Tribunale Civile di Salerno

Procedura Esecutiva Immobiliare

RGE. N. 72/2022

In DANNO

******omissis******

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

ESPERTO

Dott. Ing. Adriano Ardia

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

Sommario

PREMESSA 3
1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 3
2.RISPOSTA AI QUESITI 4
2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - *(Quesiti da 1-3)* 4
2.1.1 Formazione Lotti 7
2.2 Descrizione del bene - (*Quesito n.4*) 8
2.3 Provenienza del bene - (*Quesito n.5*) 22
2.4 Divisibilità dei beni - (*Quesito n.6*) 27
2.5 Stato di possesso del bene - (*Quesito n.7*) 27
2.6 Canone di locazione - (*Quesito n.8*) 27
2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (*Quesito n.9*) 31
2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente - (*Quesito n.10*) 32
2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente - (*Quesito n.11*) 33
2.10 Visure Ipocatastali - (*Quesito n.12*) 33
2.11 Liceità edilizia e coerenza catastale - (*Quesito n.13*) 33
2.12 Determinazione del valore del bene - (*Quesito n.14*) 43
2.12.1 Criterio di stima 43
2.13 Stima accessoria - (*Quesito n.15*) 48
2.14 Sintesi - (*Quesito n.16*) 48
2.15 Report fotografico - (*Quesito n.17*) 48
3. RIEPILOGO 49
4. CRITICITÀ DA SEGNALARE 53
5. CONCLUSIONI 54
6. ALLEGATI 54

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

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE. N. 72/202

Ill.mo G.E.

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno alla via C. Costanzella 10, nominato Esperto dalla *S.V.Ill.ma* nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

PREMESSA

In data **23/11/2022**, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva mandato di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti, formulati in uno al verbale di conferimento incarico e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili.

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. RISPOSTA AI QUESITI
3. RIEPILOGO
4. CRITICITÀ DA SEGNALARE
5. CONCLUSIONI
6. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Segue un elenco, in ordine cronologico, delle attività condotte dallo scrivente.

DATA	*ATTIVITÀ*
23/11/2022	Accettazione incarico
25/11/2022	Estrazione visure catastali
25/11/2022	Certificazioni anagrafiche
25/11/2022	Ispezione ipotecaria
25/11/2022	Richiesta copia titoli 1992-2007
07/12/2022	1° accesso ai luoghi_ Altavilla Silentina
07/12/2022	Istanza accesso atti c/o Comune di Altavilla Silentina
09/12/2022	2° accesso ai luoghi_ Eboli
12/12/2022	Istanza accesso atti c/o Comune di Eboli
12/12/2022	Istanza usi civici c/o Regione Campania
16/12/2022	Accesso agli atti c/o Comune di Altavilla Silentina
31/01/2023	Accesso agli atti c/o Comune di Eboli

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

2.RISPOSTA AI QUESITI

2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - *(Quesiti da 1-3)*

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (notifica eseguita in data 22/02/2022), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 05/05/2022 ai nn.15010 R.P. e 18983 R.G, ad istanza di **omissis**, C.F. **omissis**, con il quale, a fronte del credito di euro 95.571,51 oltre interessi ed accessori, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni di proprietà dei signori:

omissis
omissis
omissis

tutti rappresentati dall'avv. Orietta Lettieri, PEC: oriettalettieri@pec.giuffre.it, giusta costituzione del 20/01/2023.

A tutto il 16/02/2023 (data ultima verifica), oltre al creditore procedente, non risultano ulteriori intervenuti nella procedura.

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c., **da ritenersi idonea**, e dei fascicoli relativi alla procedura, si desume che il pignoramento è esteso ai seguenti beni, ubicati nel Comune di Altavilla Silentina (SA) e nel Comune di Eboli (SA):

Unità Negoziale n.1 *_IN DANNO:* **omissis**

ID	Comune	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
1	Altavilla Silentina	F	18	158	1	A/4	1	7,5 vani	348,61
in ditta catastale: **omissis**									
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
2	Altavilla Silentina	F	18	158	4	C/3	1	156 mq	297,63
in ditta catastale: **omissis**									
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
3	Altavilla Silentina	F	18	654	-	F/1	-	310 mq	-
in ditta catastale: **omissis**									
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
4	Altavilla Silentina	F	18	655	-	F/1	-	8 mq	-
in ditta catastale: **omissis**									

Unità Negoziale n.2 *_IN DANNO:* **omissis**

ID	Comune	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
5	Eboli	T	45	1287	-	SEM.IRRIG.	3	108 mq	0,70	0,75
in ditta catastale: Trattasi di mappale passato al Catasto Fabbricati										
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**R.D.**	**R.A.**
6	Eboli	T	45	1290	-	SEM.IRRIG.	3	149 mq	0,96	1,04
in ditta catastale: Trattasi di mappale soppresso e passato al Catasto Fabbricati										
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**R.D.**	**R.A.**
7	Eboli	T	45	1371	-	SEM.IRRIG.	3	45 mq	0,29	0,31
in ditta catastale: **omissis**										
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**R.D.**	**R.A.**
8	Eboli	T	45	1373	-	SEM.IRRIG.	3	65 mq	0,42	0,45
in ditta catastale: **omissis**										

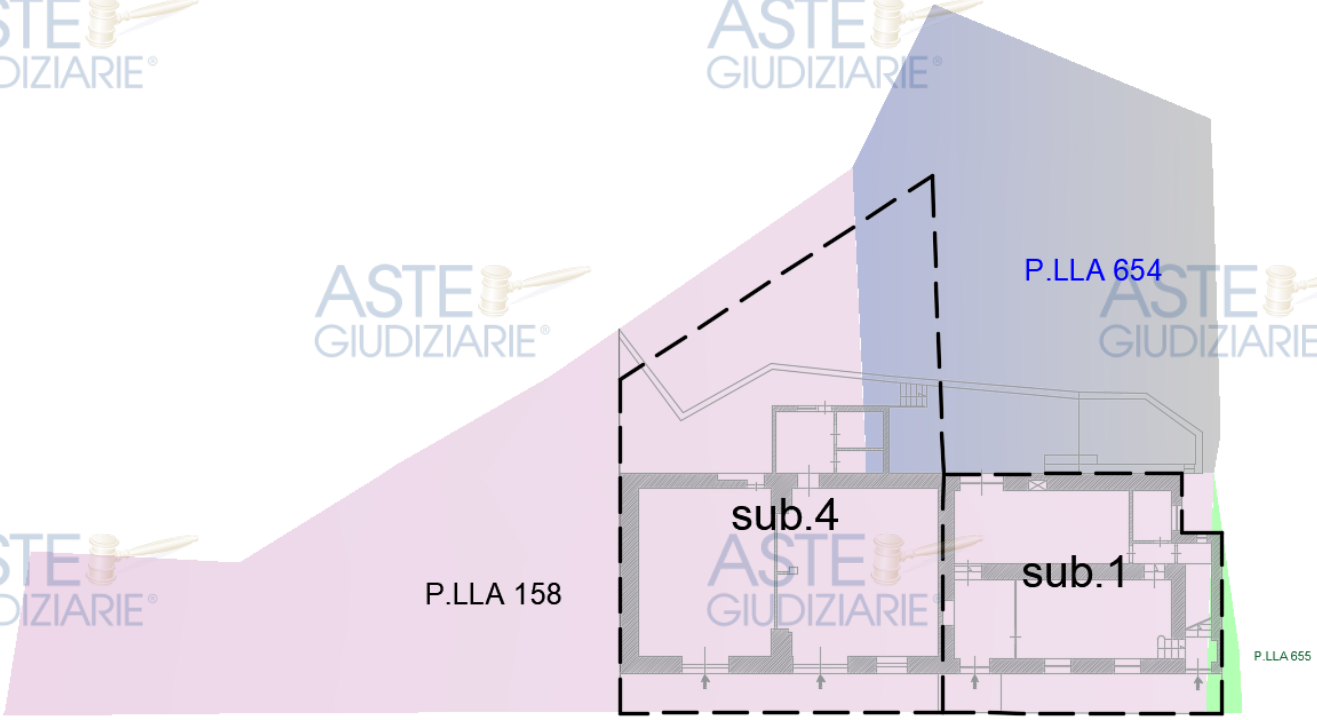
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ID	Comune	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
9	Eboli	F	45	1287	2	A/3	3	5 vani	568,10
in ditta catastale **omissis**									
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
10	Eboli	F	45	1287	3	C/2	5	18 mq	31,61
in ditta catastale: **omissis**									

PRECISAZIONI

Da un'analisi della documentazione ipocatastale estratta, emergono le seguenti criticità:

- con riferimento ai beni afferenti all'unità negoziale n.1, si rileva il non corretto censimento della p.lla n.654, la quale costituisce pertinenza delle unità immobiliari presenti al Catasto Fabbricati al foglio n.18 p.lla 158 sub.1-4. Nel dettaglio, dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale, riferita al cespite di cui al subalterno n.4 (bene n.2) e l'estratto di mappa riferito alla p.lla n.654, è possibile osservare, a meno di un più preciso rilievo celerimetrico ad eseguirsi, che porzione della corte accorpata al sub.4, invero, ricade sulla richiamata p.lla n.654, secondo la rappresentazione grafica posta a seguire.



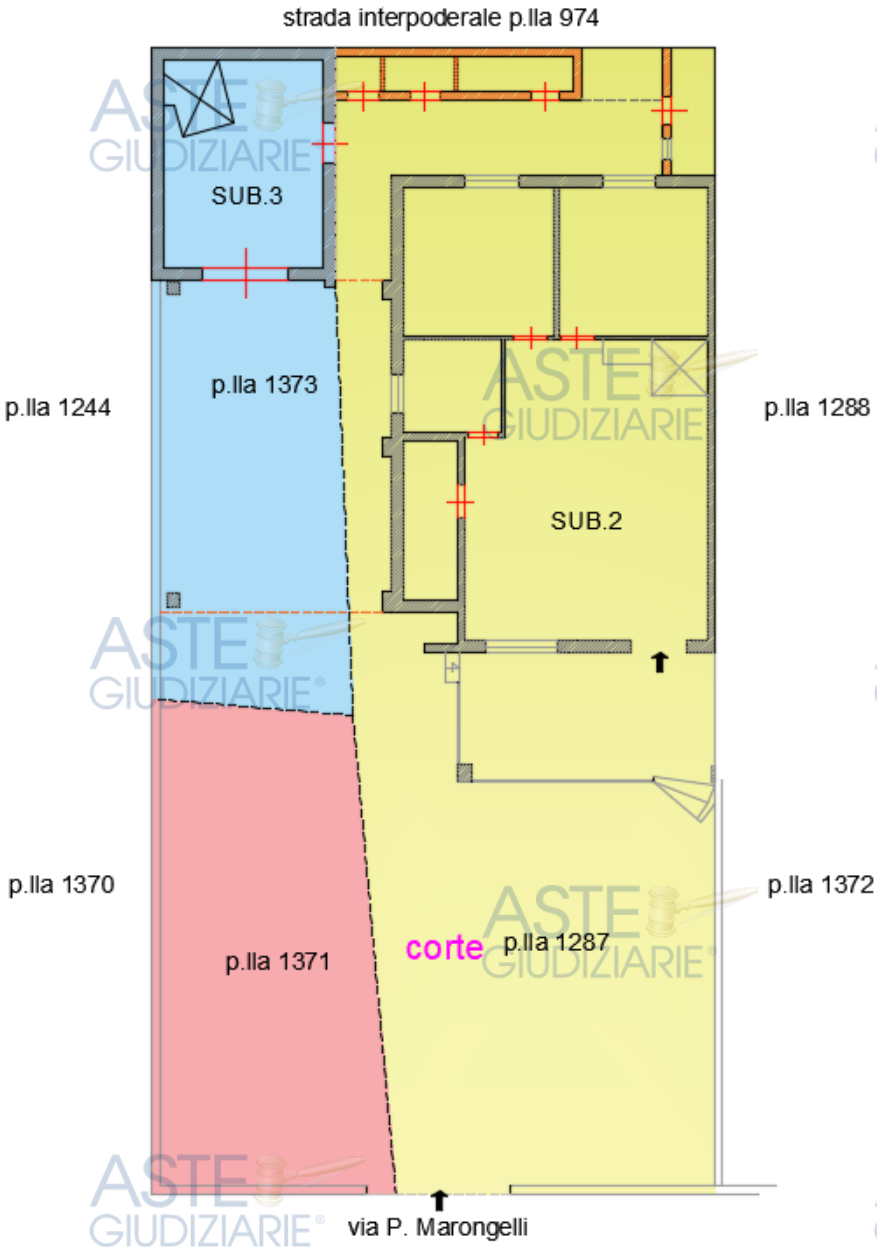
LAYOUT piano terra
(Altavilla Silentina)

- con riferimento alla rappresentazione grafica proposta, si osserva
  - che parte dell'area esterna all'abitazione di cui al subalterno n.1, al pianterreno ed al piano primo, ricade nella p.lla 654.
  - la divisione dell'unità identificata con il subalterno n.4 in due distinti locali, non comunicanti fra loro, a meno del passaggio esistente attraverso la corte esterna, posta sul retro del fabbricato.

- con riferimento ai beni componenti l'unità negoziale n.2, si rileva, anzitutto, l'errata indicazione delle quote pignorate in danno dei debitori, **omissis** e **omissis**, atteso che il diritto di proprietà da questi vantato sui beni staggiti risulta pari a ½ cadauno (l'acquisto dei beni veniva eseguito nell'anno 1992 dai coniugi in regime di comunione legale). Si rileva, inoltre:
  - il passaggio all'urbano (Catasto Fabbricati) della particella di terreno n.1287, di 108 mq, censita al Catasto al fg.45, giusta Tipo Mappale n.82.1 del 29/06/2012;
  - la soppressione della particella di terreno n.1290, di 149 mq, giusta Tipo Mappale n.82.1 del 29/06/2012;
  - l'ampliamento della particella n.1287, di originari 108 mq, sino all'attuale consistenza (257 mq), quale effetto dell'accorpamento con la soppressa p.lla n.1290, Tipo Mappale n.82.1 del 29/06/2012;

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

- l'errata intestazione catastale, con riferimento alle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati (cfr. p.lla n.1287 sub.2-3);
- il non corretto censimento dell'unità identificata con il subalterno n.3, riferito al mappale n.1287, atteso che, a meno di un approfondimento da eseguirsi a mezzo rilievo celerimetrico, il cespite in parola risulta insistere sulla p.lla n.1373.



LAYOUT piano terra
(Eboli)

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

2.1.1 Formazione Lotti

Al fine di conseguire una più agevole occasione di vendita delle unità immobiliari staggite, si ritiene auspicabile la seguente ripartizione in LOTTI.

Lotto 1_ PIENA PROPRIETÀ DI ABITAZIONE, CON ANNESSA AREA ESTERNA PERTINENZIALE, SITA NEL COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA

ID	Comune	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
1	Altavilla Silentina	F	18	158	1	A/4	1	7,5 vani	348,61
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
3	Altavilla Silentina	F	18	654	-	F/1	-	310 mq	-
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
4	Altavilla Silentina	F	18	655	-	F/1	-	8 mq	-

Lotto 2_ PIENA PROPRIETÀ DI LOCALE ARTIGIANALE, CON ANNESSA AREA ESTERNA PERTINENZIALE, UBICATO NEL COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA

ID	Comune	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
2	Altavilla Silentina	F	18	158	4	C/3	1	156 mq	297,63

Lotto 3_ PIENA PROPRIETÀ DI ABITAZIONE, CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE ESTERNA E TAVERNA, SITA NEL COMUNE DI EBOLI

ID	Comune	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
5	Eboli	T	45	1287	-	SEM.IRRIG.	3	257 mq	0,70	0,75
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**R.D.**	**R.A.**
7	Eboli	T	45	1371	-	SEM.IRRIG.	3	45 mq	0,29	0,31
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**R.D.**	**R.A.**
8	Eboli	T	45	1373	-	SEM.IRRIG.	3	65 mq	0,42	0,45
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**	
9	Eboli	F	45	1287	2	A/3	3	5 vani	568,10	
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**	
10	Eboli	F	45	1287	3	C/2	5	18 mq	31,61	

La proposta ripartizione in lotti tiene conto dell'autonomia giuridica dei cespiti, ubicati in due distinti territori comunali. Con riferimento ai beni siti nel Comune di Eboli, attesa l'accertata unitarietà del compendio, si ritiene auspicabile la formazione di un unico lotto di vendita.

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

2.2 Descrizione del bene - (*Quesito n.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.

Il **Lotto 1** è la **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** di un'abitazione articolata su due livelli, oltre al suppenno posto al di sopra del primo piano, con corte esclusiva ed area urbana pertinenziale, quest'ultima non coltivata.

L'alloggio è parte integrante di un fabbricato per civile abitazione, situato nel Comune di Altavilla Silentina (SA), in via Roma, con accesso dai civici n.98-100.

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

Il cespite in parola si articola su n.2 piani, collegati tra loro mediante scala interna, il cui vano è accessibile anche esternamente, dal civico n.98.

