, Sub 10) è pervenuto alla società debitrice dal seguente **titolo di proprietà principale** che costituisce di per sé **provenienza quasi ultraventennale** (cif.to. All.3a Vol. Allegati e relativa trascrizione cif.to All.3b Vol. Allegati):

- **All. 3a) Atto di Compravendita del 05.10.2000**, a firma del notaio D'Alessio Maria Rep.13637, registrato a Sala Consilina il 23.10.2000 al n.822 (1V) e trascritto a Salerno il 26.10.2000 ai n.ri R.G.28353 e R.P.22217, relativamente all'acquisizione dell'unità immobiliare del Lotto Unico con annessa corte esterna (identificati al catasto fabbricati all'attuale Sub1 ed agli ex Sub, 2, 3 e 4 Particella 255 Foglio 28 poi variate e fuse nell'attuale Sub 10 esecutato) nonché del fondo rustico (identificato in catasto terreni del Comune di Contursi Terme al Foglio 28, Particelle 254 – già 87/a - e 93) dai coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS**;
- **All. 3b) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita Rep. 13637 del 26.10.2000**, registrato a Sala Consilina il 23.10.2000 al n.822 (1V) e trascritto a Salerno il 26.10.2000 ai n.ri R.G.28353 e R.P.22217, relativamente all'acquisizione dell'unità immobiliare del Lotto Unico con annessa corte esterna (identificati al catasto fabbricati all'attuale Sub1 ed agli ex Sub, 2, 3 e 4 Particella 255 Foglio 28) nonché del fondo rustico (identificato in catasto terreni del Comune di Contursi Terme al Foglio 28, Particelle 254 – già 87/a - e 93) dai coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS**.

Provenienza ultraventennale: ai coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS** detta unità immobiliare era pervenuta per aver realizzato il fabbricato del quale fa parte per aver acquistato il terreno con atto Notaio Arturo Errico di Contursi Terme in data 29.12.1982 Rep.14755, registrato ad Eboli in data 18.01.1983 al N.434 e trascritto a Salerno in data 24.01.1983 ai num.ri R.G.2133 e R.P.1836.

Note C.T.U sui Titoli di Proprietà:

- ✓ Da confronti incrociati tra Dati Catastali, Atto di pignoramento e sua Trascrizione, Titoli di Proprietà, Trascrizioni e Certificazione Notarile, **il C.T.U. non ha riscontrato alcuna sostanziale incongruenza.**
- ✓ Le particelle confinanti 336 (fondo rustico) e 337 (unità immobiliare D/10), ex Particella 254, sono stata trasferite dalla Società Debitrice alla persona fisica Sig.ra **OMISSIS** tramite l'atto di compravendita Rep.935/661 del 22.03.2013, a firma del Notaio Corono Alessandra, e registrato a Salerno il 18.04.2013 ai n.ri R.G.14167 e R.P.11673.

Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli Allegati 3 del Volume Allegati.

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.”*

Il cespite esecutato di cui al **LOTTO UNICO risulta pignorato nella sua interezza e per il diritto di proprietà piena ed esclusiva**, in capo alla società debitrice **OMISSIS**, ovvero il Pignoramento aggredisce l'intero, per cui non si pone il problema di una sua divisione, non sussistendo alcun regime di comproprietà.

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 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.”*

Per quanto attiene alla situazione di possesso, il **LOTTO UNICO risulta attualmente nel possesso materiale della società debitrice OMISSIS**. Come confermato dal sig. **OMISSIS**, legale rappresentante della società debitrice, in sede di sopralluogo del 01/07/2019, il **Lotto Unico risulta attualmente privo di contratto di locazione in essere** e, pertanto lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I.174/2019**. Relativamente ai vincoli di asservimento al passaggio attraverso l'area comune (i cui identificativi sono stati già enucleati in premessa: Sub 1 della particella 255) nonché agli asservimenti di fatto che coinvolgono fasce marginali di proprietà terze (ad esempio il fondo rustico di cui alla Particella 336), tali questioni sono state già ampiamente trattate nei quesiti iniziali ed illustrate nella relazione grafico-fotografica.