Vista da Via Roma

Il fabbricato, realizzato con struttura in muratura portante e solai di differente tipologia, in acciaio e laterocementizi, presenta una copertura in legno con tetto a falda, sormontata da tegole alla marsigliese. Sulla falda esposta a Sud sono, inoltre, presenti alcuni moduli fotovoltaici.

Al pianterreno, l'unità si sviluppa su una superficie utile pari a circa 81,85 mq, cui sono annesse un'area ad uso esclusivo, pari a circa 25,50 mq, prospiciente via Roma, ed un'area, sempre ad uso esclusivo, di circa 37,80 mq, posta nella parte retrostante del fabbricato, attrezzata e adibita all'utilizzo esterno, ricavata sulla p.lla n.654. L'area retrostante risulta pavimentata e parzialmente coperta (la quota coperta corrisponde all'area del terrazzo soprastante, accessibile dai locali posti al primo piano). Da qui è possibile raggiungere i locali artigianali di cui al Lotto n.2, a mezzo scala di collegamento realizzata nello spigolo Nord-Ovest del presente lotto. Detto passaggio dovrà essere intercluso ad opera degli aggiudicatari, al fine di garantire l'autonomia dei singoli lotti e garantire il ripristino dell'interramento così come urbanisticamente assentito.

A questo livello, trovano posto un ingresso, un ampio salone, un ampio soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno ed un deposito, oltre ad un vano scala.

L'altezza interna, misurata all'intradosso del solaio interpiano, risulta variabile tra un minio di 3,00 m ed un massimo di 3,44 m, secondo la distribuzione riportata negli elementi grafici posti a seguire.

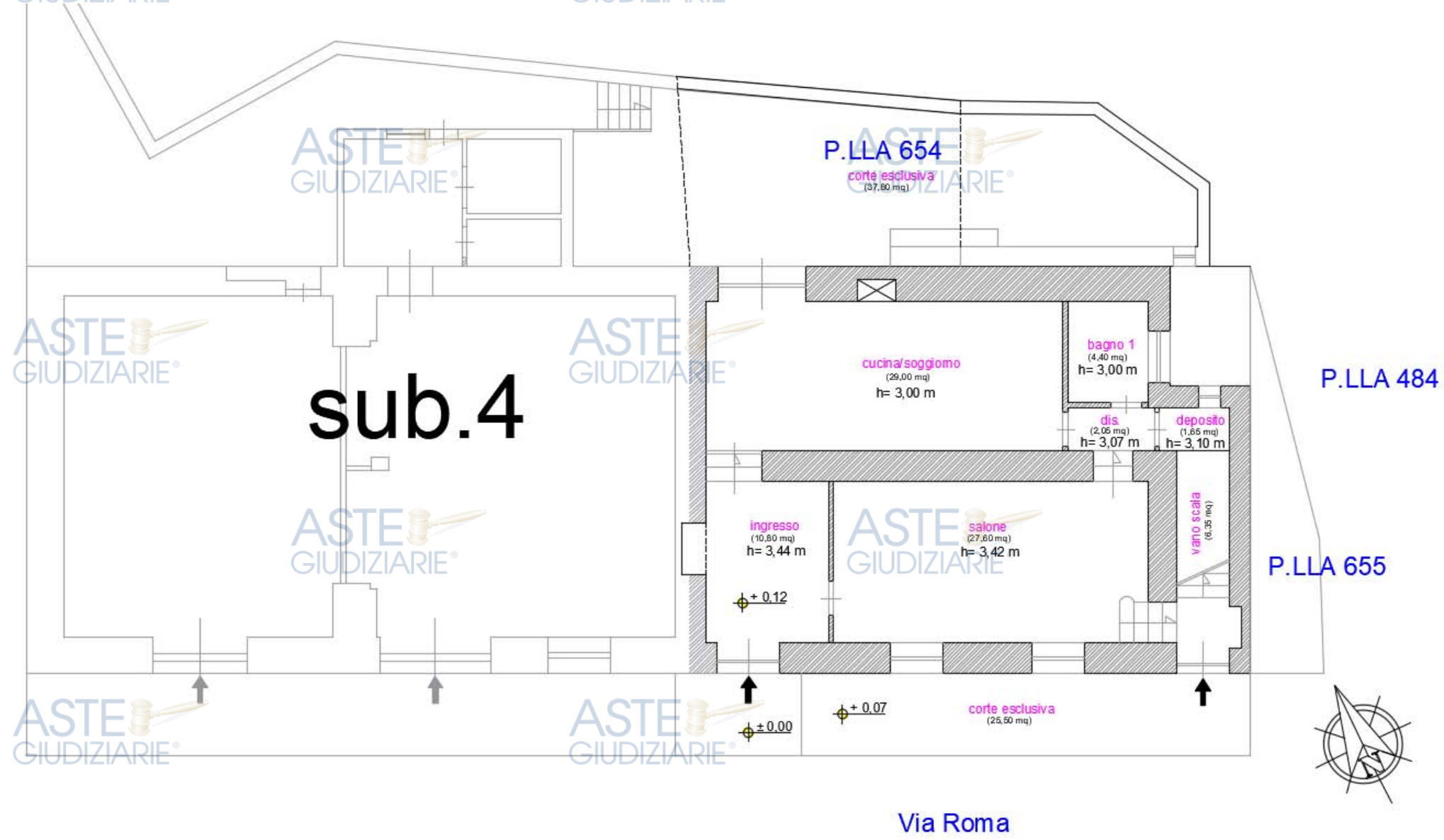
Al piano superiore, raggiungibile mediante la richiamata scala interna, l'unità si sviluppa su una superficie utile pari a circa 82,25 mq, cui sono annessi un balcone, di circa 19,80 mq, prospiciente via Roma, ed un terrazzo di circa 17,45 mq, accessibile direttamente dal locale di sgombero. A questo impalcato, trovano posto, oltre al locale di sgombero, n.3 camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio, ed un bagno.

L'altezza interna, misurata all'intradosso del solaio interpiano/copertura, risulta variabile tra un minimo di 2,25 m ed un massimo di 3,18 m, secondo la distribuzione riportata negli elementi grafici posti a seguire.

Dal terrazzo esterno, passando sulla falda inclinata del tetto di copertura dei locali posti sul versante Nord, è possibile raggiungere il sottotetto, il quale, a *mo'* di suppenno, presenta un'altezza variabile tra 2,00 m al colmo e 0,20 m alla gronda. Qui trova alloggio il cablaggio dell'impianto fotovoltaico (inverter e quadri di campo) realizzato sulla copertura ultima del fabbricato.

Sul versante Est, il lotto ingloba l'area urbana catastalmente indicata con il mappale n.655, la quale si identifica nell'intercapedine con il fabbricato confinate, insistente sulla particella 484.

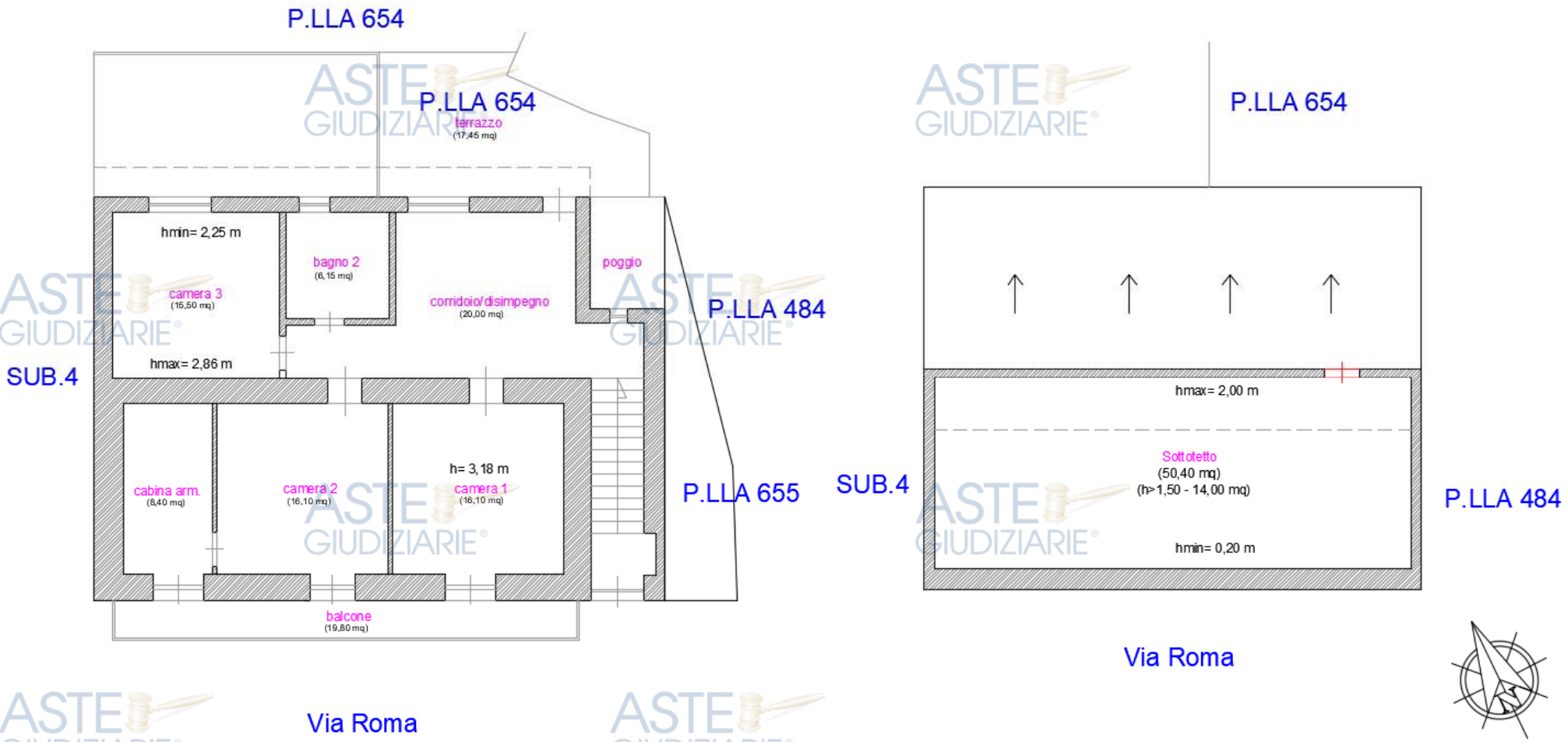
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pianta piano terra

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

PIANO PRIMO **SOTTOTETTO**



Pianta piano primo- piano sottotetto

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

Nel seguito, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della *superficie commerciale*, calcolata con riferimento al *Regolamento* di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

LOTTO UNO				
Altavilla Silentina - via Roma n.98-100, piano terra				
DESTINAZIONE	**SUPERFICIE UTILE [mq] h>1,50 m**	**SUPERFICIE LORDA [mq]**	**COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]**
Corte antistante (marciapiede)	25,50	-	0,10	2,55
Ingresso	10,80	118,90	1,00	118,90
Salone	27,60			
Cucina/soggiorno	29,00			
Disimpegno	2,05			
Bagno 1	4,40			
Deposito	1,65			
Vano scala	6,35			
Corte retrostante (p.lla 654)	37,80	-	0,10	3,78
				circa **125,00 mq**

LOTTO UNO				
Altavilla Silentina - via Roma n.98-100, piano primo				
DESTINAZIONE	**SUPERFICIE UTILE [mq] h>1,50 m**	**SUPERFICIE LORDA [mq]**	**COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]**
Corridoio/disimpegno	20,00	118,90	1,00	118,90
Camera 1	16,10			
Camera 2	16,10			
Cabina armadio	8,40			
Camera 3	15,50			
Bagno 2	6,15			
Balcone	19,80	-	0,30	5,94
Terrazzo	17,45	-	0,30	5,24
Corte retrostante (p.lla 654)	269,74[1]	-	0,10	26,97
				circa **157,00 mq**

LOTTO UNO				
Altavilla Silentina - via Roma n.98-100, piano sottotetto				
DESTINAZIONE	**SUPERFICIE UTILE [mq] h>1,50 m**	**SUPERFICIE LORDA [mq]**	**COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]**
Deposito	14,00	-	0,25	3,50
				circa **3,50 mq**

La *Superficie Convenzionale* è pari a **285,50 mq**.

[1] Il calcolo dell'area esterna tiene conto delle superfici rilevate, afferenti al mappale 654, inglobate nella consistenza dei terrazzi.

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

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- *Dotato di*: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto idrico di acqua calda sanitaria; impianto fotovoltaico con potenza nominale 5,94 kWp; l'unità risulta sprovvista di impianto di riscaldamento, mentre sono presenti un camino nel soggiorno/cucina, al pianterreno, ed alcuni condizionatori a parete, al piano sovrastante.
- *Esposizione*: l'abitazione è prevalentemente dotata di doppia esposizione (Sud - Nord);
- *Finiture e loro stato di conservazione*: le finiture, realizzate con pavimenti ceramici e rivestimenti con intonaco tinteggiato, nel complesso, sono di buona fattura, con grado di conservazione e manutenzione soddisfacente;
- *Infissi interni:* bussole in legno cieche;
- *Infissi esterni:* in legno con vetro camera.

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica.

ingresso piano T

cuciva/soggiorno piano T

cuciva/soggiorno piano T

bagno piano T

salone piano T

distacco p.lla 655 piano T

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

corte esterna p.lla 654

corte esterna p.lla 654

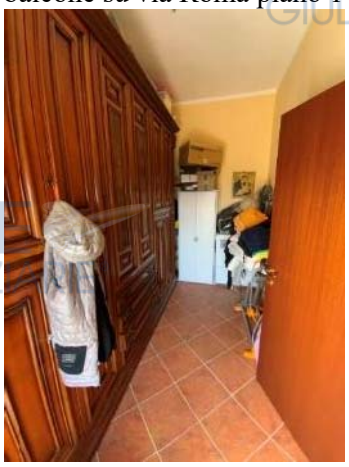
scala interna

locale di sgombero piano 1

camera 1 piano 1

balcone su via Roma piano 1

camera 2 piano 1

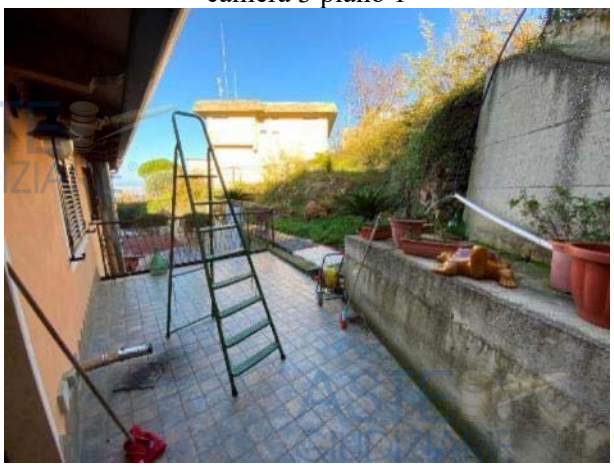


cabina armadio piano 1

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

camera 3 piano 1

bagno piano 1



terrazzo p.lla 654 piano 1

corte p.lla 654 piano 1

sottotetto

sottotetto

Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Silentina, l'unità risulta identificata e classificata come già riportato in precedenza (pag.4), Foglio 18 p.lla 158 sub.1, p.lla 654, p.lla 655. Corre l'obbligo di precisare che, ai fini di una corretta identificazione del confine con l'attigua unità di cui al Lotto n.2 (Fg.18 p.lla 158 sub.4), da eseguirsi a mezzo rilievo celerimetrico, occorrerà delimitare la consistenza ed aggiornare la scheda planimetrica catastale con procedura DOCFA.

Coerenze LOTTO 1

Nord	:	via Peschiera
Est	:	Fabbricato su mappale n.484
Sud	:	via Roma
Ovest	:	unità sub.4 (Lotto 2)

~oOo~

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

Il **Lotto 2** è la **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** di un locale artigianale, attualmente adibito a sala da ballo, con annesso e non comunicante altro locale artigianale, attualmente adibito a deposito, oltre area esterna pertinenziale, situato nel Comune di Altavilla Silentina (SA), in via Roma, con accesso dai civici n.102-104.

Il cespite in parola si articola su unico piano, al pianterreno, ed è fondamentalmente costituito da due ambienti comunicanti solo attraverso l'area pertinenziale retrostante. Per quanto anticipato in relazione al Lotto n.1, cederà in capo all'aggiudicatario l'onere di delimitare l'area pertinenziale retrostante ed intercludere il passaggio verso l'altra unità immobiliare.

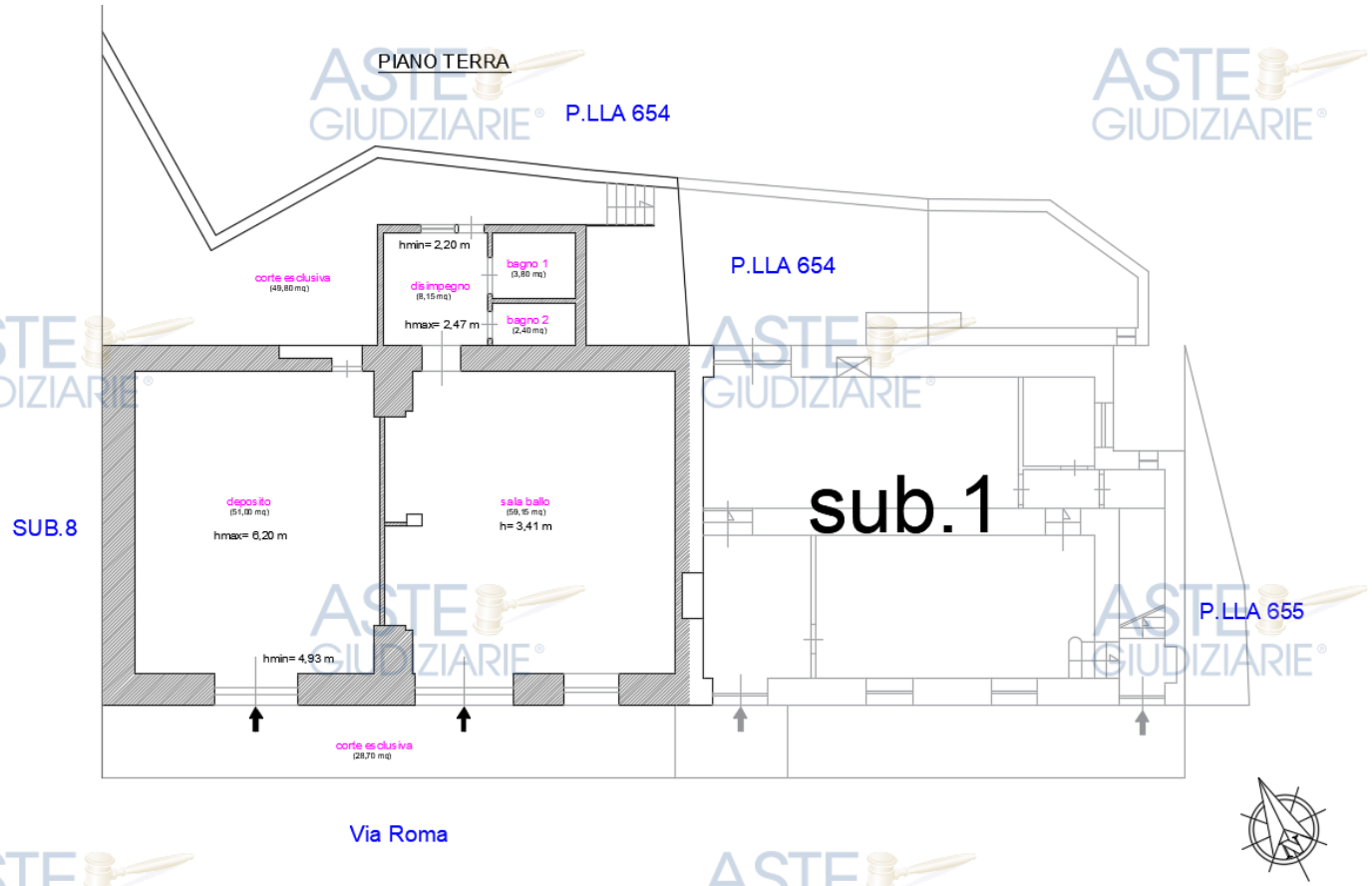
Dal punto di vista strutturale, l'unità immobiliare è costituita da muratura portante, superiormente chiusa da tetto in legno, a doppia falda, sormontato da tegole alla marsigliese.

Dei due locali, quello posto ad Est, con accesso dal civico n.102, si estende su una superficie utile pari a circa 59,15 mq, con altezza netta pari a 3,41 m, misurata alla controsoffittatura. L'ambiente, rifinito ed utilizzato quale

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

sala da ballo, è dotato di un manufatto adibito a servizi, realizzato sul versante Nord, il quale consente (attualmente!) l'accesso alla corte esclusiva posta sul retro del fabbricato. Detto manufatto presenta una superficie utile pari a circa 14,35 mq, con altezza variabile tra 2,47 m e 2,20 m. Anticipando quanto si dirà allo specifico punto, detto manufatto dovrà essere interrato, ad opera dell'aggiudicatario, al fine di perseguire la conformità al titolo edilizio abilitativo.

L'altro locale artigianale, posto ad Ovest rispetto al primo, ha accesso dal civico n.104 e si estende su una superficie utile pari a circa 51,00 mq, con altezza variabile tra 4,93 m alla gronda e 6,20 m al colmo. Il locale risulta adibito a deposito e, privo di pavimentazione, si presenta non rifinito.



Pianta piano terra

Nel seguito, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della *superficie commerciale*, calcolata con riferimento al *Regolamento* di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

LOTTO DUE				
Altavilla Silentina - via Roma n.102-104, piano Terra				
DESTINAZIONE	**SUPERFICIE UTILE [mq] h>1,50 m**	**SUPERFICIE LORDA [mq]**	**COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]**
Sala da ballo	59,15	142,88	1,00	142,88
Deposito	51,00			
Servizi	14,35	17,51	1,00	17,51
Corte antistante	28,70	-	0,10	2,87
Corte retrostante	49,80	-	0,10	4,98
				circa **168,00 mq**

La *Superficie Convenzionale* è pari a **168,00 mq**.

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

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- *Dotato di*: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto idrico di acqua calda sanitaria; l'unità risulta sprovvista di impianto di riscaldamento, mentre, nel solo locale adibito a sala da ballo, è presente un condizionatore a parete. **Le utenze non risultano autonome, ma derivate dall'abitazione di cui al Lotto n.1**;
- *Esposizione*: il cespite è prevalentemente dotato di doppia esposizione (Sud - Nord);
- *Finiture e loro stato di conservazione*: le finiture del locale adibito a sala da ballo sono di buona fattura, con grado di conservazione e manutenzione soddisfacente, mentre l'attiguo locale adibito a deposito risulta non rifinito ed in uno scarso stato di conservazione;
- *Infissi interni:* bussole alluminio e bachelite;
- *Infissi esterni:* in alluminio/vetro singolo.

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica.

vista da via Roma

corte retrostante

corte retrostante

disimpegno

bagni

sala da ballo

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

locale adibito a deposito

locale adibito a deposito

Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Silentina, l'unità risulta identificata e classificata come già riportato in precedenza (pag.4), Foglio 18 p.lla 158 sub.4. Corre l'obbligo di precisare che, ai fini di una corretta identificazione del confine con l'attigua unità di cui al Lotto n.1 (Fg.18 p.lla 158 sub.1, p.lla 654, p.lla 655), da eseguirsi a mezzo rilievo celerimetrico, occorrerà delimitare la consistenza ed aggiornare la scheda planimetrica catastale con procedura DOCFA.

Coerenze LOTTO 2

Nord	:	p.lla 654 (Lotto 1), p.lla 358
Est	:	Lotto n.1 (Fg.18 p.lla 158 sub.1)
Sud	:	via Roma
Ovest	:	altra unità Fg.18 p.lla 158 sub.8

~oOo~

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

Il **Lotto 3** è la **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** di un'abitazione, con annessa taverna ed area esterna pertinenziale, situata nel Comune di Eboli (SA), alla località Campolongo, in una fascia di terreno compresa tra la Litoranea Salerno-Foce Sele e l'interno della pianura del territorio comunale.

Il cespite è raggiungibile dalla strada provinciale SP 175/A, ovvero da via P. Marongelli, al civico n.15.

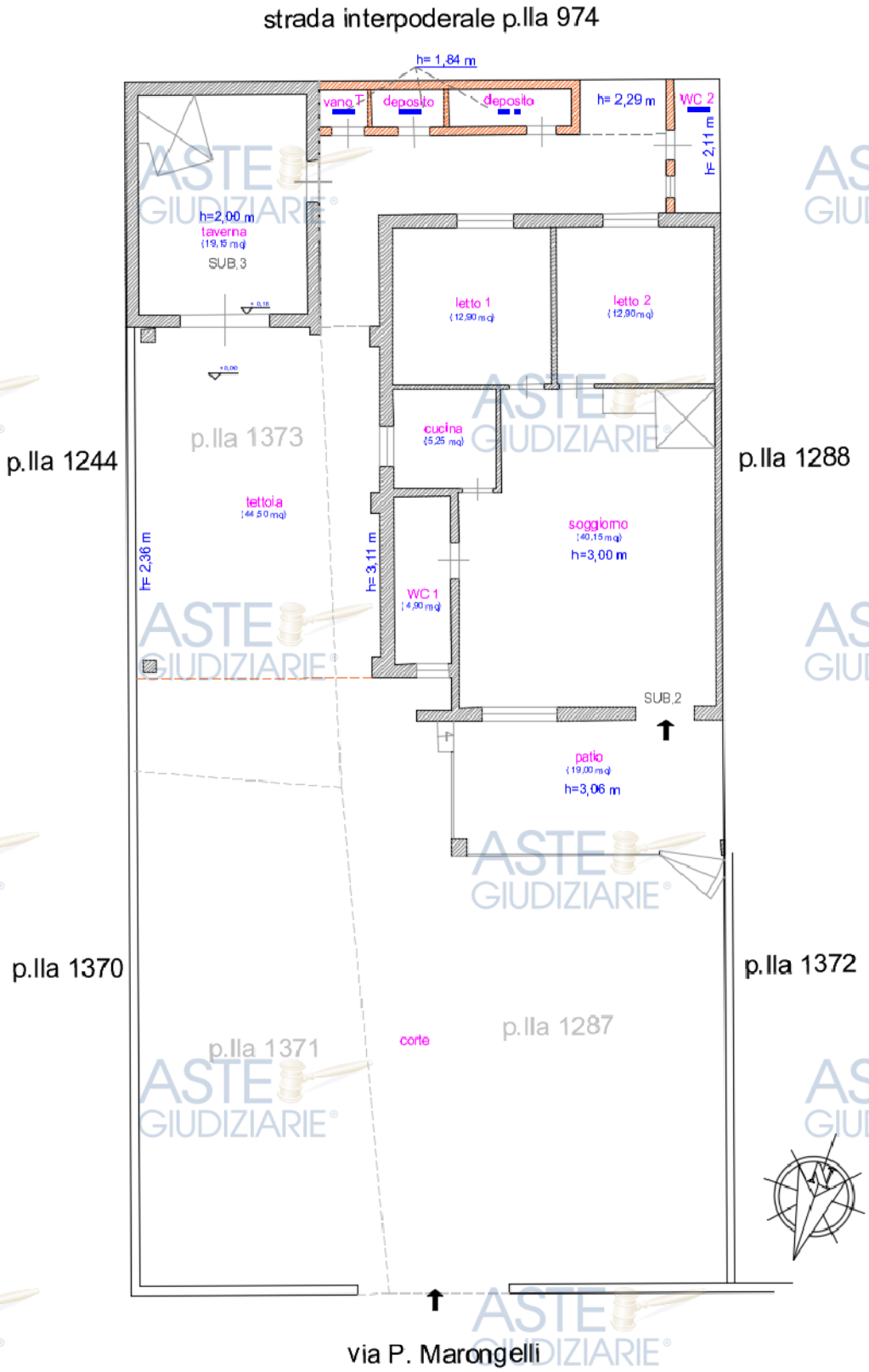
Il lotto consta, dunque, di una abitazione, su unico livello fuori terra, realizzata in muratura portante e in c.a., con copertura piana in laterocemento, cui risultano pertinenziali un locale esterno adibito a taverna, anch'esso con copertura piana, ubicato sul versante Est ed insistente sul mappale n.1373, e un'area esterna di circa 235,00 mq, calcolata sottraendo alla consistenza catastale dei mappali n.1287-1371-1373, l'ingombro dei corpi di fabbrica.

L'abitazione, di modesta fattura, è accessibile dal patio posto sul versante Nord e presenta, nella parte retrostante alcuni manufatti (superfetazioni) realizzati abusivamente, a taglio di confine con la stradina interpoderale esistente sul mappale n.974. Essa si sviluppa su una superficie utile pari a circa 76,10 mq, con altezza netta pari a 3,00 m,

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

misurata all'intradosso del solaio di copertura.

Il locale taverna, ubicato sul versante Est del fabbricato, si sviluppa su una superficie utile di circa 19,15 mq, con altezza netta pari a 2,00 m. Al suo interno è disposto un forno in muratura.



Pianta piano terra

Nel seguito, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della *superficie commerciale*, calcolata con riferimento al *Regolamento* di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

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

LOTTO TRE				
Eboli - via P. Marongelli n.15, piano terra				
DESTINAZIONE	**SUPERFICIE UTILE [mq] h>1,50 m**	**SUPERFICIE LORDA [mq]**	**COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE [mq]**
Abitazione sub.2				
patio	19,00	-	0,30	5,70
soggiorno	40,15			
cucina	5,25			
letto 1	12,90	88,20	1,00	88,20
letto 2	12,90			
WC1	4,90			
Taverna sub.3	19,15	24,75	0,25	6,19
Corte p.lla 1287	149,80	-	0,10	14,98
Corte p.lla 1371	45,00	-	0,10	4,50
Corte p.lla 1373	40,25	-	0,10	4,03
Superfetazioni p.lla 1287	10,35	13,64	0,00	0,00
				circa **123,60 mq**

La *Superficie Convenzionale* è pari a **123,60 mq**.

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- *Dotato di*: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione da pozzo; impianto idrico di scarico in vasca; impianto idrico di acqua calda sanitaria; l'unità risulta provvista di impianto di riscaldamento non funzionante, con radiatori in ghisa, mentre sono presenti un camino, uno scaldabagno per l'ACS ed un condizionatore a parete;
- *Esposizione*: l'abitazione è prevalentemente dotata di tripla esposizione (Nord- Est - Sud);
- *Finiture e loro stato di conservazione*: le finiture sono di modesta fattura, con grado di conservazione e manutenzione discreto;
- *Infissi interni:* bussole alluminio e bachelite;
- *Infissi esterni:* in legno/vetro singolo con avvolgibili in PVC e grate in ferro.

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica.

Vista complessiva

soggiorno

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

cucina

camera 1

camera 2

bagno

taverna sub.3

taverna sub.3

superfetazioni su p.lla 1287

superfetazioni su p.lla 1287

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

Dati catastali

Al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Eboli, l'unità risulta identificata e classificata come già riportato in precedenza (pag.4-5), Foglio 45 p.lla 1287, 1287 sub.2, 1287 sub.3, p.lla 1371, p.lla 1373. Corre l'obbligo di precisare che, ai fini di una corretta identificazione, da eseguirsi a mezzo rilievo celerimetrico, occorrerà introdurre in mappa il cassone relativo al corpo di fabbrica erroneamente censito con il subalterno n.3 della particella n.1287, il quale, invero, insiste sulla p.lla 1373. Inoltre, si evidenzia la presenza dei manufatti abusivi realizzati sul versante Sud del lotto, per i quali, è da prevederne la demolizione.

Coerenze LOTTO 3

Nord	:	via P. Marongelli
Est	:	p.lla 1244, p.lla 1370
Sud	:	strada interpoderale p.lla 974
Ovest	:	p.lla 1288, p.lla 1372

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

2.3 Provenienza del bene - (*Quesito n.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

Le unità immobiliari sopra descritte risultano di proprietà dei debitori, ad essi pervenute secondo le modalità di seguito riportate.

LOTTI 1-2_ COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA (Foglio 18 p.lla 158 sub.1-4; p.lle 654-655)

I beni in parola risultano di proprietà del debitore **omissis** nato ad Agropoli il 26/07/1979, ad esso pervenuti a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Luigi Capobianco, rep.18646 del 29/11/2007, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 13/12/2007 ai nn.38337 R.P. e 60472 R.G., per acquisto fattone dal sig. **omissis** nato ad Altavilla Silentina il 09/01/1943. Col menzionato atto, il debitore acquistava *a) casa di abitazione facente parte di un piccolo edificio ubicato alla via Roma, n.47, ora n.63, composta da un piano terreno diviso in ingresso, soggiorno, cucina, studio, piccolo ripostiglio e w.c. e da un primo piano diviso in tre camere, confinante nell'insieme con Via Roma, corte comune e proprietà Tierno Vito. Il tutto risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Altavilla Silentina,* ***foglio 18, mappale 158, subalterno 1****, Via Roma n.47, piano T-1, cat.A4, classe 1, vani 7,5, con rendita di euro 348,61. B) due locali deposito, ma riportati in catasto per uso artigianale, posti al pian terreno del detto edificio, divisi da un muro ed una porta comunicante, ubicati alla Via Roma, n.65, il tutto in pessime condizioni statiche e di manutenzione ed abbisognevole di urgenti lavori di ristrutturazione totale, confinanti nell'insieme con Via Roma, corte comune e proprietà* **omissis**. *Il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Altavilla Silentina,* ***foglio 18, mappale 158, subalterno 4****, Via Roma n.65, piano T, cat.C3, classe 1, mq 113, con rendita di euro 297,63. C) corte comune antistante il fabbricato sopra descritto, della superficie complessiva di metri quadrato 318 circa, confinante con beni del Comune di Altavilla Silentina, via Roma e proprietà* **omissis**. *Il tutto risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Altavilla Silentina,* ***foglio 18, mappale 654****, via Roma, piano T, mq 310, area urbana senza rendita,* ***foglio 18, mappale 655****, via Roma, piano T, mq 8 area urbana senza rendita*. Col medesimo atto, parte venditrice dichiarava *che le unità immobiliari oggetto del presente atto fanno parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata* ***in data anteriore al 1° settembre 1967****; che, essendo state abusivamente realizzate sul detto fabbricato opere che abbisognavano di concessione, il Comune di Altavilla Silentina ha rilasciato concessioni in sanatoria n.174 e 180 entrambe in data 30/01/1997…*

Al venditore, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo successione testamentaria in morte di **omissis** nato ad Altavilla Silentina il 07/05/1915 e deceduto il 17/12/2001, trascritta c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 29/06/2002 ai nn.17906 R.P. e 24157 R.G. (cfr. unità negoziale n.2).