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.”*

In relazione al carattere del cespite esecutato di cui al LOTTO UNICO e considerata la sua ubicazione in zona periferica del Comune di Contursi Terme (Località Piana), dai riscontri avuti mediante la consultazione delle **Agenzie Immobiliari del Circondario** e dei dati dell'**Osservatorio O.M.I.**, del **Borsino Immobiliare** nonché delle **Quotazioni Metro Quadro** (cfr. All.ti 9a, 9b e 9c), si può congruamente attribuire alla tipologia di immobile il seguente **VALORE UNITARIO MEDIO DI LOCAZIONE OPIFICIO**:

$$V_{\text{unitario medio di locazione}} = \frac{(1,70 + 2,10) / 2 + 1,30 + 2,50}{3} = \mathbf{1,90 \text{ €/mq X mese}}$$

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale equivalente si ottiene il **più probabile canone mensile di locazione del LOTTO UNICO esecutato.**

❖ **Canone Locativo Mensile LOTTO UNICO = 1,90 (€/mese) / mq x (377,80) mq = 717,82 €/mese;**

Nel ribadire che allo stato attuale il cespite pignorato risulta privo di qualsiasi contratto di locazione, è stato determinato il **più probabile canone di locazione del LOTTO UNICO nella misura pari ad 700 €/mese.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: CONTURSI TERME
Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	270	350	L	1,7	2,1	L

Stralcio O.M.I. banca dati delle quotazioni immobiliari

Borsinoimmobiliare.it		Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2019)					
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Comune	Contursi Terme						
Zona	Periferia						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Abitazioni civili (In buono stato)	478	574	671	0,8	0,8	0,8	1,8%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	444	528	612	0,8	0,8	0,8	1,9%
Ville e Villini (In buono stato)	587	683	780	0,8	1,3	1,7	2,2%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Uffici (In buono stato)	537	688	838	1,7	2,5	3,4	4,4%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Autorimesse (In buono stato)	235	268	302	0,0	0,4	0,8	1,9%
Box (In buono stato)	281	325	369	0,8	0,8	0,8	3,1%
Locali e Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Capannoni tipici (In buono stato)	243	281	319	0,8	1,3	1,7	5,4%
Negozi (In buono stato)	411	516	620	1,7	2,1	2,5	4,9%

Stralcio Borsino Immobiliare

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
CONTURSI TERME										
CENTRALE - CENTRO URBANO CAPOLUOGO										
Valore € / mq Vendita	940	900	960	1100	530	510	950	990		
Valore € / mq Locazione	2,6	2,4	2,8	3	2,3	2,5	4	4,5		
SEMICENTRALE - TERRITORIO ESTERNO AL CENTRO ABITATO										
Valore € / mq Vendita	860	800	900	970	460	470	930	970		430
Valore € / mq Locazione	2,4	2,2	2,7	2,9	2	2,2	3,9	4,2		3
PERIFERICA - PERIFERIA										
Valore € / mq Vendita	720	670	770	790	400	330	650	650		360
Valore € / mq Locazione	1,8	1,8	2,2	2,4	1,5	1,5	3	3		2,5

Stralcio Quotazioni Metro Quadro

Si precisa altresì che, in caso di eventuale nomina di Custodia Giudiziale, durante il transitorio temporale che precede la vendita, sarebbe opportuno anche sotto l'aspetto tecnico pattuire una indennità di occupazione direttamente con la stessa società debitrice che detiene all'interno dell'opificio tutti gli specifici macchinari per la produzione di olio di oliva nonché di prodotti sotto olio ed in tal modo garantire il perdurare della redditività dell'immobile che non è dismesso ma allo stato attuale produce reddito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 annotazione.”*

Nell’ambito della presente E.I.174/2019 in oggetto:

- il debitore è la società **OMISSIS**, con sede legale in **OMISSIS (OMISSIS) - OMISSIS** - in **OMISSIS**, N.REA: **OMISSIS**, C.F./P.IVA.: **OMISSIS** e p.e.c.: **OMISSIS** con Legale Rappresentante Sig. **OMISSIS**.

Per ulteriori dettagli inerenti la società debitrice si rimanda direttamente alla **Visura Storica Camerale** (Allegato 4 del Volume Allegati).

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 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 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.”*

Anche se il Lotto Unico Sub 10 è ubicato all’interno di un unico fabbricato Particella 255, con annessi beni comuni, **non risulta istituito alcun regime condominiale**. Di fatto il fabbricato Particella 255 include al suo interno altre unità immobiliari differenti da quelle esegutate e riferibili al Sub 12 e Sub 14 con aree di accesso dalla via Piana comuni.

Relativamente ai vincoli di altra natura si rimanda al successivo quesito 13.