I cespiti in parola pervennero al sig. **omissis** a mezzo atto di divisione a rogito notaio Luigi Capobianco, rep. 2953 del 10/03/1998, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 09/04/1998 ai nn.9806 R.P. e 11757 R.G. (cfr. unità negoziale n.1).

Si segnala la continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.p.c., attesa l'avvenuta trascrizione della tacita accettazione dell'eredità di cui alla richiamata successione testamentaria (cfr. trascrizione del 16/06/2022 nn.20463 R.P. e 25813 R.G.).

LOTTO 3_ COMUNE DI EBOLI (Foglio 45 p.lla 1287, p.lla 1371, p.lla 1373, p.lla 1287 sub.2, p.lla 1287 sub.3)

I beni in parola risultano di proprietà dei debitori **omissis** e **omissis** nata ad Altavilla Silentina il 08/04/1957, ad essi pervenuti a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Raimondo Malinconico, rep. 28710 del 09/04/1992, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. in data 09/05/1992 ai nn.10462 R.P. e 12379 R.G., per acquisto fattone, in regime di comunione legale, dal sig. **omissis** nato a Eboli il 17/09/1912. Col menzionato atto, i debitori acquistavano il diritto di piena proprietà, rispettivamente per la quota pari a ½ cadauno, del "*piccolo appezzamento di terreno della catastale superficie di mq 367, ricadente in zona Turistica Residenziale "C4" giusto i vigenti strumenti urbanistici del Comune di Eboli; nell'insieme confinante con proprietà del venditore al lato Ovest, con stradina privata al lato Sud, con proprietà Chiumento Rosanna al lato Est e con altra strada provata al lato Nord del terreno. L'appezzamento di terreno in oggetto figura nel tipo di frazionamento catastale n.17 approvato dall'UTE di Salerno il 25/03/1987 e già in possesso dello stesso UTE, al foglio n.45, particelle nn.****1287*** *(ex 971/b) di are 1.08, R.D. £.1,350 e R.A. di £.1,458, e n.****1290*** *(ex 1244/b) di are 1.49, R.D. £.1,863 e R.A. di £.2,012, e nel tipo di frazionamento catastale n.68 approvato dall'UTE di Salerno il 25/08/1987 e già in possesso dello stesso UTE, al Foglio n.45, particelle nn.****1371*** *(ex 971/c) di are 0.45, R.D. £.562 e R.A. di £.604, e n.****1373*** *(ex 1244/b) di are 0.65, R.D. £.812 e R.A. di £.877, alla partita n.350 ancora in ditta al Comune di Eboli. In ordine alla provenienza dichiara il venditore che il terreno in oggetto fa parte della maggiore estensione concessa in legittimazione dal Commissario per la liquidazione degli usi Civici di Napoli, con Ordinanza del 04/05/1984, approvata con D.P.R. del 30/04/1984 reg.ta alla Corte dei Conti in data 11/12/1984 al fol.n.7 R.G. n.17, nonché all'ufficio Atti Giudiziari di Napoli il*

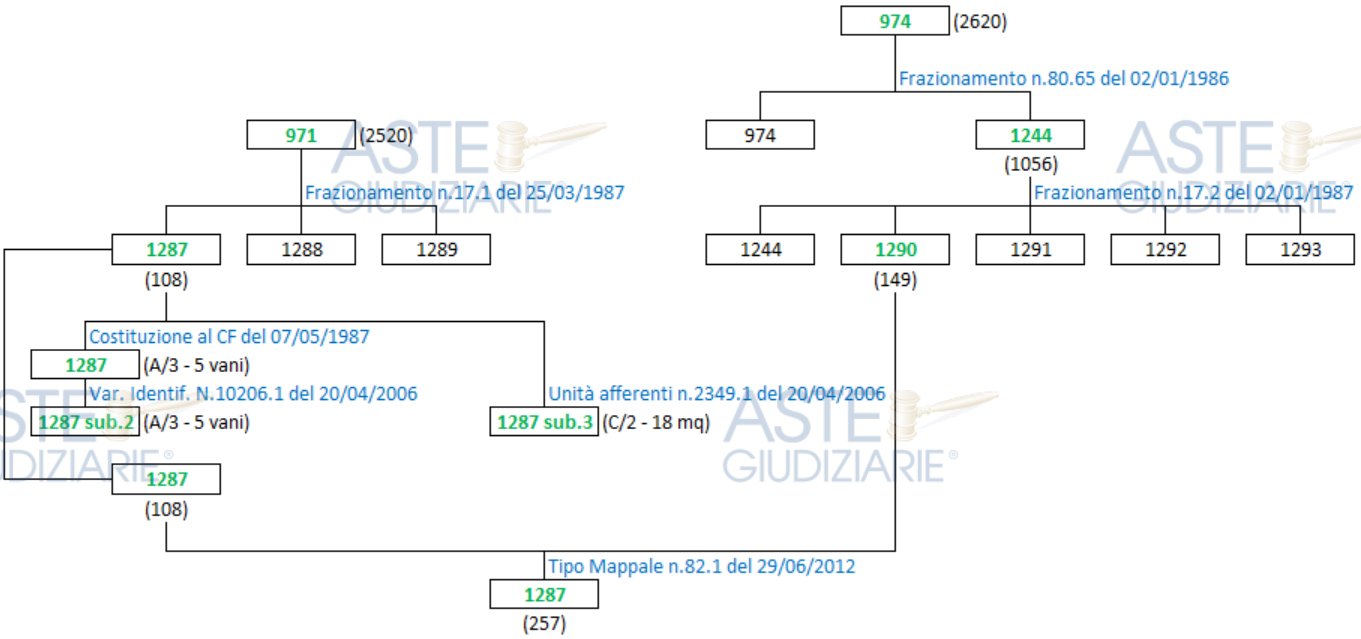
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

07/02/1985 al n.1636; che successivamente il Comune di Battipaglia, proprietario della estensione di terreno legittimata, con atto della Dr.ssa Elisa Palo, V. Segretario Comunale del 31/05/1990 reg.to ad Eboli il 13/07/1990 al n.144 trascritto ai RR.II. di Salerno il 01/08/1990 ai nn.21313/16887, ha affrancato a favore di esso **omissis** *il canone enfiteutico gravante sul terreno legittimato*".

Col medesimo atto (cfr. art.8), gli acquirenti dichiaravano che "*sull'appezzamento di terreno con quest'atto acquistato hanno realizzato, in totale assenza di concessione edilizia nell'anno 1983 un fabbricato che attualmente è stato anche censito nel N.C.E.U. alla Partita di nuova formazione n.6242 e riportato al foglio n.45, particella nn.1287 e 1290; quale fabbricato è composto da un piano terra formato da tre ambienti e accessori, che in data 27/03/1986, Prot.n.12024 hanno presentato al Comune di Eboli, anche se solo a nome di* **omissis***, la domanda per la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47 ed hanno pagato la relativa oblazione…*".

Sempre con lo stesso atto (cfr. art.9), "*Allo scopo di consentire l'accesso al lotto, viene costituita dal venditore una* ***servitù di passaggio pedonale e carrabile*** *da esercitarsi su di una striscia larga circa metri quattro; alla formazione di tale strada concorrono le seguenti particelle di terreno 1202, 1201, 1245, 675, 971, tutte nel foglio n.45 e sulla quale il venditore a sua volta ha sempre avuto il diritto analogo in virtù di precedenti titoli. Su tale strada hanno diritto di passaggio a carattere reale gli acquirenti, il venditore e tutti i loro rispettivi aventi causa a qualsiasi titolo con onere della manutenzione ordinaria e straordinaria nella proporzione indicata tra la superficie di terreno posseduto dal Sig.* **omissis** *e quella venduta*".

Con riferimento agli identificati catastali pignorati e agli identificativi risultanti dal menzionato atto di compravendita, vale la pena di riportare la seguente ricostruzione.



~oOo~

Per quanto precisato, non risultano acquisti *mortis causa* non trascritti.

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

2.4 Divisibilità dei beni - (*Quesito n.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

Non applicabile, atteso che tutti i cespiti risultano pignorati per il diritto di piena proprietà.

2.5 Stato di possesso del bene - (*Quesito n.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 alla 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

Come rilevasi dall'attestazione (nota prot.0041692 del 26/01/2022) pervenuta allo scrivente, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentati e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.

Giusta verbale di immissione in possesso redatto, unitamente allo scrivente, dal custode giudiziario in data 25/11/2022 (cfr. deposito telematico del 09/01/2023),

- i beni di cui al **Lotto n.1** - (Comune di Altavilla Silentina, Fg.18 p.lla 158 sub.1, p.lla 654, p.lla 655) risultano nella disponibilità dei debitori, quale abitazione principale.

- i beni di cui al **Lotto n.2** - (Comune di Altavilla Silentina, Fg.18 p.lla 158 sub.4) risultano nella disponibilità dei debitori, ad eccezione del locale adibito a sala da ballo, il quale è utilizzato dall'esecutato **omissis**, quale sede di un'associazione sportiva.

- i beni di cui al **Lotto n.3** - (Comune di Eboli, Fg.45 p.lla 1287, p.lla 1287 sub.2-3, p.lla 1371, p.lla 1373) risultano nella disponibilità dei debitori, dagli stessi utilizzati in maniera transitoria.

2.6 Canone di locazione - (*Quesito n.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 quanto attiene al più probabile canone di locazione delle unità immobiliari staggite, per come esse si presentano all'atto della presente relazione di stima, alla luce della descrizione degli immobili di cui al § 2.2, con riferimento alle superfici commerciali esposte, si perviene ai seguenti valori di stima, da ritenersi validi nella sola ipotesi di piena commerciabilità degli stessi.

LOTTI 1-2 _ (Comune di Altavilla Silentina)

Fonti di riferimento

1) **OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE**
RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2022 - SEMESTRE 1

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

Valori OMI 2022/1

Comune	ALTAVILLA SILENTINA
Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO STORICO ALTAVILLA-MUNICIPIO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,1	2,7
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,9	2,6
Autorimesse	Normale	1,2	1,6
Box	Normale	1,6	1,9
Capannoni tipici	Ottimo	1,2	1,5
Negozi	Normale	3,2	4,0
Uffici	Normale	3,6	4,2

Valori OMI 2022/1

Comune	ALTAVILLA SILENTINA
Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO STORICO ALTAVILLA-MUNICIPIO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,60%	3,48%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,62%	3,59%
Autorimesse	Normale	4,24%	4,80%
Box	Normale	4,80%	4,30%
Capannoni tipici	Ottimo	7,38%	6,32%
Negozi	Normale	5,73%	5,85%
Uffici	Normale	5,84%	4,58%

2) **BORSINO IMMOBILIARE.IT**

LOCAZIONE

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,90	Euro 2,30	Euro 2,70

Laboratori

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 0,70	Euro 0,99	Euro 1,29

~oOo~

La ricerca del Valore di Mercato Unitario V_{MU} è eseguita mediando tra i valori su esposti, riferiti a minimi per l'abitazione di cui al Lotto 1 ed ai massimi per il locale artigianale di cui al Lotto 2.

ABITAZIONI				
FONTE	**min [€/mq]**	**max [€/mq]**	**medio [€/mq]**	**Tasso Sconto**
1) OMI	1,90	2,60	2,25	3,62%
2) Borsino	1,90	2,70	2,30	3,55%
	1,90			**-3,58%**

LABORATORI				
FONTE	**min [€/mq]**	**max [€/mq]**	**medio [€/mq]**	**Tasso Sconto**
1) OMI	1,20	1,50	1,35	6,32%
2) Borsino	0,70	1,29	0,99	5,77%
		1,39		**-6,04%**

Con riferimento alle superfici commerciali esposte in precedenza, si perviene alla seguente stima.

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

LOTTO 1 (Fg.18 p.lla 158 sub.1, p.lla 654, p.lla 655)

Canone di locazione unitario	:	euro/mq/mese 1,90
Superficie commerciale	:	mq 285,50
Canone stimato mensile	:	euro 542,45 arrotondato a € 550,00
Canone stimato annuo	**:**	**euro 6.600,00**

Verifica ex art. 2923: non applicabile.

LOTTO 2 (Fg.18 p.lla 158 sub.4)

Canone di locazione unitario	:	euro/mq/mese 1,39
Superficie commerciale	:	mq 168,00
Canone stimato mensile	:	euro 233,52 arrotondato a € 250,00
Canone stimato annuo	**:**	**euro 3.000,00**

Verifica ex art. 2923: non applicabile.

LOTTO 3 _ (Comune di Eboli)

Fonti di riferimento

1) **OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE**
RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2022 - SEMESTRE 1

Valori OMI 2022/1

Comune	EBOLI
Zona OMI	E4/Suburbana/LITORANEA BATTIPAGLIA-PAESTUM - LOCALITA` CAMPOLONGO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,2	3,2
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,0	2,9
Box	Normale	2,7	4,0
Capannoni tipici	Normale	2,3	2,9
Negozi	Normale	3,7	5,0
Uffici	Normale	3,8	4,9

Valori OMI 2022/1

Comune	EBOLI
Zona OMI	E4/Suburbana/LITORANEA BATTIPAGLIA-PAESTUM - LOCALITA` CAMPOLONGO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,07%	3,07%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,04%	3,03%
Box	Normale	4,70%	5,27%
Capannoni tipici	Normale	7,26%	6,82%
Negozi	Normale	6,00%	5,45%
Uffici	Normale	5,36%	5,35%

2) **BORSINO IMMOBILIARE.IT**

~oOo~

La ricerca del Valore di Mercato Unitario V_{MU} è eseguita mediando tra i valori su esposti.

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

ABITAZIONI				
FONTE	min [€/mq]	max [€/mq]	medio [€/mq]	Tasso Sconto
1) OMI	2,00	2,90	2,45	3,04%
2) Borsino	1,86	2,69	2,28	3,19%
			2,37	**-3,12%**

Con riferimento alle superfici commerciali esposte in precedenza, si perviene alla seguente stima.

LOTTO 3 (Fg.45 p.lla 1287, p.lla 1287 sub.2-3, p.lla 1371, p.lla 1373)

Canone di locazione unitario	:	euro/mq/mese 2,37
Superficie commerciale	:	mq 123,60
Canone stimato mensile	:	euro 292,93 arrotondato a € 300,00
Canone stimato annuo	**:**	**euro 3.600,00**

Verifica ex art. 2923: non applicabile.

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

2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (*Quesito n.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

A tutto il 25/11/2022 (cfr. certificazioni anagrafiche acquisite),

- il debitore esecutato **omissis** risultava di stato civile libero;
- i debitori esecutati **omissis** e **omissis** risultano aver contratto matrimonio il 21/10/1978 ad ALTAVILLA SILENTINA, con atto n.33 parte II serie. A margine del certificato non risultano annotazioni.

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

2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente - (*Quesito n.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 sulla 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 deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

Vincoli sovraordinati

LOTTI 1-2

I beni staggiti afferenti ai Lotti 1-2 non ricadono in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

LOTTO 3

I beni di cui al Lotto 3 ricadono in area sottoposta a vincolo di natura paesaggistico-ambientale *ex Lege* 1497/39 e s.m.i., dichiarata di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale 02/11/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.295 del 20/11/1968.

Posizione condominiale

Non applicabile. I beni staggiti non afferiscono ad alcuna gestione condominiale.

Formalità opponibili all'acquirente

Non si rinviene la presenza di formalità opponibili all'acquirente.

Regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale

LOTTO 1

Resterà in capo all'aggiudicatario l'onere relativo al conseguimento della piena commerciabilità dei beni componenti il lotto in parola, come esplicitato allo specifico paragrafo inerente alla verifica di conformità edilizia/urbanistica/catastale.

LOTTO 2

Resterà in capo all'aggiudicatario l'onere relativo al conseguimento della piena commerciabilità dei beni componenti il lotto in parola, come esplicitato allo specifico paragrafo inerente alla verifica di conformità edilizia/urbanistica/catastale.

LOTTO 3

Resterà in capo all'aggiudicatario l'onere relativo al conseguimento della piena commerciabilità dei beni componenti il lotto in parola, come esplicitato allo specifico paragrafo inerente alla verifica di conformità edilizia/urbanistica/catastale.

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

2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente - (*Quesito n.11*)

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

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 25/11/2022, risultano presenti le seguenti formalità.

ISCRIZIONE del 13/12/2007 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 14430 Registro Generale 60473 - Pubblico ufficiale CAPOBIANCO LUIGI Repertorio 18647/5928 del 29/11/2007. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 300.000,00, di cui euro 200.000,00 per quota capitale, in favore della **omissis**, C.F.: **omissis**. La formalità grava su tutti i beni staggiti.
Costo di cancellazione: euro 35,00.

TRASCRIZIONE del 05/05/2022 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 15010 Registro Generale 18983 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 1280 del 22/02/2022. La formalità veniva trascritta in favore della **omissis**, C.F.: **omissis**.
Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294,00

Per un maggior dettaglio, si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie allegate.

2.10 Visure Ipocatastali - (*Quesito n.12*)

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

Cfr. allegati nn.2 (Visure Catastali) - 3 (Documentazione Ipotecaria)

2.11 Liceità edilizia e coerenza catastale - (*Quesito n.13*)

riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità si 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 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 dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

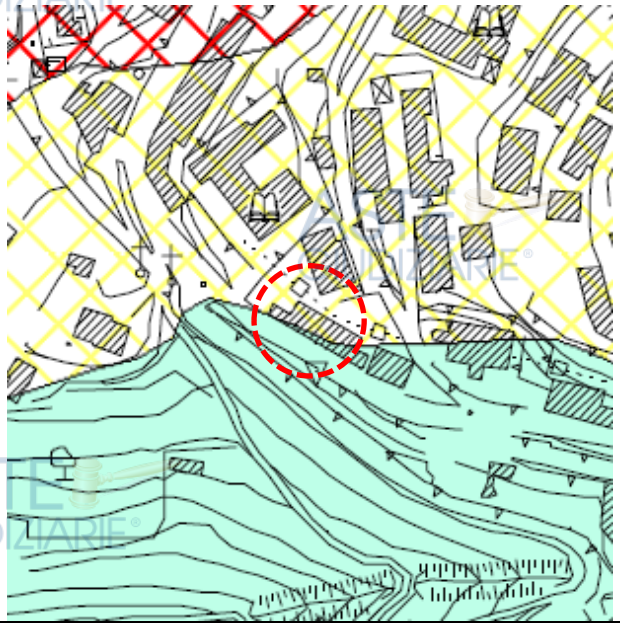
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

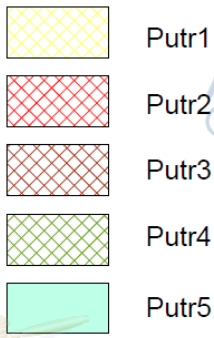
DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTI 1-2 (ALTAVILLA SILENTINA)

Stralcio zonizzazione PRG

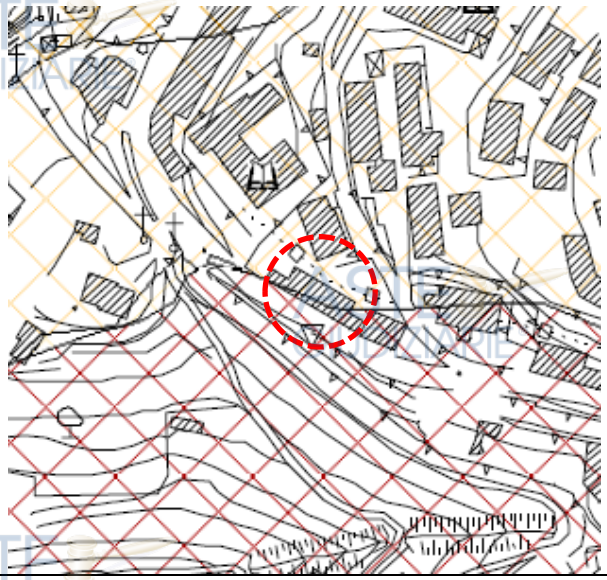
Secondo in vigente strumento urbanistico (PRG), i beni staggiti afferenti ai Lotti n.1-2 ricadono in zona omogenea B2 "Aree di completamento con indice di fabbricabilità medio".



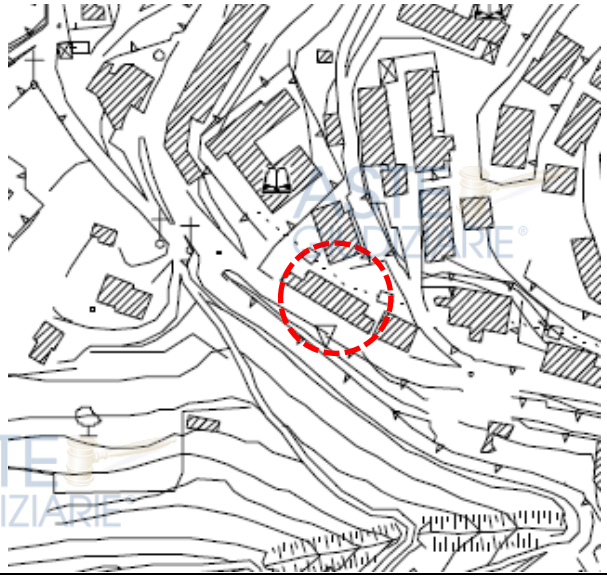


Pericolosità da frana

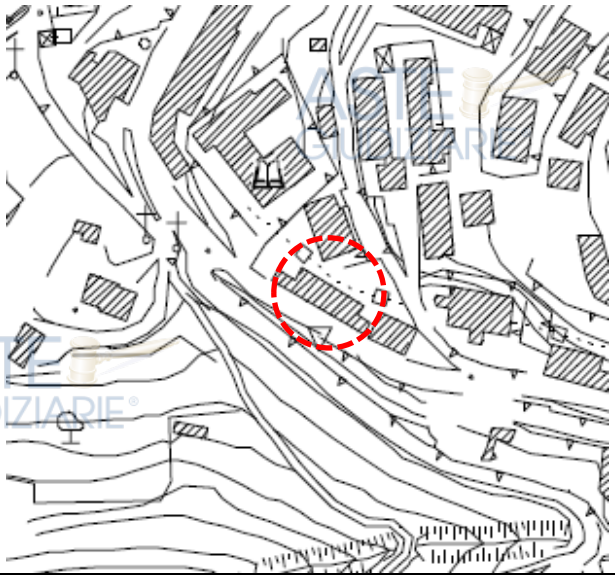
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Rischio da frana



Pericolosità da alluvione

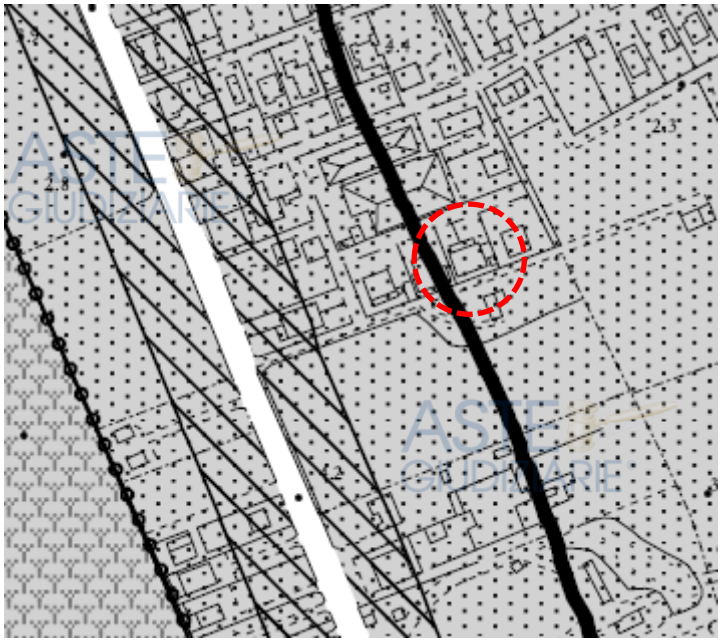


Rischio idraulico

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

Secondo il Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) AdB Campania Sud (ex AdB Interregionale Sele), i cespiti ricadono in area con pericolosità da frana Putr1-Putr5 ed in area con rischio da frana Rutr1-Rutr5.

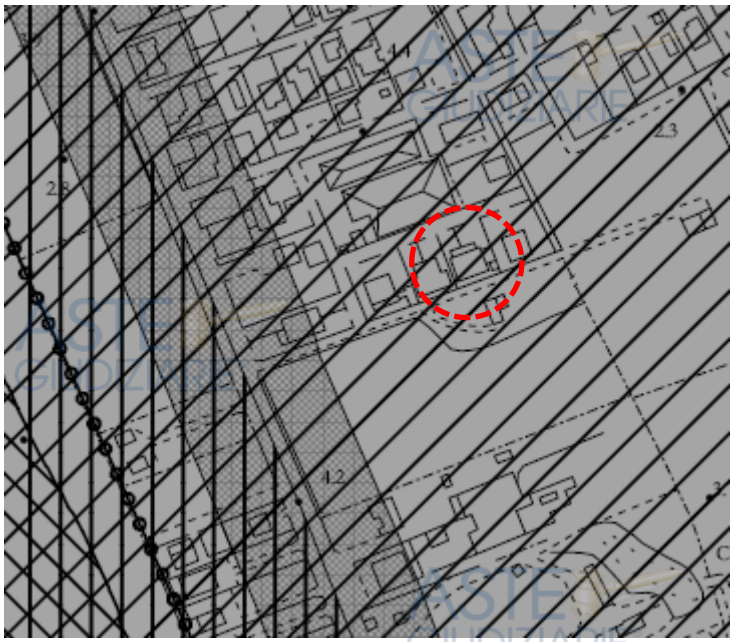
LOTTO 3 (EBOLI)



Ee - Costiera

Stralcio zonizzazione PRG

Secondo in vigente strumento urbanistico (PRG), i beni staggiti afferenti al Lotto n.3 ricadono in zona omogenea Ee "Costiera".



Paesistico (L. 1497/1939)

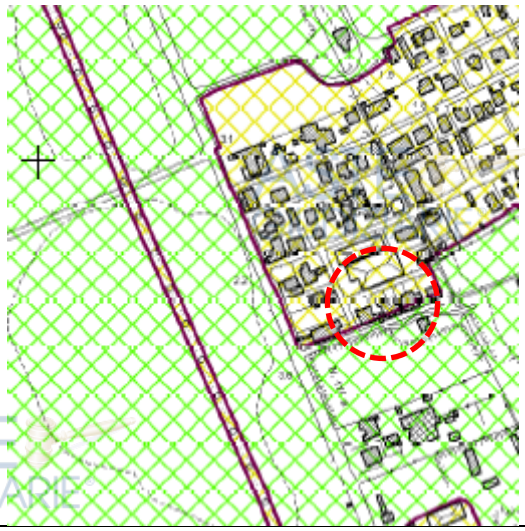
Delibera 85/1999 del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino in Destra Sele

Area ad alta attenzione

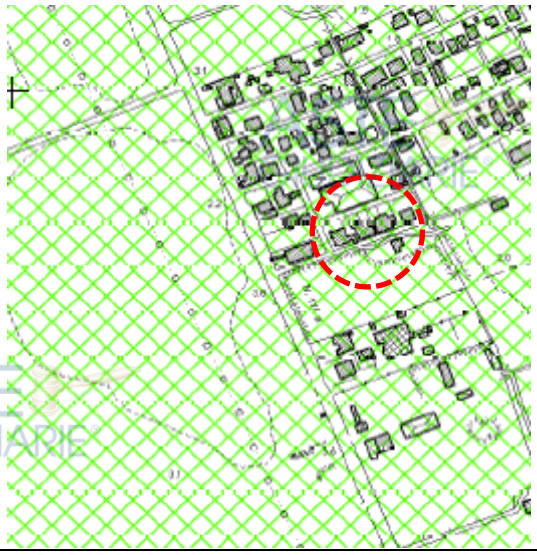
Stralcio tavola dei vincoli

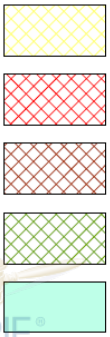
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni di cui al presente lotto ricadono in area sottoposta a vincolo di natura paesaggistico-ambientale *ex Lege* 1497/39 e s.m.i., dichiarata di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale 02/11/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.295 del 20/11/1968.



Rischio da frana

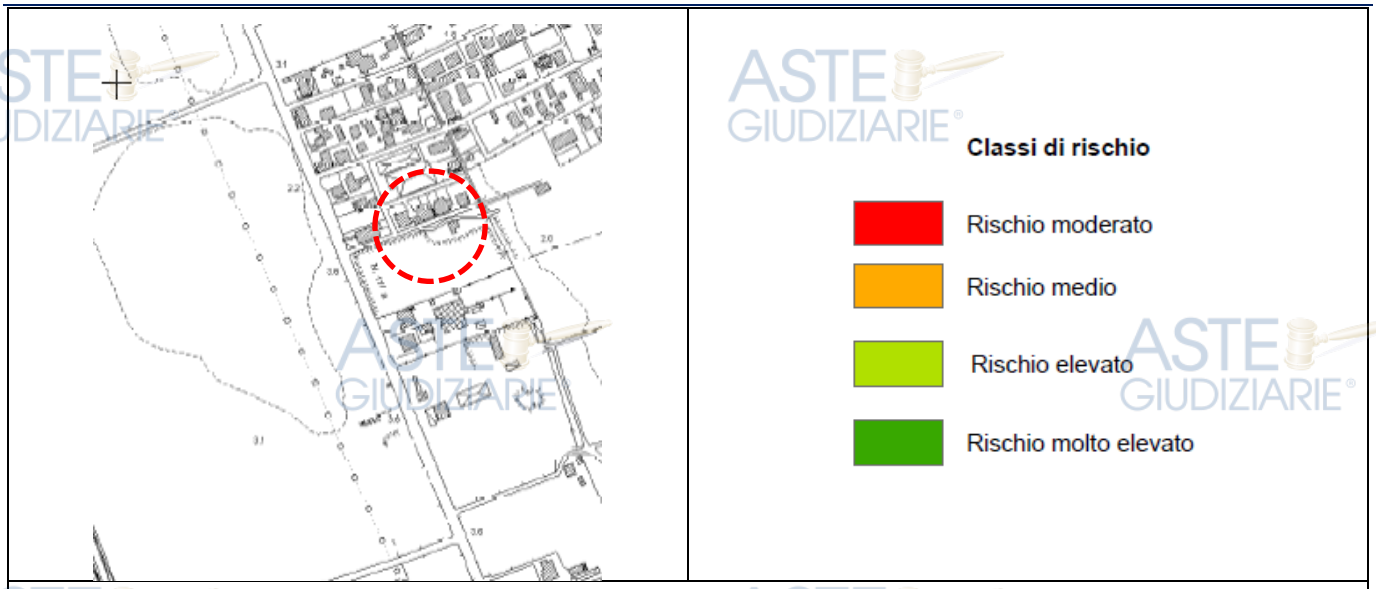




Pericolosità da frana

Pericolosità da alluvione

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



Rischio idraulico

Secondo il Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) AdB Campania Sud (ex AdB Interregionale Sele), i cespiti ricadono in area con pericolosità da frana Putr4 ed in area con rischio da frana Rutr1.

~oOo~

CONFORMITÀ URBANISTICA/EDILIZIA/CATASTALE

LOTTO 1 (ALTAVILLA SILENTINA)

Dall'analisi della documentazione rintracciata presso il preposto ufficio comunale, può desumersi che l'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte i beni staggiti, iniziata in data antecedente al 01/09/1967, sia proseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 33/79, rilasciata in data 23/02/1979;
- Concessione Edilizia n. 49/81, rilasciata in data 16/07/1981;
- Concessione Edilizia n. 70/81, rilasciata in data 01/08/1981;
- Concessione Edilizia n. 49/82, rilasciata in data 03/12/1982;
- Concessione Edilizia n. 106/85, rilasciata in data 28/01/1986;
- Concessione Edilizia in sanatoria n.174/97, rilasciata in data 30/01/1997;
- Permesso di Costruire n.5/2008 rilasciato in data 11/03/2008;
- Comunicazione Inizio Lavori di edilizia libera n.49/2017, prot.11368 del 19/12/2017.