Quesito 11: *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed 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.”*

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure.it, si evince che **non è presente sui cespiti alcun altra procedura esecutiva diversa dalla presente E.I.174/2019**. Risultano quindi gravare sul LOTTO UNICO le **formalità pregiudizievoli** riportate di seguito, **in ordine cronologico crescente, unitamente agli estremi del pignoramento (cif.to: All.ti 6):**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL LOTTO UNICO:

- **All. 6c) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 15.01.2009** ai numeri R.G. 2037 e R.P. 163, contro la società debitrice **OMISSIS** a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 concesso ad **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** (SA) il **OMISSIS**, dalla **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto del notaio Parisi di Contursi Terme in data 07.01.2009 Rep. 34530;

- **All. 6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 04.06.2019** numeri R.G. 21972 e R.P. 16889, contro la società debitrice **OMISSIS** ed a favore della **OMISSIS**.

Relativamente al calcolo dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra riportate si procede come segue:

QUADRO GENERALE COSTI PER LE CANCELLAZIONI:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-		-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO DEI COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente e inerente la presente Procedura Esecutiva E.I. 174/2019, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	€ 0	€ 0	€ 35,00	€ 35,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni: € 329,00.

Il suddetto importo verrà prudenzialmente detratto dal valore del Lotto Unico nonostante sia esiguo, in quanto lo stesso potrebbe ricadere a carico dell'Acquirente.

Per ulteriori dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

Quesito 12: *“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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.”*

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale SISTER, si evince che, sono state compiute tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure catastali per immobile, estratto del foglio di mappa e Planimetrie catastale del Lotto Unico) qui ripetuti per comodità di lettura:

VISURE CATASTALI:

- **All.5a) Visura Storica per Immobile (Opificio):** N.C.E.U. del Comune di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255 e Sub 10;
- **All.5b) Elaborato planimetrico (Opificio):** N.C.E.U. del Comune di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255 e Sub 10;
- **All.5c) Planimetria catastale (Opificio):** N.C.E.U. del Comune di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255 e Sub 10.

Dagli accessi effettuati sulla piattaforma SISTER con particolare riferimento alla **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari** sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:**

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO E PER IMMOBILE:

- **All.6a) Elenco formalità** per soggetto debitore (**società OMISSIS**);
- **All. 6b) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 10.03.2001** ai numeri R.G. 6204 e R.P. 991, contro la società debitrice **OMISSIS** a garanzia di un mutuo di € 200.000.000,00 (duecentomilioni di lire) a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto del notaio Parisi di Contursi Terme in data 20.02.2001 Rep. 26105 – **CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 09.12.2008;**
- **All. 6c) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 15.01.2009** ai numeri R.G. 2037 e R.P. 163, contro la società debitrice **OMISSIS** a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 concesso ad **OMISSIS**, nata a **OMISSIS (OMISSIS)** il **OMISSIS**, dalla **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto del notaio Parisi di Contursi Terme in data 07.01.2009 Rep. 34530;
- **All. 6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 04.06.2019** numeri R.G. 21972 e R.P. 16889, contro la società debitrice **OMISSIS** ed a favore della **OMISSIS**.

All’esito di un accurato controllo incrociato, **non risultano altre incongruenze sostanziali,** salvo quanto già specificato nelle note catastali al precedente *Quesito 4* sugli aspetti delle parti in comune non esplicitamente pignorate ma con evidente carattere di accessioni e pertinenze incluse nell’ipoteca volontaria a base del titolo esecutivo.

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

Il fabbricato di ricaduta dell’Opificio di cui alla presente E.I.174/2019 fu edificato sulla Particella 255 di ubicazione del Lotto Unico giusta **Concessione Edilizia N.1470/2000 e successiva Voltura/Variante N.1471/2000**. Con particolare riferimento alla distribuzione degli spazi interni dell’opificio di produzione di olio, è stata presentata in primo luogo una **D.I.A. Prot.1820 del 24.03.2009** (non presente agli atti del Comune di Contursi Terme) e, successivamente, una **D.I.A. Prot.1086 del 17.02.2010**. In seguito ad una richiesta di documentazione integrativa Prot.1367 del 02.03.2010, è stata presentata, in data 11.03.2010, una **D.I.A. integrativa e sostitutiva della precedente** avente come oggetto l’inversione del locale laboratorio con quello dell’imbottigliamento per un adeguamento igienico funzionale. Il tutto viene di seguito richiamato nel seguente elenco.