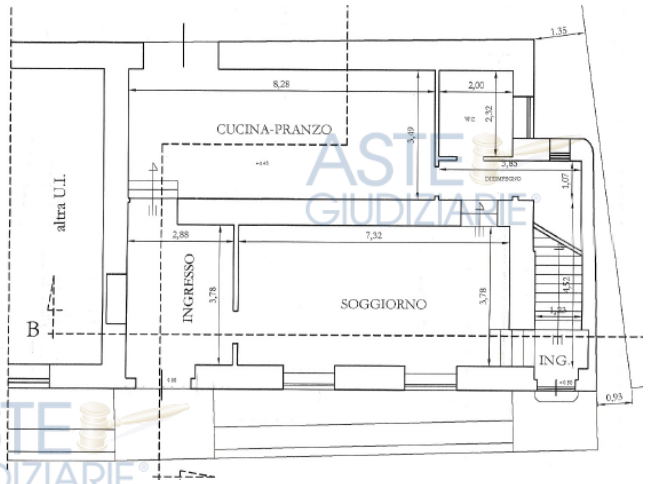
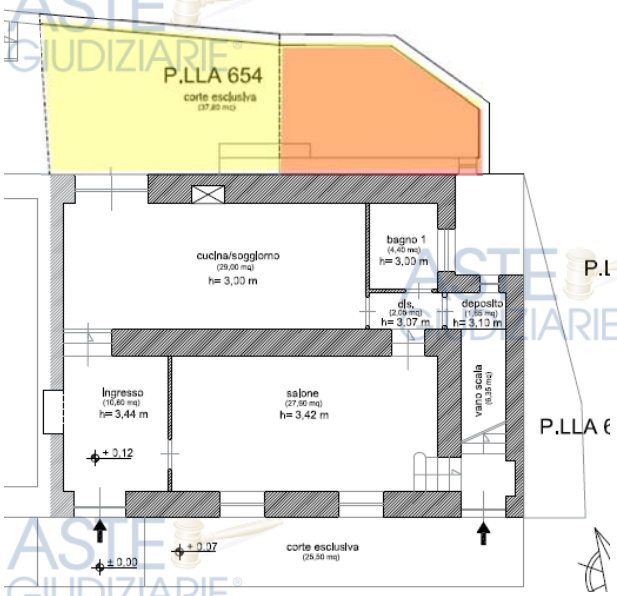
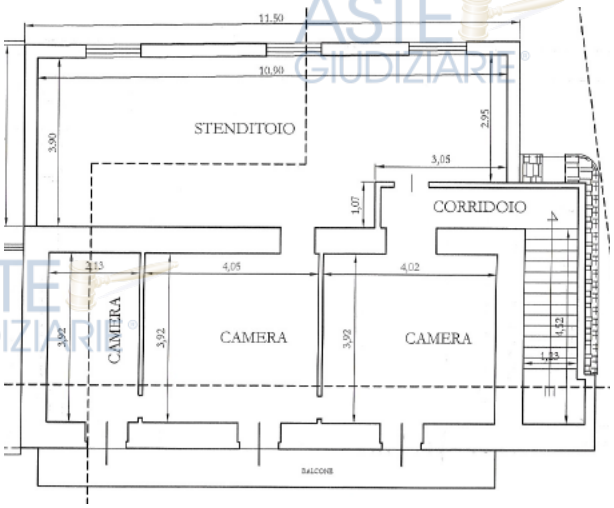
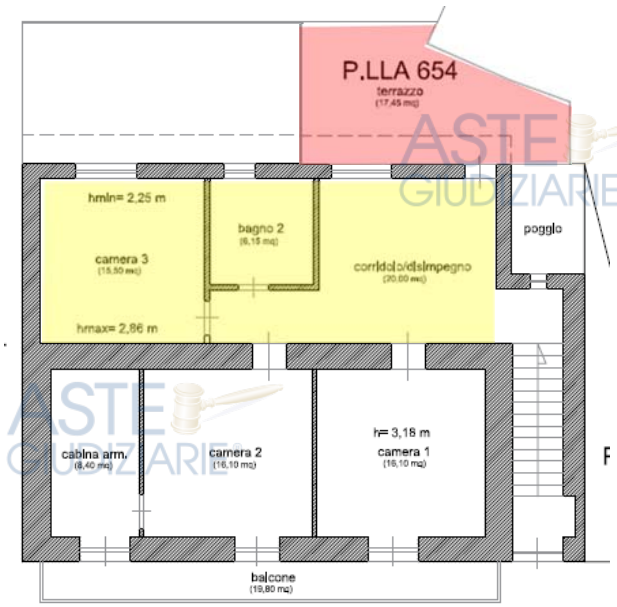
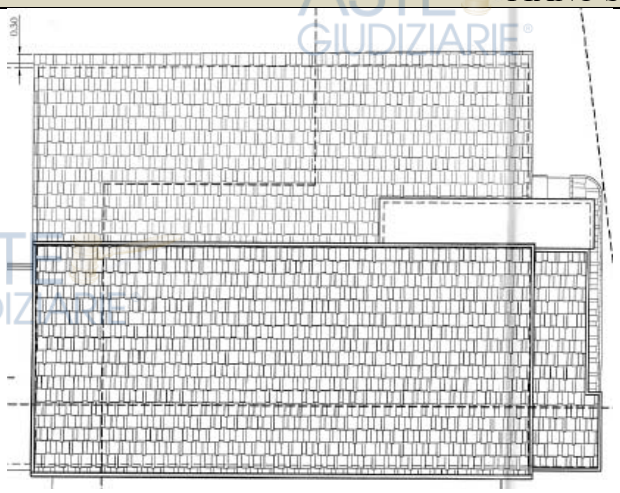
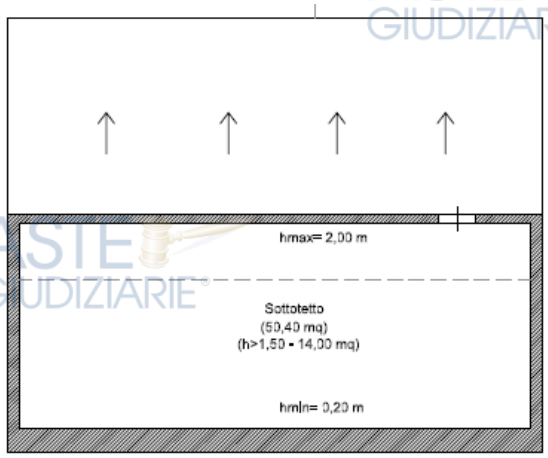
Nel precisare che, successivamente al completamento dei lavori di cui ai menzionati titoli edilizi, non risulta rilasciato, né richiesto, il certificato di agibilità/abitabilità, occorre preliminarmente riferire che la CIL n.49/2017 attiene alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato in parola.

Al fine di riferire in ordine alla richiesta verifica di conformità edilizia/urbanistica del cespite di cui al presente lotto, occorre far riferimento all'elaborato grafico assentito con il PdC n.5/2008.

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite, a meno delle seguenti difformità:

- mancata rappresentazione della corte esterna al pianterreno (p.lla 654), pavimentata, ed annessa all'unità principale;
- differente distribuzione degli spazi interni, con cambio di destinazione d'uso (da stenditoio a residenziale) di porzione degli ambienti ubicati al piano primo;
- modifica di prospetto ed ampliamento di superficie non residenziale al piano primo, conseguenti alla realizzazione del terrazzo insistente sulla p.lla 654.
- realizzazione di un volume sulla corte al pianterreno, sottostante al terrazzo ubicato al primo piano.

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

PIANO TERRA	
	
PdC 5/2008	Stato dei luoghi rilevato
PIANO PRIMO	
	
PdC 5/2008	Stato dei luoghi rilevato
PIANO SOTTOTETTO	
	
PdC 5/2008	Stato dei luoghi rilevato

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

In relazione alle difformità riscontrate, è opinione dello scrivente esperto che il cambio di destinazione d'uso, la differente distribuzione degli spazi interni ed il terrazzo rilevati al piano primo, possano essere sanati ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. e ai sensi della L.R. 15/2000, con un costo quantificabile in circa € 25.000,00 comprensivo di oneri tecnici, di autorizzazione sismica in sanatoria ed aggiornamento catastale, previo riempimento dello spazio sottostante al citato terrazzo, onde scongiurare la creazione di un ulteriore volume residenziale. Sul punto, occorre precisare che, qualora il volume sottostante al terrazzo potesse ritenersi interrato (circostanza non valutabile dallo scrivente esperto dal momento che la specifica verifica richiederebbe un'ispezione delle aree confinati sul versante Est, di proprietà aliena), lo stesso potrebbe essere sanato ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo quantificabile in circa € 3.000,00 comprensivo di oneri tecnici ed aggiornamento catastale.

Si precisa, dunque, che le incongruenze edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate, contribuiranno alla formulazione del più probabile valore di mercato del bene, mediante applicazione di un coefficiente di riverbero sotteso all'alea palesata.

Si segnala, inoltre, la non conformità catastale dell'unità in parola.

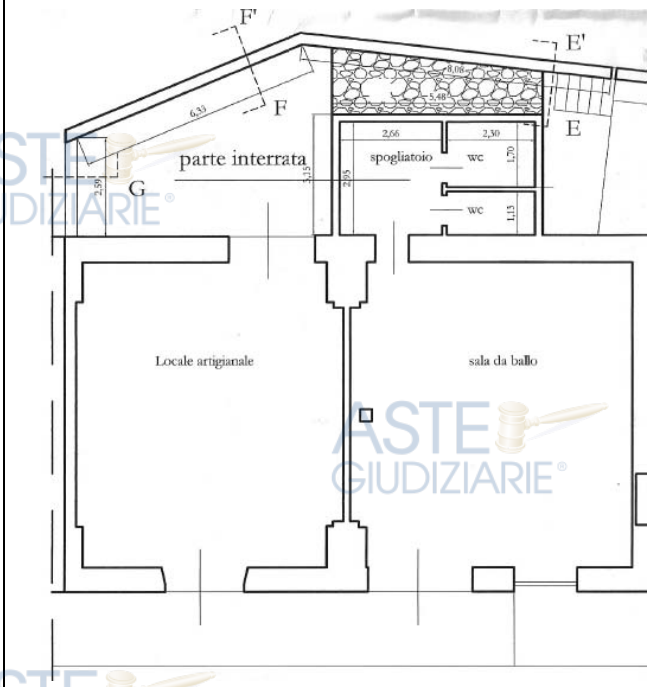
LOTTO 2 (ALTAVILLA SILENTINA)

Dall'analisi della documentazione rintracciata presso il preposto ufficio comunale, può desumersi che l'edificazione del fabbricato di cui fanno parte i beni staggiti, iniziata in data antecedente al 01/09/1967, sia proseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- ≡ Segnalazione Certificata Inizio Attività n.82/2014, prot.11389 del 17/12/2014;
- ≡ Permesso di Costruire in sanatoria n.8/2016 rilasciato in data 15/02/2016;

Nel precisare che non risulta rilasciato, né richiesto, il certificato di agibilità/abitabilità successivamente al completamento dei lavori di cui ai predetti titoli edilizi, al fine di riferire in ordine alla richiesta verifica di conformità edilizia/urbanistica del cespite di cui al presente lotto, occorre far riferimento all'elaborato grafico assentito con il PdC in sanatoria n.8/2016.

PIANO TERRA



PdC 8/2016

Stato dei luoghi rilevato

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite in parola, a meno delle seguenti difformità:
- mancato interramento dei locali destinati a servizi, posti nella parte retrostante al fabbricato;
- modifica di prospetto conseguente all'apertura del passaggio e della finestra sul versante Nord.

In relazione alla difformità riscontrata, è opinione dello scrivente esperto che l'abuso non sia suscettibile di sanatoria *ex post*, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto di cui all'art.40

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

comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, mentre non si ritiene applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Si è del parere, dunque, che al fine di conseguire la piena commerciabilità del cespite, occorrerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità all'elaborato grafico assentito con il richiamato PdC 8/2016, rinterrando il manufatto sul versante Nord.

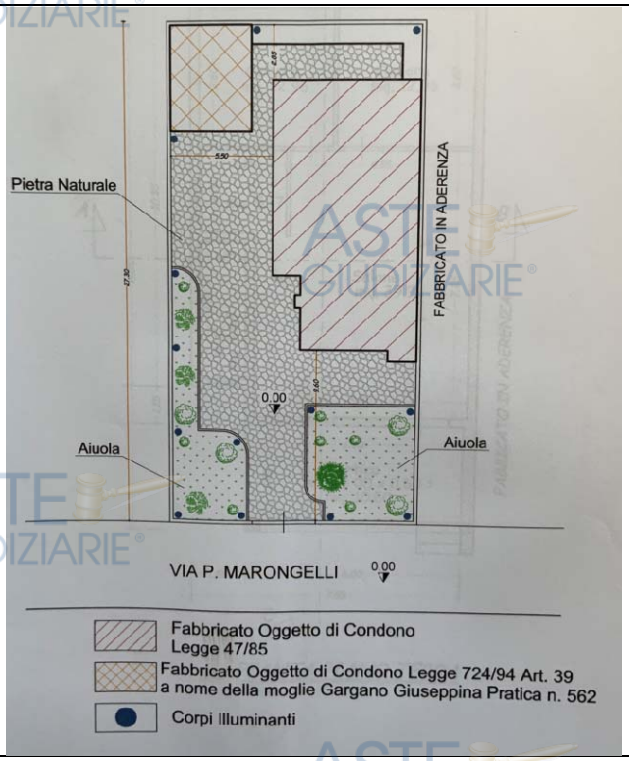
Si riscontra, inoltre, la non conformità catastale del cespite, da rettificare a mezzo inserimento in mappa del corpo aggiunto (procedura PREGEO), previa esecuzione di un rilievo celerimetrico, ed aggiornamento della scheda planimetrica (procedura DOCFA), con un costo quantificabile in circa euro 2.000,00.

Tali circostanze saranno tenute in debita considerazione in fase di stima, mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.

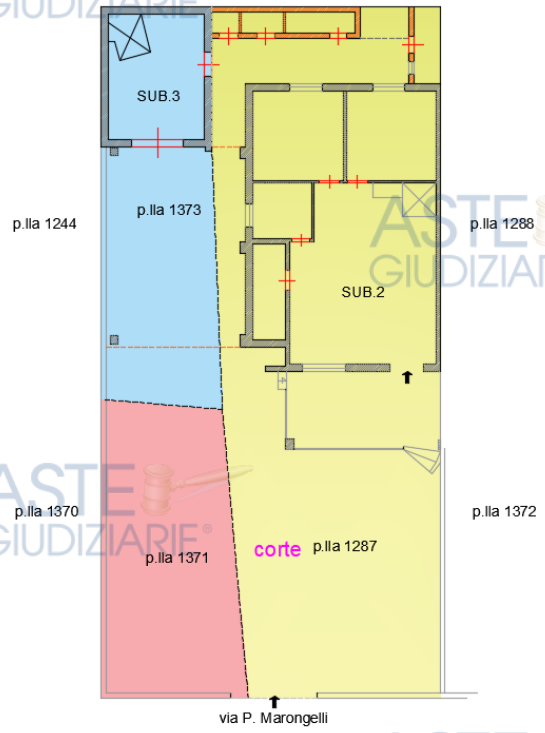
LOTTO 3 (EBOLI)

Dall'analisi della documentazione rintracciata presso il preposto ufficio comunale, può desumersi che per l'edificazione dei corpi di fabbrica di cui si compone il lotto in parola, eseguita in assenza di titolo edilizio, siano state presentate le seguenti istanze di condono:

- Prot.12024 del 27/03/1986, pratica n.692, ai sensi della L.47/85, inerente all'abitazione (p.lla 1287 sub.2);
- Prot.5135 del 01/03/1995, pratica n.562, ai sensi della L.724/94, inerente alla taverna (p.lla 1287 sub.3).

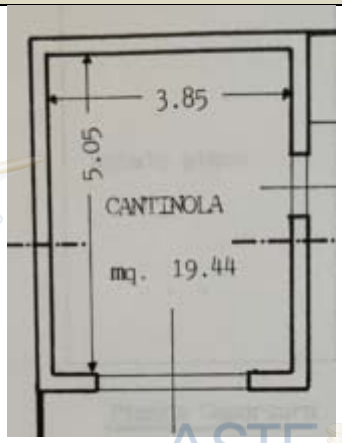


Specifica pratiche di condono

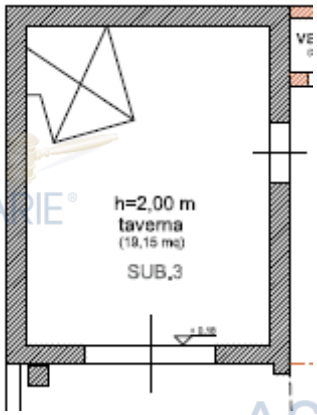


Layout lotto come rilevato

PIANO TERRA

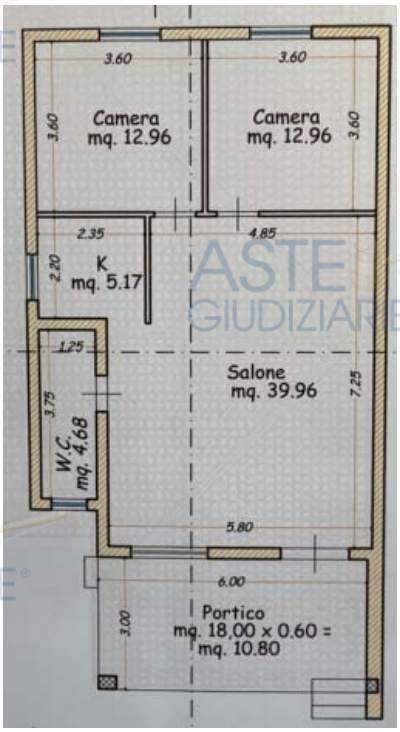
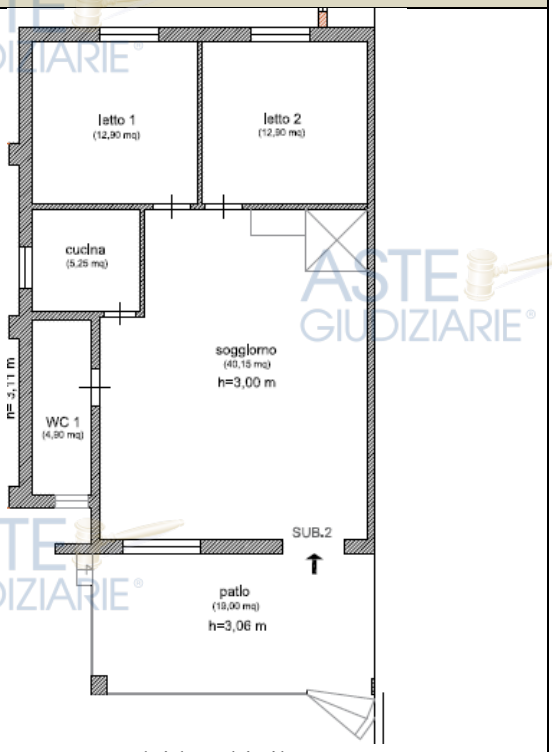


Pratica 562 L.724/94



Stato dei luoghi rilevato

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

PIANO TERRA	
	
Pratica 692 L.47/85	Stato dei luoghi rilevato

Nel precisare che, in base a quanto già riportato al punto 2.1, si riscontra il non corretto censimento dell'unità identificata con il subalterno n.3, riferito al mappale n.1287, atteso che, a meno di un approfondimento da eseguirsi a mezzo rilievo celerimetrico, il cespite in parola risulta insistere sulla p.lla n.1373, occorre evidenziare che entrambe le citate pratiche di condono non risultano definite.

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui agli elaborati inerenti alle predette pratiche di condono, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite in parola, a meno delle seguenti difformità:

- presenza di manufatti non autorizzati, sul versante Sud, a taglio di confine con la strada interpoderale insistente sul mappale 974;
- mancata realizzazione dell'intervento di riqualificazione insito nel parere favorevole espresso dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici di Salerno ed Avellino.

In relazione alle difformità riscontrate, è opinione dello scrivente esperto che il perfezionamento delle citate pratiche di condono possa essere perseguito previa demolizione dei manufatti posti sul versante Sud, per i quali non è prevedibile la regolarizzazione ex post, non ricorrendo i presupposti per l'applicazione del combinato disposto di cui all'art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, nonché l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01, ed esecuzione del progetto di riqualificazione, con pagamento degli oneri concessori, dell'oblazione e dell'indennità risarcitoria ai sensi dell'art.167 D.Lgs.42/2004, per un complessivo di circa € 17.000,00.

Tale circostanza sarà tenuta in debita considerazione in fase di stima, mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.

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

2.12 Determinazione del valore del bene - (*Quesito n.14*)

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

2.12.1 Criterio di stima

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), sì da far scaturire il giusto valore di mercato dei beni, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla stima del bene, attesa l'oggettiva difficoltà nel reperire comparabili da impiegare per il confronto (Market Comparison Approach) lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, pubblicità on-line.

Per l'applicazione del criterio estimativo, di cui innanzi, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dei beni staggiti, in termini di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, di fruibilità, si ritiene di poter fornire la seguente ipotesi di stima.

LOTTI 1-2 _ (Comune di Altavilla Silentina)

Fonti di riferimento

1) **OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE**
RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2022 - SEMESTRE 1

Valori OMI 2022/1

Comune	ALTAVILLA SILENTINA
Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO STORICO ALTAVILLA-MUNICIPIO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	700	930
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	870
Autorimesse	Normale	340	400
Box	Normale	400	530
Capannoni tipici	Ottimo	195	285
Negozi	Normale	670	820
Uffici	Normale	740	1.100

Valori OMI 2022/1

Comune	ALTAVILLA SILENTINA
Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO STORICO ALTAVILLA-MUNICIPIO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,60%	3,48%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,62%	3,59%
Autorimesse	Normale	4,24%	4,80%
Box	Normale	4,80%	4,30%
Capannoni tipici	Ottimo	7,38%	6,32%
Negozi	Normale	5,73%	5,85%
Uffici	Normale	5,84%	4,58%

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

2) **BORSINO IMMOBILIARE.IT**

La ricerca del Valore di Mercato Unitario V_{MU} è eseguita mediando tra i valori su esposti, riferiti a minimi per l'abitazione di cui al Lotto 1 ed ai massimi per il locale artigianale di cui al Lotto 2.

ABITAZIONI				
FONTE	**min [€/mq]**	**max [€/mq]**	**medio [€/mq]**	**Tasso Sconto**
1) OMI	630,00	870,00	750,00	3,60%
2) Borsino	642,00	902,00	772,00	3,57%
	636,00			**~3,58%**

LABORATORI				
FONTE	**min [€/mq]**	**max [€/mq]**	**medio [€/mq]**	**Tasso Sconto**
1) OMI	195,00	285,00	240,00	6,85%
2) Borsino	159,00	268,00	214,00	5,55%
		276,50		**~6,20%**

Con riferimento alle superfici commerciali rilevate ed esposte al precedente § 2.2, si ottengono i seguenti valori di stima.

LOTTO 1 (Fg.18 p.lla 158 sub.1, p.lla 654, p.lla 655)

S.C.	:	mq	285,50
V_{MU1}	:	euro/mq	636,00
V_{M1}	:	euro	181.578,00

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al canone lordo annuo, determinato in euro/anno 6.600,00 (*cfr. § 2.6*), e derivando il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_{ML}] = [L_M] / [r] ,$$

dove $[L_M]$ *= Canone di Mercato annuo lordo ed [r] = saggio di capitalizzazione lordo, che può ragionevolmente essere assunto pari al 3,58 %*

il valore di mercato è pari a $[V_{ML}] = [L_M] / [r]$ = € 6.600,00 : [3,58 %] = 184.357,50 euro.

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

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del complesso pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$[V_{M1}] = ½ (181.578,00 \text{ euro} + 184.357,50 \text{ euro}) = € 182.967,77$$

Al valore innanzi calcolato V_{M1} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

A. **– 15 %** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dei costi per la cancellazione dei gravami, come indicati al precedente punto 2.9, ovvero in considerazione delle criticità rappresentate in premessa e riportate al successivo paragrafo 4;

B. **– 20 %,** al fine di tener conto dello stato di commerciabilità del bene, ovvero dell'alea sottesa allo stato di commerciabilità dello stesso.

$$V_{M1} = V_{M1} * 0,65 = 118.929,10 \text{ euro}$$

arrotondato a **€ 119.000,00**
(diconsi euro centodiciannovemila /00).

LOTTO 2 (Fg.18 p.lla 158 sub.4)

S.C.	:	mq	168,00
V_{MU2}	:	euro/mq	276,50 in c.t.
V_{M2}	:	euro	46.452,00

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al canone lordo annuo, determinato in euro/anno 3.000,00 (*cfr. § 2.6*), e derivando il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_{ML}] = [L_M] / [r] ,$$

dove $[L_M]$ = Canone di Mercato annuo lordo ed [r] = saggio di capitalizzazione lordo, che può ragionevolmente essere assunto pari al 6,04 %

il valore di mercato è pari a $[V_{ML}] = [L_M] / [r] = € 2.400,00 : [6,04 \%] =$ 49.668,87 euro.

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del complesso pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$[V_{M2}] = ½ (46.452 \text{ euro} + 49.668,87 \text{ euro}) = € 48.060,44$$

Al valore innanzi calcolato V_{M2} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

C. **– 15 %** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dei costi per la cancellazione dei gravami, come indicati al precedente punto 2.9, ovvero in considerazione delle criticità rappresentate in premessa e riportate al successivo paragrafo 4;

D. **–15 %,** al fine di tener conto dello stato di commerciabilità del bene, ovvero dell'alea sottesa allo stato di commerciabilità dello stesso.

$$V_{M2} = V_{M2} * 0,70 = 33.642,31 \text{ euro}$$

arrotondato a **€ 34.000,00**
(diconsi euro trentaquattromila /00).

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

LOTTO 3 _ (Comune di Eboli)

Fonti di riferimento

1) **OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE**
RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2022 - SEMESTRE 1

Valori OMI 2022/1

Comune	EBOLI
Zona OMI	E4/Suburbana/LITORANEA BATTIPAGLIA-PAESTUM - LOCALITA` CAMPOLONGO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	860	1.250
Abitazioni di tipo economico	Normale	790	1.150
Box	Normale	690	910
Capannoni tipici	Normale	380	510
Negozi	Normale	740	1.100
Uffici	Normale	850	1.100

Valori OMI 2022/1

Comune	EBOLI
Zona OMI	E4/Suburbana/LITORANEA BATTIPAGLIA-PAESTUM - LOCALITA` CAMPOLONGO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,07%	3,07%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,04%	3,03%
Box	Normale	4,70%	5,27%
Capannoni tipici	Normale	7,26%	6,82%
Negozi	Normale	6,00%	5,45%
Uffici	Normale	5,36%	5,35%

2) **BORSINO IMMOBILIARE.IT**

VENDITA

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 743	Euro 858	Euro 972

La ricerca del Valore di Mercato Unitario V_{MU} è eseguita mediando tra i valori su esposti.

ABITAZIONI				
FONTE	**min [€/mq]**	**max [€/mq]**	**medio [€/mq]**	**Tasso Sconto**
1) OMI	790,00	1.150,00	970,00	3,04%
2) Borsino	743,00	972,00	858,00	3,19%
			914,00	**-3,12%**

Con riferimento alle superfici commerciali rilevate ed esposte al precedente § 2.2, si ottengono i seguenti valori di stima.

S.C.	:	mq	123,60
V_{MU3}	:	euro/mq	914,00 in c.t.
V_{M3}	:	euro	112.970,40

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al canone lordo annuo, determinato in euro/anno 3.600,00 (*cfr. § 2.6*), e derivando il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_{ML}] = [L_M] / [r] ,$$

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

dove [L_M] = Canone di Mercato annuo lordo ed [r] = saggio di capitalizzazione lordo, che può ragionevolmente essere assunto pari al 3,12 %

il valore di mercato è pari a [V_{ML}] = [L_M] / [r] = € 3.600,00 : [3,12 %] = 115.384,60 euro.

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del complesso pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

[V_{M3}] = ½ (112.970,40 euro + 115.384,60 euro) = € 114.177,50

Al valore innanzi calcolato V_{M3} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

E. **– 15 %** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dei costi per la cancellazione dei gravami, come indicati al precedente punto 2.9, ovvero in considerazione delle criticità rappresentate in premessa e riportate al successivo paragrafo 4;

F. **– 25 %,** al fine di tener conto dell'alea sottesa allo stato di commerciabilità del bene.

$V_{M3} = V_{M3} * 0,60 = 68.506,50$ euro

arrotondato a **€ 68.500,00**
(diconsi euro sessantottomilacinquecento /00).

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

2.13 Stima accessoria - (*Quesito n.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

In sede di accesso, si è rinvenuta la presenza di una normale quantità di arredi, di proprietà dei debitori/occupanti.

LOTTO 1
Presumibili costi per la liberazione degli arredi : euro 2.500,00

LOTTO 2
Presumibili costi per la liberazione degli arredi : euro 1.000,00

LOTTO 3
Presumibili costi per la liberazione degli arredi : euro 1.500,00

2.14 Sintesi - (*Quesito n.16*)

corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato

Cfr. allegati nn.5 (Planimetrie stato di fatto) - 6 (Report fotografico e Planimetrie coni ottici) - 7 (Versione per la privacy) - successivo paragrafo n.3.

2.15 Report fotografico - (*Quesito n.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.

Cfr. allegato n.6 (Report fotografico e Planimetrie coni ottici)

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

3. RIEPILOGO

Lotto 1

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di un'abitazione articolata su due livelli, oltre al suppenno posto al di sopra del primo piano, con corte esclusiva ed area urbana pertinenziale, quest'ultima non coltivata. L'alloggio è parte integrante di un fabbricato per civile abitazione, situato nel Comune di Altavilla Silentina (SA), in via Roma, con accesso dai civici n.98-100. La Superficie Convenzionale è pari a 285,50 mq.
Dati Catastali	**ID** | **Comune** | **CT** | **Foglio** | **Particella** | **Sub** | **Classamento** | **Classe** | **Consistenza** | **Rendita** 1 | Altavilla Silentina | F | 18 | 158 | 1 | A/4 | 1 | 7,5 vani | 348,61 **ID** | **Comune** | **CT** | **Foglio** | **Particella** | **Sub** | **Classamento** | **Classe** | **Consistenza** | **Rendita** 3 | Altavilla Silentina | F | 18 | 654 | - | F/1 | - | 310 mq | - **ID** | **Comune** | **CT** | **Foglio** | **Particella** | **Sub** | **Classamento** | **Classe** | **Consistenza** | **Rendita** 4 | Altavilla Silentina | F | 18 | 655 | - | F/1 | - | 8 mq | -
Proprietà	I beni in parola risultano di proprietà del debitore, ad esso pervenuti a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Luigi Capobianco, rep.18646 del 29/11/2007, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 13/12/2007 ai nn.38337 R.P. e 60472 R.G. Al venditore, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo successione testamentaria, trascritta c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 29/06/2002 ai nn.17906 R.P. e 24157 R.G. (cfr. unità negoziale n.2). I cespiti in parola pervennero al *de cuius* a mezzo atto di divisione a rogito notaio Luigi Capobianco, rep. 2953 del 10/03/1998, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 09/04/1998 ai nn.9806 R.P. e 11757 R.G. (cfr. unità negoziale n.1).
Confini	Nord : via Peschiera Est : Fabbricato su mappale n.484 Sud : via Roma Ovest : unità sub.4 (Lotto 2)
Stato di possesso	I beni risultano nella disponibilità dei debitori, quale abitazione principale
Regime patrimoniale	Stato civile celibe
Condominio	Non applicabile. I beni staggiti non afferiscono ad alcuna gestione condominiale.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	**Vincoli sovraordinati** nessuno **Formalità opponibili dell'acquirente** nessuna **Regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale** Resterà in capo all'aggiudicatario l'onere relativo al conseguimento della piena commerciabilità dei beni componenti il lotto in parola, come esplicitato allo specifico paragrafo inerente alla verifica di conformità edilizia/urbanistica/catastale.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	**ISCRIZIONE del 13/12/2007** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 14430 Registro Generale 60473 - Pubblico ufficiale CAPOBIANCO LUIGI Repertorio 18647/5928 del 29/11/2007. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 300.000,00, di cui euro 200.000,00 per quota capitale. **TRASCRIZIONE del 05/05/2022** per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 15010 Registro Generale 18983 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 1280 del 22/02/2022.
Destinazione urbanistica	Secondo in vigente strumento urbanistico (PRG), i beni staggiti afferenti ai Lotti n.1-2 ricadono in zona omogenea B2 "Aree di completamento con indice di fabbricabilità medio". Secondo il Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) AdB Campania Sud (ex AdB Interregionale Sele), i cespiti ricadono in area con pericolosità da frana Putr1-Putr5 ed in area con rischio da frana Rutr1-Rutr5.
Liceità edilizia	L'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte i beni staggiti, iniziata in data antecedente al 01/09/1967, è proseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia n. 33/79, rilasciata in data 23/02/1979; - Concessione Edilizia n. 49/81, rilasciata in data 16/07/1981; - Concessione Edilizia n. 70/81, rilasciata in data 01/08/1981; - Concessione Edilizia n. 49/82, rilasciata in data 03/12/1982; - Concessione Edilizia n. 106/85, rilasciata in data 28/01/1986; - Concessione Edilizia in sanatoria n.174/97, rilasciata in data 30/01/1997; - Permesso di Costruire n.5/2008 rilasciato in data 11/03/2008; - Comunicazione Inizio Lavori di edilizia libera n.49/2017, prot.11368 del 19/12/2017. Nel precisare che, successivamente al completamento dei lavori di cui ai menzionati titoli edilizi, non risulta rilasciato, né richiesto, il certificato di agibilità/abitabilità, occorre preliminarmente riferire che la CIL n.49/2017 attiene alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato in parola. Al fine di riferire in ordine alla richiesta verifica di conformità edilizia/urbanistica del cespite di cui al presente lotto, occorre far riferimento all'elaborato grafico assentito con il PdC n.5/2008. Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite, a meno delle seguenti difformità: - mancata rappresentazione della corte esterna al pianterreno (p.lla 654), pavimentata, ed annessa all'unità principale; - differente distribuzione degli spazi interni, con cambio di destinazione d'uso (da stenditoio a residenziale) di porzione degli ambienti ubicati al piano primo; - modifica di prospetto ed ampliamento di superficie non residenziale al piano primo, conseguenti alla realizzazione del terrazzo insistente sulla p.lla 654.