ELENCO TITOLI EDILIZI:

- **All.7a) Stralcio Concessione Edilizia Prot.463 - N.1470/2000** rilasciata al Legale Rappresentante Sig. **OMISSIS** della società **OMISSIS**;
- **All.7b) Voltura della Concessione Edilizia Prot.475 – N.1471/2000** rilasciata al Legale Rappresentante Sig. **OMISSIS** della società **OMISSIS**;
- **All.7c) D.I.A. Prot.1086 del 17.02.2010**, sottoscritta dal Responsabile Unico del Procedimento **OMISSIS** in data 22.03.2010, rilasciata al Legale Rappresentante Sig. **OMISSIS** della società **OMISSIS**;
- **All.7d) D.I.A. Prot.54 del 11.03.2010**, sottoscritta dal Responsabile Unico del Procedimento **OMISSIS** in data 22.03.2010, rilasciata al Legale Rappresentante Sig. **OMISSIS** della società **OMISSIS (integrazione e sostituzione della D.I.A. Prot.1086 del 17.02.2010)**.

Analizzando i titoli edilizi di cui sopra, con particolare riferimento ai grafici allegati all'ultima D.I.A. presentata al S.U.E. del Comune di Contursi Terme, **D.I.A. Prot.54 del 11.03.2010 (integrazione e sostituzione della D.I.A. Prot.1086 del 17.02.2010)**, lo scrivente C.T.U., in sede di sopralluogo del 01.07.2019, ha riscontrato una lieve discrasia tra le tavole di progetto assentite e lo stato di fatto dei luoghi relativamente alle tramezzature interne all'area di lavorazione frantoio nonché alla presenza di una pensilina leggera in ferro esterna.

STIMA ONERI PRESUMIBILI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

VISTO CHE:

- sarà necessario sistemare catastalmente l'edificio e aggiornare le planimetrie in maniera congrua allo stato dei luoghi eventualmente valutando se istruire anche prudenzialmente una C.I.L.A. di accompagnamento a tale variazione catastale.

Il sottoscritto esperto ritiene di detrarre prudenzialmente dal valore di mercato del Lotto Unico, nella formazione a base d'asta degli stessi, circa 1.500 euro a cui vanno aggiunti circa 5.000 euro di oneri di sgombero oltre €500,00 oneri di cancellazione delle formalità ed oneri accessori e circa € 500,00 per la pulizia degli ambienti, per un totale di **7.500 €** di detrazioni nella formazione del valore a base d'asta come illustrato nel quesito successivo.

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.”***

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI:

Entrando nel merito della **stima del LOTTO UNICO esecutato**, preso atto di plusvalenze e minusvalenze del cespite, valutata la consistenza superficiale, analizzate le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione, che vede la presenza di cespiti di eguali caratteristiche, considerata la posizione, ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, il sottoscritto ha adottato il **metodo sintetico-comparativo**.

COMPLESSO PRODUTTIVO AD USO OPIFICIO INDUSTRIALE ALLA LOCALITA' PIANA (FOGLIO 28 – PARTICELLA 255 – SUB 10)

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO:

Il criterio di **stima sintetico-comparativo** è stato applicato effettuando sia consultazioni di banche dati (OMI, Bollettino immobiliare, quotazioni immobiliari) che ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (ricognizione delle varie agenzie immobiliari più prossime alla zona di ubicazione).

1. CONSULTAZIONI BANCHE DATI (OMI, Borsino Immobiliare, Quotazioni MO):

Una prima valutazione è stata effettuata dal C.T.U. mediando i valori desumibili dai dati dell'“Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare” dell'Agenda del Territorio, accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it dove la fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie, dalla rivista “Borsino Immobiliare” nonché dalla rivista “Quotazione Metro Quadro”.

OMI: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
 Comune: CONTURSI TERME
 Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	270	350	L	1,7	2,1	L

Stralcio O.M.I. banca dati delle quotazioni immobiliari

Effettuando una media tra i due valori di riferimento (minimo e massimo), si determina il seguente **Valore di Mercato Medio (O.M.I.):**

$$V_{O.M.I.} = \frac{270 + 350}{2} = 310,00 \text{ €/m}^2$$

Comune		Contursi Terme					
Zona		Periferia					
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Abitazioni civili (In buono stato)	478	574	671	0,8	0,8	0,8	1,8%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	444	528	612	0,8	0,8	0,8	1,9%
Ville e Villini (In buono stato)	587	683	780	0,8	1,3	1,7	2,2%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
Uffici (In buono stato)	537	688	838	1,7	2,5	3,4	4,4%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
Autorimesse (In buono stato)	235	268	302	0,0	0,4	0,8	1,9%
Box (In buono stato)	281	325	369	0,8	0,8	0,8	3,1%
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
Capannoni tipici (In buono stato)	243	281	319	0,8	1,3	1,7	5,4%
Negozi (In buono stato)	411	516	620	1,7	2,1	2,5	4,9%

Stralcio Borsino Immobiliare

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Borsino Immobiliare)** in misura pari a:

$$V_{borsino\ immobiliare} = 281,00 \text{ €/m}^2$$

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
CONTURSI TERME										
CENTRALE - CENTRO URBANO CAPOLUOGO										
Valore €/mq Vendita	940	900	960	1100	530	510	950	990		
Valore €/mq Locazione	2,6	2,4	2,8	3	2,3	2,5	4	4,5		
SEMICENTRALE - TERRITORIO ESTERNO AL CENTRO ABITATO										
Valore €/mq Vendita	860	800	900	970	460	470	930	970		430
Valore €/mq Locazione	2,4	2,2	2,7	2,9	2	2,2	3,9	4,2		3
PERIFERICA - PERIFERIA										
Valore €/mq Vendita	720	670	770	790	400	330	650	650		360
Valore €/mq Locazione	1,8	1,8	2,2	2,4	1,5	1,5	3	3		2,5

Stralcio Quotazioni Metro Quadro

E' possibile individuare il **Valore di Mercato (Quotazioni Metro Quadro)** in misura pari a:

$$V_{quotazioni\ metro\ quadro} = 360,00 \text{ €/m}^2$$

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse banche dati, effettuando una media dei suddetti valori è possibile individuare il **Valore di Mercato (Banche Dati)** in euro a m² per le abitazioni civili, in buone condizioni interne di conservazione e manutenzione, risulta essere pari a:

$$V_{medio\ banche\ dati} = \frac{310 + 281 + 360}{3} = 317,00 \text{ €/m}^2$$

Considerata la Superficie Commerciale Equivalente, precedentemente determinata (cif.to: Quesito 4) in misura pari a:

$$S_{eq,com} = 377,80 \text{ m}^2$$

È possibile determinare il **Valore di Mercato del LOTTO UNICO** secondo il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo:

$$V_{LOTTO\ UNICO} = 317,00 \text{ [€/m}^2] \cdot 377,80 \text{ [m}^2] = 119.762,60 \text{ €} \cong 120.000 \text{ €}$$

Detto valore è per altro in linea con l'attuale redditività stimata al precedente Quesito 8, come può evincersi da un controllo analitico considerando un saggio del 5,4% estrapolabile dalle fonti indirette (cif.to All. 9b – BORSINO IMMOBILIARE), una redditività mensile di 700 € ed una incidenza degli oneri fiscali del 20%. Sulla base di tali valori si otterrebbe un valore capitale pari a:

$$V_{capitale} = \frac{700 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 0,80}{0,054} = 124.444,00 \text{ €} \cong 125.000 \text{ €}$$

Come si evince la stima analitica indiretta conduce ad un valore molto prossimo dalla stima monoparametrica superficiale per valori unitari, mostrando una perfetta congruenza tra i due procedimenti di stima del valore di mercato.

FORMAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Venendo dunque alla formazione del Valore a Base d'Asta, tenendo conto degli oneri detrattivi come stimati al precedente Quesito 13 in misura pari a complessivi € 7.500,00 da detrarsi dalla media dei due procedimenti monoparametrico ed analitico, si perviene al seguente risultato:

$$V_{di\ mercato} = \frac{120.000 + 125.000}{2} = 122.500,00 \text{ €/m}^2$$

Nonché un valore a base d'asta pari a:

$$V_{BASE\ D'ASTA} = 122.500 - 7.500 = 115.000,00 \text{ €/m}^2$$

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO UNICO): 115.000,00 €
(centoquindicimila/00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

All’esito del sopralluogo effettuato in data 01/07/2019 all’interno dell’opificio il sottoscritto Esperto del Giudice ha rilevato la presenza di beni mobili strettamente necessari per la produzione di olio di oliva e prodotti sottolio. In fase di svolgimento delle operazioni di sopralluogo su domanda dell’Esperto al Legale Rappresentante Sig. **OMISSIS** della società debitrice ha dichiarato che i beni mobili presenti sono di proprietà della società debitrice. Il sottoscritto ha ritenuto detrarre i costi per un probabile sgombero (*stimabili in complessivi 5.000 €*) in caso di vendita dell’immobile. Relativamente al valore dei macchinari non eseguiti presenti all’interno dell’immobile si demanda ad opportuno inventari che la società debitrice ha facoltà di produrre agli atti del procedimento esecutivo.