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

	- realizzazione di un volume sulla corte al pianterreno, sottostante al terrazzo ubicato al primo piano. In relazione alle difformità riscontrate, il cambio di destinazione d'uso, la differente distribuzione degli spazi interni ed il terrazzo rilevati al piano primo, risultano sanabili ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. e ai sensi della L.R. 15/2000, con un costo quantificabile in circa € 25.000,00 comprensivo di oneri tecnici, di autorizzazione sismica in sanatoria ed aggiornamento catastale, previo riempimento dello spazio sottostante al citato terrazzo, onde scongiurare la creazione di un ulteriore volume residenziale. Sul punto, occorre precisare che, qualora il volume sottostante al terrazzo potesse ritenersi interrato (circostanza non valutabile dallo scrivente esperto dal momento che la specifica verifica richiederebbe un'ispezione delle aree confinati sul versante Est, di proprietà aliena), lo stesso potrebbe essere sanato ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con un costo quantificabile in circa € 3.000,00 comprensivo di oneri tecnici ed aggiornamento catastale. Si precisa, dunque, che le incongruenze edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate, contribuiscono alla formulazione del più probabile valore di mercato del bene, mediante applicazione di un coefficiente di riverbero sotteso all'alea palesata. Si segnala, inoltre, la non conformità catastale dell'unità in parola.
Canone di locazione annuo	€ 6.600,00
Base d'asta	€ 119.000,00

Lotto 2

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di locale artigianale, attualmente adibito a sala da ballo, con annesso e non comunicante altro locale artigianale, attualmente adibito a deposito, ed area esterna pertinenziale, situato nel Comune di Altavilla Silentina (SA), in via Roma, con accesso dai civici n.102-104. Dei due locali, quello posto ad Est, con accesso dal civico n.102, si estende su una superficie utile pari a circa 59,15 mq, con altezza netta pari a 3,41 m, misurata alla controsoffittatura. L'ambiente, rifinito ed utilizzato quale sala da ballo, è dotato di un manufatto adibito a servizi, realizzato sul versante Nord, il quale consente (attualmente!) l'accesso alla corte esclusiva posta sul retro del fabbricato. Detto manufatto presenta una superficie utile pari a circa 14,35 mq, con altezza variabile tra 2,47 m e 2,20 m. Anticipando quanto si dirà allo specifico punto, detto manufatto dovrà essere interrato, ad opera dell'aggiudicatario, al fine di perseguire la conformità al titolo edilizio abilitativo. L'altro locale artigianale, posto ad Ovest rispetto al primo, ha accesso dal civico n.104 e si estende su una superficie utile pari a circa 51,00 mq, con altezza variabile tra 4,93 m alla gronda e 6,20 m al colmo. Il locale risulta adibito a deposito e, privo di pavimentazione, si presenta non rifinito. La Superficie Convenzionale è pari a 168,00 mq.
Dati Catastali	<table><tr><th>ID</th><th>Comune</th><th>CT</th><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Classamento</th><th>Classe</th><th>Consistenza</th><th>Rendita</th></tr><tr><td>2</td><td>Altavilla Silentina</td><td>F</td><td>18</td><td>158</td><td>4</td><td>C/3</td><td>1</td><td>156 mq</td><td>297,63</td></tr></table>
Proprietà	I beni in parola risultano di proprietà del debitore, ad esso pervenuti a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Luigi Capobianco, rep.18646 del 29/11/2007, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 13/12/2007 ai nn.38337 R.P. e 60472 R.G. Al venditore, la proprietà dei beni era pervenuta a mezzo successione testamentaria, trascritta c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 29/06/2002 ai nn.17906 R.P. e 24157 R.G. (cfr. unità negoziale n.2). I cespiti in parola pervennero al *de cuius* a mezzo atto di divisione a rogito notaio Luigi Capobianco, rep. 2953 del 10/03/1998, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 09/04/1998 ai nn.9806 R.P. e 11757 R.G. (cfr. unità negoziale n.1).
Confini	Nord : p.lla 654 (Lotto 1), p.lla 358 Est : Lotto n.1 (Fg.18 p.lla 158 sub.1) Sud : via Roma Ovest : altra unità Fg.18 p.lla 158 sub.8
Stato di possesso	I beni risultano nella disponibilità dei debitori, ad eccezione del locale adibito a sala da ballo, il quale è utilizzato dall'esecutato **omissis**, quale sede di un'associazione sportiva.
Regime patrimoniale	Stato civile celibe
Condominio	Non applicabile. I beni staggiti non afferiscono ad alcuna gestione condominiale.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	**Vincoli sovraordinati** nessuno **Formalità opponibili dell'acquirente** nessuna **Regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale** Resterà in capo all'aggiudicatario l'onere relativo al conseguimento della piena commerciabilità dei beni componenti il lotto in parola, come esplicitato allo specifico paragrafo inerente alla verifica di conformità edilizia/urbanistica/catastale.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	**ISCRIZIONE del 13/12/2007** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 14430 Registro Generale 60473 - Pubblico ufficiale CAPOBIANCO LUIGI Repertorio 18647/5928 del 29/11/2007. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 300.000,00, di cui euro 200.000,00 per quota capitale. **TRASCRIZIONE del 05/05/2022** per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 15010 Registro Generale 18983 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 1280 del 22/02/2022.
Destinazione urbanistica	Secondo in vigente strumento urbanistico (PRG), i beni staggiti afferenti ai Lotti n.1-2 ricadono in zona omogenea B2 "Aree di completamento con indice di fabbricabilità medio".

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

	Secondo il Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) AdB Campania Sud (ex AdB Interregionale Sele), i cespiti ricadono in area con pericolosità da frana Putr1-Putr5 ed in area con rischio da frana Rutr1-Rutr5.
Liceità edilizia	L'edificazione del fabbricato, di cui fanno parte i beni staggiti, iniziata in data antecedente al 01/09/1967, è proseguita in virtù dei seguenti titoli edilizi: - Segnalazione Certificata Inizio Attività n.82/2014, prot.11389 del 17/12/2014; - Permesso di Costruire in sanatoria n.8/2016 rilasciato in data 15/02/2016; Nel precisare che non risulta rilasciato, né richiesto, il certificato di agibilità/abitabilità successivamente al completamento dei lavori di cui ai predetti titoli edilizi, al fine di riferire in ordine alla richiesta verifica di conformità edilizia/urbanistica del cespite di cui al presente lotto, occorre far riferimento all'elaborato grafico assentito con il PdC in sanatoria n.8/2016. Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui al richiamato Titolo Edilizio, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite in parola, a meno delle seguenti difformità: - mancata interramento dei locali destinati a servizi, posti nella parte retrostante al fabbricato; - modifica di prospetto conseguente all'apertura del passaggio e della finestra sul versante Nord. In relazione alle difformità riscontrate, l'abuso non sia suscettibile di sanatoria ex post, atteso che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del combinato disposto di cui all'art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, mentre non si ritiene applicabile l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01. Si è del parere, dunque, che al fine di conseguire la piena commerciabilità del cespite, occorrerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, in conformità all'elaborato grafico assentito con il richiamato PdC 8/2016, rinterrando il manufatto sul versante Nord. Si riscontra, inoltre, la non conformità catastale del cespite, da rettificare a mezzo inserimento in mappa del corpo aggiunto (procedura PREGEO), previa esecuzione di un rilievo celerimetrico, ed aggiornamento della scheda planimetrica (procedura DOCFA), con un costo quantificabile in circa euro 2.000,00. Tali circostanze saranno tenute in debita considerazione in fase di stima, mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.
Canone di locazione annuo	€ 3.000,00
Base d'asta	€ 34.000,00

Lotto 3

Descrizione	PIENA PROPRIETÀ di un'abitazione con annessa taverna ed area esterna pertinenziale, situata nel Comune di Eboli (SA), alla località Campolongo, in una fascia di terreno compresa tra la Litoranea Salerno-Foce Sele e l'interno della pianura del territorio comunale. Il cespite è raggiungibile dalla strada provinciale SP 175/A, ovvero da via P. Marongelli, al civico n.15. Il lotto consta, dunque, di una abitazione, su unico livello fuori terra, realizzata in muratura portante e in c.a., con copertura piana in laterocemento, cui risultano pertinenziali un locale esterno adibito a taverna, anch'esso con copertura piana, ubicato sul versante Est ed insistente sul mappale n.1373, e un'area esterna di circa 235,00 mq, calcolata sottraendo alla consistenza catastale dei mappali n.1287-1371-1373, l'ingombro dei corpi di fabbrica. La Superficie Convenzionale è pari a 123,60 mq.
Dati Catastali	

ID	Comune	CT	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.
5	Eboli	T	45	1287	-	SEM.IRRIG.	3	257 mq	0,70	0,75
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**R.D.**	**R.A.**
7	Eboli	T	45	1371	-	SEM.IRRIG.	3	45 mq	0,29	0,31
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**R.D.**	**R.A.**
8	Eboli	T	45	1373	-	SEM.IRRIG.	3	65 mq	0,42	0,45
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**	
9	Eboli	F	45	1287	2	A/3	3	5 vani	568,10	
ID	**Comune**	**CT**	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Classamento**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**	
10	Eboli	F	45	1287	3	C/2	5	18 mq	31,61	

Proprietà	I beni in parola risultano di proprietà dei debitori, ad essi pervenuti a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Raimondo Malinconico, rep. 28710 del 09/04/1992, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. in data 09/05/1992 ai nn.10462 R.P. e 12379 R.G.
Confini	Nord : via P. Marongelli Est : p.lla 1244, p.lla 1370 Sud : strada interpoderale p.lla 974 Ovest : p.lla 1288, p.lla 1372
Stato di possesso	I beni risultano nella disponibilità dei debitori, dagli stessi utilizzati in maniera transitoria
Regime patrimoniale	I debitori esecutati risultano aver contratto matrimonio il 21/10/1978 ad ALTAVILLA SILENTINA, con atto n.33 parte II serie. A margine del certificato non risultano annotazioni.
Condominio	Non applicabile. I beni staggiti non afferiscono ad alcuna gestione condominiale.
formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente	**Vincoli sovraordinati** I beni di cui al Lotto 3 ricadono in area sottoposta a vincolo di natura paesaggistico-ambientale ex Lege 1497/39 e s.m.i., dichiarata di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale 02/11/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.295 del 20/11/1968. **Formalità opponibili dell'acquirente** nessuna

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

	Regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale Resterà in capo all'aggiudicatario l'onere relativo al conseguimento della piena commerciabilità dei beni componenti il lotto in parola, come esplicitato allo specifico paragrafo inerente alla verifica di conformità edilizia/urbanistica/catastale.
formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente	**ISCRIZIONE del 13/12/2007** per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Registro Particolare 14430 Registro Generale 60473 - Pubblico ufficiale CAPOBIANCO LUIGI Repertorio 18647/5928 del 29/11/2007. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 300.000,00, di cui euro 200.000,00 per quota capitale. **TRASCRIZIONE del 05/05/2022** per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 15010 Registro Generale 18983 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 1280 del 22/02/2022.
Destinazione urbanistica	Secondo in vigente strumento urbanistico (PRG), i beni staggiti afferenti al Lotto n.3 ricadono in zona omogenea Ee "Costiera". I beni di cui al presente lotto ricadono in area sottoposta a vincolo di natura paesaggistico-ambientale ex Lege 1497/39 e s.m.i., dichiarata di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale 02/11/1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.295 del 20/11/1968. Secondo il Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) AdB Campania Sud (ex AdB Interregionale Sele), i cespiti ricadono in area con pericolosità da frana Putr4 ed in area con rischio da frana Rutr1.
Liceità edilizia	Per l'edificazione dei corpi di fabbrica di cui si compone il lotto in parola, eseguita in assenza di titolo edilizio, siano state presentate le seguenti istanze di condono: - Prot.12024 del 27/03/1986, pratica n.692, ai sensi della L.47/85, inerente all'abitazione (p.lla 1287 sub.2); - Prot.5135 del 01/03/1995, pratica n.562, ai sensi della L.724/94, inerente alla taverna (p.lla 1287 sub.3). Nel precisare che, in base a quanto già riportato al punto 2.1, si riscontra il non corretto censimento dell'unità identificata con il subalterno n.3, riferito al mappale n.1287, atteso che, a meno di un approfondimento da eseguirsi a mezzo rilievo celerimetrico, il cespite in parola risulta insistere sulla p.lla n.1373, occorre evidenziare che entrambe le citate pratiche di condono non risultano definite. Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui agli elaborati inerenti alle predette pratiche di condono, si evince la sostanziale conformità urbanistica del cespite in parola, a meno delle seguenti difformità: - presenza di manufatti non autorizzati, sul versante Sud, a taglio di confine con la strada interpoderale insistente sul mappale 974; - mancata realizzazione dell'intervento di riqualificazione insito nel parere favorevole espresso dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici di Salerno ed Avellino. In relazione alle difformità riscontrate, il perfezionamento delle citate pratiche di condono può perseguito previa demolizione dei manufatti posti sul versante Sud, per i quali non è prevedibile la regolarizzazione ex post, non ricorrendo i presupposti per l'applicazione del combinato disposto di cui all'art.40 comma 6 L.47/85 e art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, nonché l'accertamento di conformità ex art.36 D.P.R. 380/01, ed esecuzione del progetto di riqualificazione, con pagamento degli oneri concessori, dell'oblazione e dell'indennità risarcitoria ai sensi dell'art.167 D.Lgs.42/2004, per un complessivo di circa € 17.000,00. Tale circostanza sarà tenuta in debita considerazione in fase di stima, mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.
Canone di locazione annuo	€ 3.600,00
Base d'asta	€ 68.500,00

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

4. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Richiamando quanto rappresentato in premessa, si ritiene di evidenziare che:

- con riferimento ai beni afferenti all'unità negoziale n.1 (Lotti 1-2), si rileva il non corretto censimento della p.lle n.654, la quale costituisce pertinenza delle unità immobiliari presenti al Catasto Fabbricati al foglio n.18 p.lla 158 sub.1-4. Nel dettaglio, dal raffronto tra la scheda planimetrica catastale, riferita al cespite di cui al subalterno n.4 (bene n.2) e l'estratto di mappa riferito alla p.lla n.654, è possibile osservare, a meno di un più preciso rilievo celerimetrico ad eseguirsi, che porzione della corte accorpata al sub.4, invero, ricade sulla richiamata p.lla n.654;
- parte dell'area esterna all'abitazione di cui al subalterno n.1 (Lotto 1), al pianterreno ed al piano primo, ricade nella p.lla 654;
- la divisione dell'unità identificata con il subalterno n.4 in due distinti locali, non comunicanti fra loro, a meno del passaggio esistente attraverso la corte esterna, posta sul retro del fabbricato;
- con riferimento ai beni componenti l'unità negoziale n.2 (Lotto 3), si rileva, anzitutto, l'errata indicazione delle quote pignorate in danno dei debitori, **omissis** e **omissis**, atteso che il diritto di proprietà da questi vantato sui beni staggiti risulta pari a ½ cadauno (l'acquisto dei beni veniva eseguito nell'anno 1992 dai coniugi in regime di comunione legale). Si rileva, inoltre:
  - il passaggio all'urbano (Catasto Fabbricati) della particella di terreno n.1287, di 108 mq, censita al Catasto Terreni al fg.45, giusta Tipo Mappale n.82.1 del 29/06/2012;
  - la soppressione della particella di terreno n.1290, di 149 mq, giusta Tipo Mappale n.82.1 del 29/06/2012;
  - l'ampliamento della particella n.1287, di originari 108 mq, sino all'attuale consistenza (257 mq), quale effetto dell'accorpamento con la soppressa p.lla n.1290, Tipo Mappale n.82.1 del 29/06/2012;
  - l'errata intestazione catastale, con riferimento alle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati (cfr. p.lla n.1287 sub.2-3);
  - il non corretto censimento dell'unità identificata con il subalterno n.3, riferito al mappale n.1287, atteso che, a meno di un approfondimento da eseguirsi a mezzo rilievo celerimetrico, il cespite in parola risulta insistere sulla p.lla n.1373.

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

5. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando le singole unità immobiliari oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei beni confluiti nei rispettivi lotti di vendita sia pari a:

LOTTO 1 : € 119.000,00
LOTTO 2 : € 34.000,00
LOTTO 3 : € 68.500,00

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

SALERNO, 16 febbraio 2023

L'ESPERTO
ing. Adriano Ardia

6. ALLEGATI

1. Documentazione inerente attività peritali
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
   - Ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile
   - Titoli di proprietà
4. Documentazione Urbanistica
5. Planimetrie stato di fatto
6. Rilievo fotografico e Planimetrie coni ottici
7. Versione per la privacy

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