Quesito 16: “Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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 e 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 5), 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 e 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.”

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

IDENTIFICAZIONE LOTTI:

LOTTO UNICO (E.I. 174/2019):

Diritto di piena proprietà dell’“Opificio” sito nel **Comune di Contursi Terme in Contrada Piana** al piano semi interrato di un fabbricato. L’opificio presenta una superficie complessiva di circa 380 mq. Il suddetto Lotto Unico risulta attualmente censito in catasto fabbricati:

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- N.C.E.U. di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255 Sub 10, Categoria D/1, Rendita Catastale 1.611,35 €.

Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell’Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste alcuna procedura esecutiva all’infuori della presente E.I. 174/2019;
- La visura storica per immobile riporta correttamente l’intestazione;

- L'elaborato planimetrico è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio e consente agevolmente la ricostruzione dei confini;
- La planimetria catastale dell'opificio presenta delle lievi difformità con stato attuale dei luoghi sia per quel che attiene la distribuzione interna degli spazi (presenza di una divisione interna – del tipo leggera con pannelli – all'interno del locale lavorazione) che per la distribuzione degli spazi esterni (presenza di una pensilina del tipo leggera in ferro);
- Le aree ricadenti nel Sub1 Particella 255 risultano di uso comune anche ai Sub 12 e 14 non eseguiti afferenti allo stesso fabbricato Particella 255.

TITOLI DI PROPRIETA':

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati nonché per confronto con la Certificazione Notarile agli atti del procedimento (All. 3c), risulta che il suddetto **LOTTO UNICO** (N.C.E.U. di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255, Sub 10) è pervenuto alla società debitrice dal seguente **titolo di proprietà principale** che costituisce di per sé **provenienza quasi ultraventennale** (cif.to. All.3a Vol. Allegati e relativa trascrizione cif.to All.3b Vol. Allegati):

- **All. 3a) Atto di Compravendita del 05.10.2000**, a firma del notaio D'Alessio Maria Rep.13637, registrato a Sala Consilina il 23.10.2000 al n.822 (1V) e trascritto a Salerno il 26.10.2000 ai n.ri R.G.28353 e R.P.22217, relativamente all'acquisizione dell'unità immobiliare del Lotto Unico con annessa corte esterna (identificati al catasto fabbricati all'attuale Sub1 ed agli ex Sub, 2, 3 e 4 Particella 255 Foglio 28 poi variate e fuse nell'attuale Sub 10 eseguito) nonché del fondo rustico (identificato in catasto terreni del Comune di Contursi Terme al Foglio 28, Particelle 254 – già 87/a - e 93) dai coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS**;
- **All. 3b) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita Rep. 13637 del 26.10.2000**, registrato a Sala Consilina il 23.10.2000 al n.822 (1V) e trascritto a Salerno il 26.10.2000 ai n.ri R.G.28353 e R.P.22217, relativamente all'acquisizione dell'unità immobiliare del Lotto Unico con annessa corte esterna (identificati al catasto fabbricati all'attuale Sub1 ed agli ex Sub, 2, 3 e 4 Particella 255 Foglio 28) nonché del fondo rustico (identificato in catasto terreni del Comune di Contursi Terme al Foglio 28, Particelle 254 – già 87/a - e 93) dai coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS**.

Provenienza ultraventennale: ai coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS** detta unità immobiliare era pervenuta per aver realizzato il fabbricato del quale fa parte per aver acquistato il terreno con atto Notaio Arturo Errico di Contursi Terme in data 29.12.1982 Rep.14755, registrato ad Eboli in data 18.01.1983 al N.434 e trascritto a Salerno in data 24.01.1983 ai num.ri R.G.2133 e R.P.1836.

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETA':

- ✓ Da confronti incrociati tra Dati Catastali, Atto di pignoramento e sua Trascrizione, Titoli di Proprietà, Trascrizioni e Certificazione Notarile, **il C.T.U. non ha riscontrato alcuna sostanziale incongruenza.**
- ✓ Le particelle confinanti 336 (fondo rustico) e 337 (unità immobiliare D/10), ex Particella 254, sono stata trasferite dalla Società Debitrice alla persona fisica Sig.ra **OMISSIS** tramite l'atto di compravendita Rep.935/661 del 22.03.2013, a firma del Notaio Corono Alessandra, e registrato a Salerno il 18.04.2013 ai n.ri R.G.14167 e R.P.11673.

Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli Allegati 3 del Volume Allegati.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Per quanto attiene alla situazione di possesso, il **LOTTO UNICO risulta attualmente nel possesso materiale della società debitrice OMISSIS**. Come confermato dal sig. **OMISSIS**, legale rappresentante della società debitrice, in sede di sopralluogo del 01/07/2019, il **Lotto Unico risulta attualmente privo di contratto di locazione in essere** e, pertanto lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I.174/2019**. Relativamente ai **vincoli di asservimento al passaggio attraverso l'area comune** (i cui identificativi sono stati già enucleati in premessa: Sub 1 della particella 255) **nonché agli asservimenti di fatto che coinvolgono fasce marginali di proprietà terze** (ad esempio il fondo rustico di cui alla Particella 336), tali questioni sono state già ampiamente trattate nei quesiti iniziali ed illustrate nella relazione grafico-fotografica.

CANONE DI LOCAZIONE:

Il più probabile canone di locazione è in cifra tonda pari a **700,00 €/mese** per il LOTTO UNICO.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUL LOTTO UNICO:

- **All.6a) Elenco formalità** per soggetto debitore (**società OMISSIS**);
- **All. 6b) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 10.03.2001** ai numeri R.G. 6204 e R.P. 991, contro la società debitrice **OMISSIS** a garanzia di un mutuo di € 200.000.000,00 (duecentomilioni di lire) a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto del notaio Parisi di Contursi Terme in data 20.02.2001 Rep. 26105 – **CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 09.12.2008**;
- **All. 6c) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 15.01.2009** ai numeri R.G. 2037 e R.P. 163, contro la società debitrice **OMISSIS** a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 concesso ad **OMISSIS**, nata a **OMISSIS (OMISSIS)** il **OMISSIS**, dalla **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto del notaio Parisi di Contursi Terme in data 07.01.2009 Rep. 34530;
- **All. 6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 04.06.2019** numeri R.G. 21972 e R.P. 16889, contro la società debitrice **OMISSIS** ed a favore della **OMISSIS**.

Costi di cancellazione pari a complessivi: **329,00 €**.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:

Il fabbricato di ricaduta dell'Opificio di cui alla presente E.I.174/2019 fu edificato sulla Particella 255 di ubicazione del Lotto Unico giusta **Concessione Edilizia N.1470/2000 e successiva Voltura/Variante N.1471/2000**. Con particolare riferimento alla distribuzione degli spazi interni dell'opificio di produzione di olio, è stata presentata in primo luogo una **D.I.A. Prot.1820 del 24.03.2009** (non presente agli atti del Comune di Contursi Terme) e, successivamente, una **D.I.A. Prot.1086 del 17.02.2010**. In seguito ad una richiesta di documentazione integrativa Prot.1367 del 02.03.2010, è stata presentata, in data 11.03.2010, una **D.I.A. integrativa e sostitutiva della precedente** avente come oggetto l'inversione del locale laboratorio con quello dell'imbottigliamento per un adeguamento igienico funzionale. Il tutto viene di seguito richiamato nel seguente elenco.

ELENCO TITOLI EDILIZI:

- **All.7a) Stralcio Concessione Edilizia Prot.463 - N.1470/2000** rilasciata al Legale Rappresentante Sig. **OMISSIS** della società **OMISSIS**;

- **All.7b) Voltura della Concessione Edilizia Prot.475 – N.1471/2000** rilasciata al Legale Rappresentante Sig. **OMISSIS** della società **OMISSIS**;
- **All.7c) D.I.A. Prot.1086 del 17.02.2010**, sottoscritta dal Responsabile Unico del Procedimento Ing. Nicola Niceforo in data 22.03.2010, rilasciata al Legale Rappresentante Sig. **OMISSIS** della società **OMISSIS**;
- **All.7d) D.I.A. Prot.54 del 11.03.2010**, sottoscritta dal Responsabile Unico del Procedimento Ing. Nicola Niceforo in data 22.03.2010, rilasciata al Legale Rappresentante Sig. **OMISSIS** della società **OMISSIS** (**integrazione e sostituzione della D.I.A. Prot.1086 del 17.02.2010**).

Analizzando i titoli edilizi di cui sopra, con particolare riferimento ai grafici allegati all'ultima D.I.A. presentata al S.U.E. del Comune di Contursi Terme, **D.I.A. Prot.54 del 11.03.2010 (integrazione e sostituzione della D.I.A. Prot.1086 del 17.02.2010)**, lo scrivente C.T.U., in sede di sopralluogo del 01.07.2019, ha riscontrato una lieve discrasia tra le tavole di progetto assentite e lo stato di fatto dei luoghi relativamente alle tramezzature interne all'area di lavorazione frantoio nonché alla presenza di una pensilina leggera in ferro esterna.

STIMA ONERI PRESUMIBILI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

VISTO CHE:

- sarà necessario sistemare catastalmente l'edificio e aggiornare le planimetrie in maniera congrua allo stato dei luoghi eventualmente valutando se istruire anche prudenzialmente una C.I.L.A. di accompagnamento a tale variazione catastale.

Il sottoscritto esperto ritiene di detrarre prudenzialmente dal valore di mercato del Lotto Unico, nella formazione a base d'asta degli stessi, circa 1.500 euro a cui vanno aggiunti circa 5.000 euro di oneri di sgombero oltre €500,00 oneri di cancellazione delle formalità ed oneri accessori e circa € 500,00 per la pulizia degli ambienti, per un totale di **7.500 €** di detrazioni nella formazione del valore a base d'asta come illustrato nel quesito successivo.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO ESECUTATO (E.I. 174/2019)

LOTTO UNICO (E.I. 174/2019):

Diritto di piena proprietà dell'“**Opificio**” sito nel **Comune di Contursi Terme in Contrada Piana** al piano semi interrato di un fabbricato. L'opificio presenta una superficie complessiva di circa 380 mq. Il suddetto Lotto Unico risulta attualmente censito in catasto fabbricati:

N.C.E.U. di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255 Sub 10, Categoria D/1, Rendita Catastale 1.611,35 €.

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 115.000,00 €

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.”

In merito al quesito 17 è stata elaborata - in un file separato di sintesi e relazione grafico/fotografica - una sintesi con una estesa e puntuale descrizione della consistenza, dello stato dei luoghi e del contesto degli esterni comuni del Lotto Unico.

Quesito 18: “Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Durante il corso delle operazioni peritali e nell'espletamento del mandato non vi è stata la necessità di contattare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione da parte del sottoscritto C.T.U..

Quesito 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.”

Allo stato attuale nell'ambito della presente E.I.174/2019 non è stato sinora nominato un custode giudiziale. In ogni caso il sottoscritto C.T.U. si terrà a completa disposizione degli eventuali custodi e/o delegati alla vendita fino al completo perfezionamento della procedura esecutiva.

CONGEDO DELL'ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, in ogni modo il sottoscritto esperto presenzierà all'udienza del 30/01/2020 per fornire eventuali ulteriori delucidazioni e recepire le direttive del G.E. in merito alla prosecuzione della presente E.I. 174/2019.

Con Osservanza

Eboli, 31 Ottobre 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Vito Piemonte

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE - E.I. 174/2019

(n° 10 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, presenti risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- **Allegati 1.- NOMINA, MANDATO G.E. E RACCOMANDAZIONI C.T.U. (da All. 1a ad All. 1b);**
- **Allegati 2.- COPIE ATTI DEL PROCEDIMENTO (da All. 2a ad All. 2d);**
- **Allegati 3.- TITOLI DI PROPRIETA' (da All. 3a ad All. 3d);**
- **Allegato 4.- DATI ANAGRAFICI (All. 4);**
- **Allegati 5.- DATI CATASTALI (da All. 5a ad All. 5c);**
- **Allegati 6.-VISURE IPOTECARIE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (da All. 6a ad All. 6d);**
- **Allegati 7.- TITOLI EDILIZI (da All. 7a ad All. 7d);**
- **Allegato 8.-VERBALE DI ACCESSO C.T.U. (All. 8);**
- **Allegati 9.- DATI ESTIMATIVI (da All. 9a ad All. 9c);**
- **Allegati 10.- RILIEVI METRICI (All. 10);**

E' presente, inoltre, la seguente documentazione:

- ❖ **Presenti Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
- ❖ **Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
- ❖ **N° 1 Relazione grafico-fotografica (LOTTO UNICO);**
- ❖ **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Vito Piemonte**